PRIVATMEGLEREN
SORIA MORIA

BETZY KJELSBERGS VEI 6C

Vedlegg

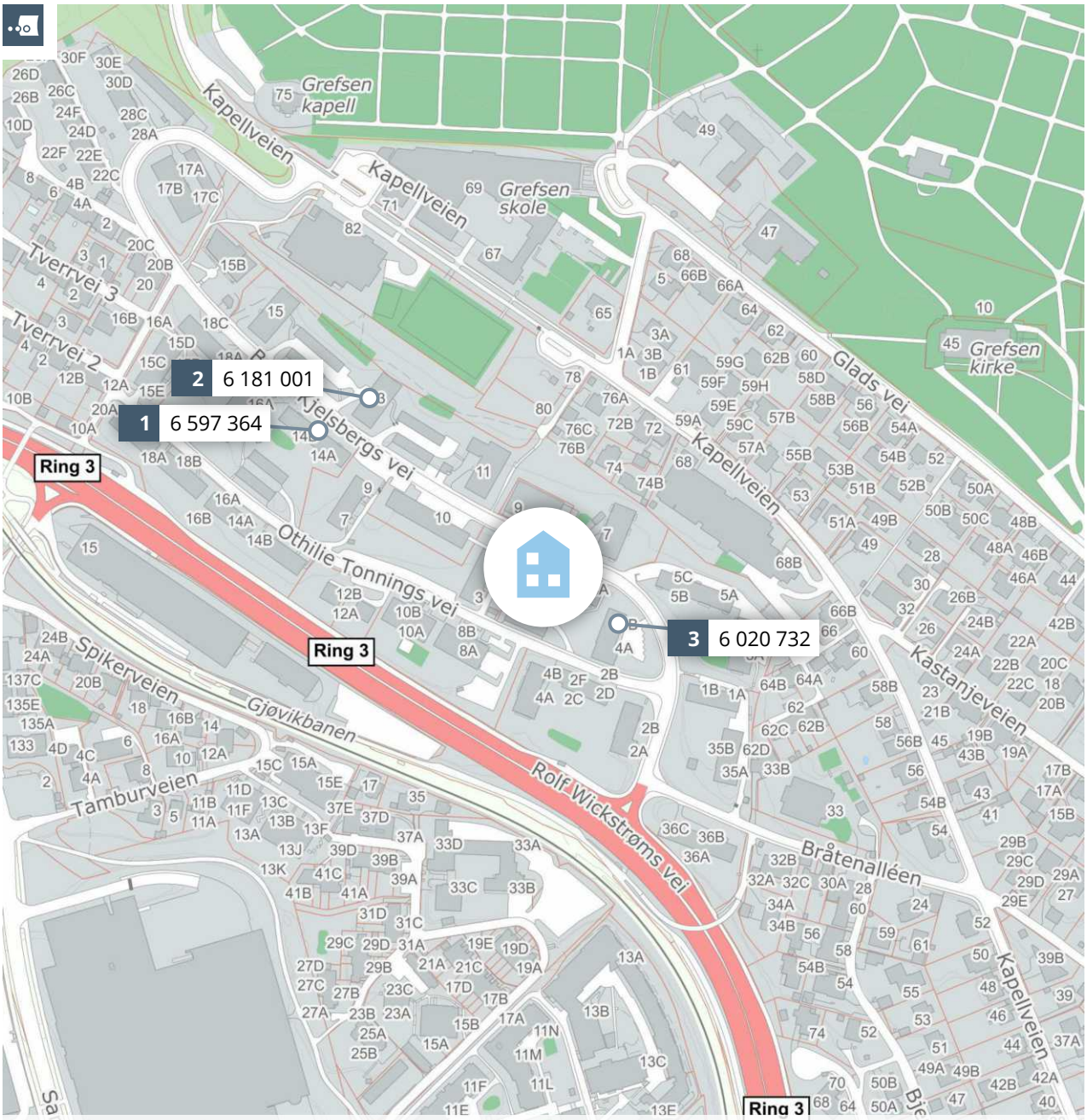
Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning



Meglers verdivurdering

BETZY KJELSBERGS VEI 6 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 09.01.2026

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: Cecilie Elliott Jørstad.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Betzy Kjelsbergs vei 6 C, 0486 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1959

GNR 77 BNR 172 FNR 0 SNR 54 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS LILLO TERRASSE

Verdivurdert til

5 990 000

294 856	6 284 856	91 085
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	69 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1959

Fellesutgifter	5 389
Formue	0
Soverom	2
Etasje	2
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 13 65 m²	1959	9. etg	2 sov	14.10.2025	5 950 000	**5 950 000**	231 001	6 181 001	**95 092**
3	Betzy Kjelsbergs vei 4 B 69 m²	1959	4. etg	2 sov	29.10.2025	5 700 000	**5 725 000**	295 732	6 020 732	**87 257**

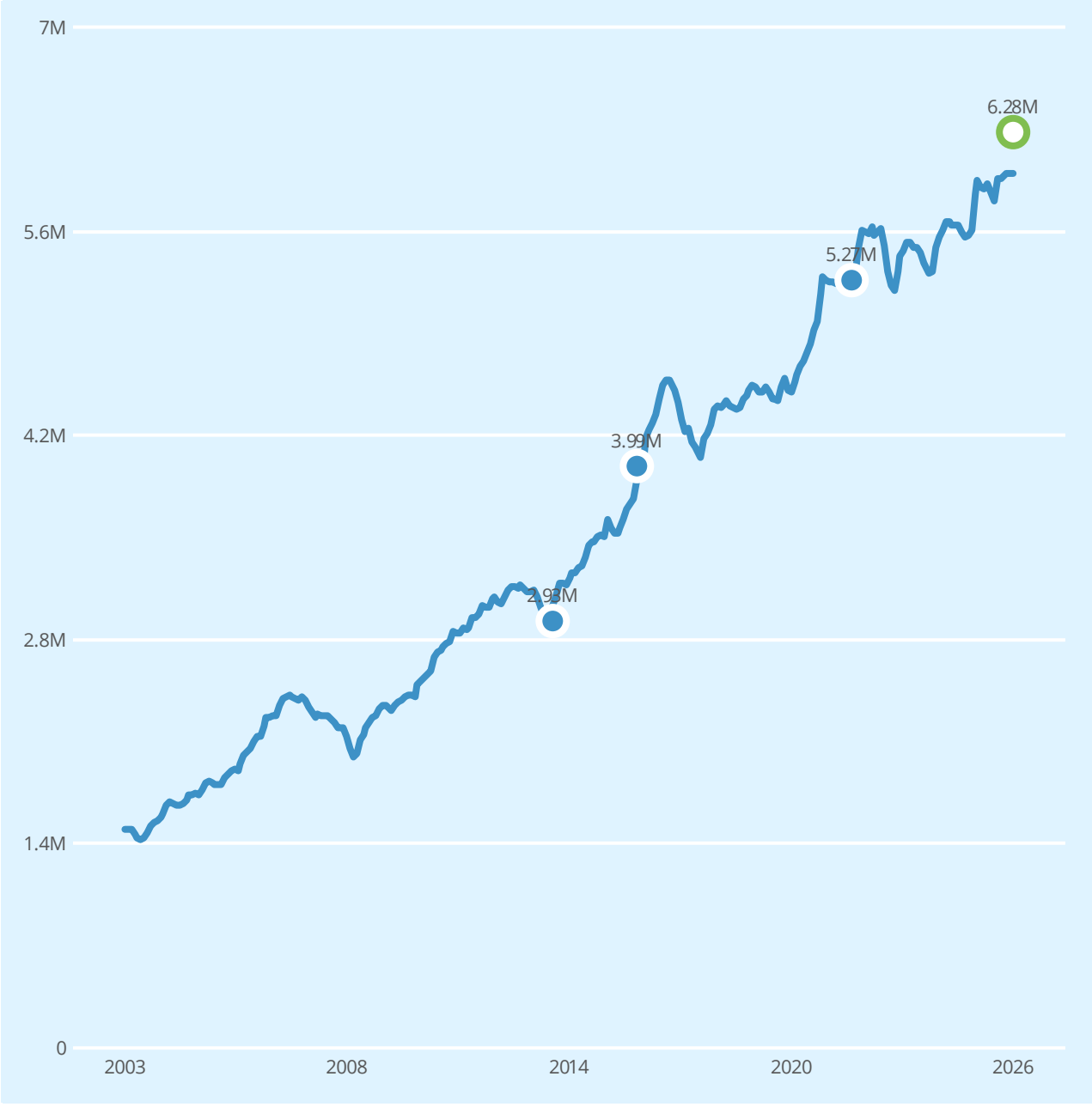
Velkommen!

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
23.10.2021	01.11.2021	20.12.2021	4 500 000	4 950 000	318 973	5 268 973
18.04.2016	27.04.2016	01.07.2016	3 700 000	3 700 000	292 000	3 992 000
24.01.2014	04.02.2014	02.04.2014	2 850 000	2 850 000	83 041	2 933 041

Leiligheter til salgs i LILLO TERRASSE grunnkrets nå

8
leiligheter til salgs

6.0M
5.8M
5 614 000 Prisantydning i snitt
5.4M
5.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
63
dager

Leiligheter solgt i LILLO TERRASSE grunnkrets siste 3 mnd

14
leiligheter solgt

5 512 000 Salgspris i snitt
5 489 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
17
dager

for 0.5% over prisantydning

Analyse m²-priser

106 635 Nordre Aker bydel i snitt siste 3 mnd

91 085 Betzy Kjelsbergs vei 6 C
Totalpris 6 284 855

85 157 LILLO TERRASSE grunnkrets i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Betzy Kjelsbergs vei 6 C, 0486 OSLO

OSLO kommune

gnr. 77, bnr. 172, snr. 54

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 16.12.2025 **Rapportdato:** 09.01.2026 **Oppdragsnr.:** 10887-26001 **Referansenummer:** WN2093

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Thomas Tandberg

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

TANDBERG TAKST & EIENDOM

Rapportansvarlig

Thomas Tandberg
Uavhengig Takstingeniør
tt@taksator.no
906 27 290

NITO

taksator

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet i 2. etasje med sydvestvendt balkong, beliggende i veletablert boligområde i bydel Nordre Aker.

Leiligheten har mekanisk avtrekksventilasjon.

Varmtvann og oppvarming med radiatorer, tilknyttet sentralvarme.

Kjøkkeninnredning fra 2015 (opplyst av eier).
Takhøy Ikea innredning med hvite og brune, glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i svartfarget kompositt/plast.
Flisfelt på vegg over benk.
Integrert hvitfarget induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin (ny i 2025) og mikrobølgeovn.
Opplegg for vaskemaskin i benkeskap.

Flislagt baderom.
I henhold til tidligere prospekt ble baderommet pusset opp i regi av tidligere eiere i 2016.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser når baderommet er oppført eller rehabilitert, hvem som har utført arbeidene, eller hvilke materialer og løsninger som er benyttet.
Det foreligger heller ingen dokumentasjon på baderommets konstruktive oppbygging, herunder tettesjikt, slukløsninger og eventuelle membransystemer.
Vurderingene i rapporten er derfor basert på tilgjengelige opplysninger fra selger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringsdagen.
Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.

Utgang fra stue til innglasset balkong med utsyn til fellesarealer og nærområdet.

Leiligheten disponerer 2 kjellerboder.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

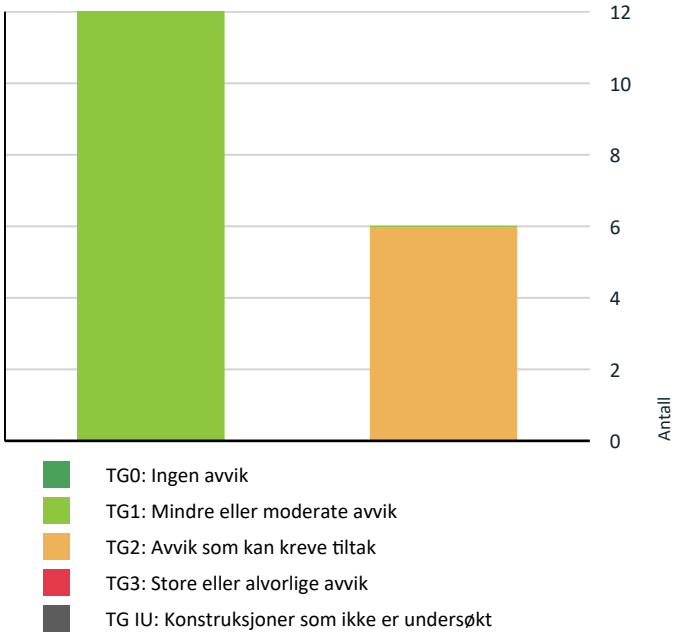
3-roms leilighet i 2. etasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Leilighetens planløsning er i utgangspunktet lik opprinnelige byggetegninger.
Balkonegene er utvidet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift. Gå til side

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet i 2. etasje

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkongdør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET I 2. ETASJE



Byggeår
1959

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Boligblokk over 5 etasjer og kjeller.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer er utført med trerammer samt 2- og 3-lags isolerglass, merket med forskjellige produksjonsår, 1990, 1987 og 1984.

———

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av alder, synlig tilstand og tilgjengelig informasjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det er ikke foretatt kontroll av alle vinduers åpnings- og lukkemekanismer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Vinduer er over 20 år gamle og har dermed passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid. Bygningsdelene vurderes å ivareta sin tiltenkte funksjon på befaringsdag, men sammenlignet med nyere vinduer må det påregnes noe redusert isolasjonsevne og økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, herunder punktering.

Skjulte forhold som råte eller annen nedbrytning kan ikke utelukkes, da slike forhold ikke alltid er synlige ved visuell befaring.

På bakgrunn av alder og forventet restlevetid er tilstandsgrad satt til TG2, som en påpekning av økt sannsynlighet for behov for vedlikehold eller utskifting over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Vinduer fremstod som funksjonelle på befaringsdag, men grunnet alder og begrenset kontroll kan skjulte forhold som punktering av glass, slitasje i beslag eller begynnende nedbrytning ikke utelukkes. Eldre vinduer har normalt noe svakere isolasjonsevne enn nyere løsninger, noe som kan gi økt varmetap og redusert komfort over tid. Det må også påregnes økt behov for vedlikehold og mulig utskifting i årene som kommer.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig ettersyn og vedlikehold av vinduer, inkludert kontroll av åpnings- og lukkemekanismer. Ved tegn til punktering, trekk eller funksjonssvikt bør enkeltglass eller hele vinduer vurderes utbedret eller skiftet ut. Utskifting kan vurderes trinnvis og tilpasses faktisk tilstand og behov.

TG 1 Entrédør

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35), fra 2005.

Tilstandsrapport

Døren har kikkehull.

Det er ikke observert avvik utover normal og forventet bruksslitasje, sett i forhold til bygningsdelens alder, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av bygningsdelens synlige tilstand, funksjon og alder.

TG 2 Balkongdør

Balkongdør med trerammer og 3-lags isolerglass, merket med produksjonsår 1987.

———

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige tilstand ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Isolerglass fremstår visuelt som hele, og det ble ikke observert punkteringer ved befaring.
Forholdet vurderes i sammenheng med bygningsdelens alder fra 1987 og fremstår med normal og forventet bruksslitasje, noe som kan ha betydning for konstruksjonens egenskaper.

Punkteringer i isolerglass kan være vanskelig å avdekke under varierende lys- og værforhold, og forholdet er ikke nærmere undersøkt. Kontrollomfanget er begrenset.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
På grunn av alder og begrenset kontroll kan det ikke utelukkes at enkelte isolerglass har redusert funksjon, selv om dette ikke er synlig ved befaring. Eventuelle punkteringer kan over tid gi noe redusert isolasjonsevne og kondens mellom glassene, men det er ikke påvist konkrete feil.

Tiltak:
Videre oppfølging kan vurderes ved tegn til kondens, nedsatt komfort eller i forbindelse med fremtidig vedlikehold eller utskifting av vinduer. Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendige basert på dagens observasjoner.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Stuen har utgang til innglasset balkong, i stål- og betongkonstruksjoner.
Terrassevarmer/stråleovn er montert.
Lysarmatur på vegg.

Tremmefliser, lagt over balkongdekke.

Innglassingen kan åpnes og skyves til side.

Rekkverk, kledd md liggende kledning.
Rekkverkshøyde er målt til ca. 100 cm ved befaringstidspunktet.
Basert på målt høyde og forutsatt aktuell høydeforskjell mot terreng, vurderes rekkverkshøyden å være i samsvar med gjeldende krav på oppføringstidspunktet og dagens forskriftskrav.

I henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) skal rekkverk ved balkonger, passasjer, tribuner og lignende ha en høyde på minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyden være minimum 1,2 m.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:

Tilstandsrapport

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger utført i betong og mur. Yttervegger er hovedsakelig utført i betong, kledd med fasadeplater. Utfyllende bindingsverk med kledning.
Takkonstruksjonene er flate, tekket med papp eller shingel. Taket er ikke inspisert ved befaring, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet. Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset. Dreneringens funksjon og levetid påvirkes blant annet av utførelse, belastning knyttet til bygningens beliggenhet og masser rundt dreneringen. Grunnmur er utført i betong med støpt såle. Fundamentering antas å være på fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser slik det er vanlig for bygningstypen.

Fellesarealer:
Fellesarealer består av trapper og reposer i betong med terrazzo.
Øvrige flater er hovedsakelig malte.
Fellesarealer er kun overordnet beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Rapporten tar utgangspunkt i at bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet. Bygningen oppfyller ikke nødvendigvis dagens krav til blant annet varmeisolering, ventilasjon og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun boligen/leiligheten slik den fremstår ved befaring, og er begrenset til forhold som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar, det vil si forhold innenfor boligens/leilighetens yttervegger. Felles bygningsdeler og installasjoner, herunder tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i konstruksjonen kan forekomme og kan blant annet medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Bygningsdeler og installasjoner der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er omtalt, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert i rapporten.

Alder og tilstand:
Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje, teknisk tilstand og utidsmessighet for samtlige bygningsdeler og konstruksjoner. En bygningsdel eller konstruksjon kan gis tilstandsgrad 2 (TG 2) basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar ved befaringstidspunktet. Vurdering av alder og forventet levetid er i hovedsak basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF sine anbefalinger, kombinert med visuelle observasjoner.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers laminatgulv.

Nytt Pergo laminatgulv er opplyst å være lagt i 2022.

———

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers malte flater.

———

Himlinger:
Glatte, malte fronter.

Det er montert downlights (led) på bad, kjøkken, i stue og entré/gang.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,35 m.

———

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.
Det er observert stedvise riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser

trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruehull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.
Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet. Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

TG 1 Innvendige dører

Profilerte, folierte innerdører, opplyst å være byttet i 2018 (i henhold til tidligere prospekt).

———

Det må på generelt grunnlag påregnes behov for justering og normalt vedlikehold over tid som følge av bruk og bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Andre innvendige forhold

Entré/gang:
- Skyvedørsgarderobe med speilfronter.

Soverom 2 (hovedsoverom):
- Garderobeskap med skyvedører).

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom.
I henhold til tidligere prospekt ble baderommet pusset opp i regi av tidligere eiere i 2016.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser når baderommet er oppført eller rehabilitert, hvem som har utført arbeidene, eller hvilke materialer og løsninger som er benyttet.
Det foreligger heller ingen dokumentasjon på baderommets konstruktive oppbygging, herunder tettesjikt, slukløsninger og eventuelle membransystemer.

Vurderingene i rapporten er derfor basert på tilgjengelige opplysninger fra selger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringsdagen.
Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.

———

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.

Tilstandsrapport

– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flissatte vegger.

Glatte, malte himlingsflater.
Det er montert downlights (led) i himling.

———

Normal bruksslitasje vurdert opp mot alder og bruk.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av tilgjengelige konstruksjoner og overflater på befaringstidspunktet.Normal bruksslitasje sett ut fra alder.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

———

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 21 mm. Dette vurderes å være under gjeldende krav.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Konsekvens:
For liten høydeforskjell mellom sluk og dørterskel reduserer sikkerheten mot at vann kan renne ut av våtrommet ved lekkasje, tilstopping av sluk eller større vannbelastning. Dette øker risikoen for fuktskader på tilstøtende rom og bygningsdeler. Forholdet fungerer i daglig bruk, men gir en redusert sikkerhetsmargin sammenlignet med anbefalt løsning.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere tiltak som øker høydeforskjellen eller forbedrer vannavgrensningen ved dørterskel, for eksempel ved justering av terskel, lokal oppkant eller annen egnet løsning. Eventuelle tiltak bør sees i sammenheng med våtrommets alder, bruk og fremtidige oppgraderingsbehov.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Hjelpesluk i plast, lokalisert i dusjsone.

Hovedsluk i plast, med klemring og synlig membran/mansjett, slik dette var mulig å observere ved visuell befaring.
Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige flater, kan ikke verifiseres.

Eier opplyser at sluk ble byttet i forbindelse med oppussing i 2016.
Dette er også opplyst på fremlagt faktura.
Arbeidene ble utført av Total Bygg Renovering1

———

Generell informasjon om sluk:
Sluk bør renses jevnlig for å redusere risiko for lukt, tilstopping og vannoppstuving.
Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge slukets levetid og sikre tilfredsstillende funksjon over tid.





2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil med lysarmatur på vegg over servant.

Veggmontert klosett med innbygd sisterne.
Innkassing er ikke utført med dreneringshull for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen.
Skjulte forhold, herunder utførelse, tetthet, tilstand på innbygd sisterne, rørkoblinger og eventuelle lekkasjer bak innkassing, kan ikke verifiseres.

Dusjhjørne med foldedører, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Rørføringer er lagt skjult i vegg/himling.
Slitte slepelister (gummilister) på dusjdører.

———

Oppvarming med veggmontert radiator.

Tilstandsrapport

Normal slitasje, sett ut fra alder og normal bruk.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekksventil i vegg.

Det er ingen tilluftsspalte ved terskel.

Ventilasjonsløsningen er noe enklere enn det som benyttes i dag.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Konsekvens:
Manglende tilluft til våtrommet kan gi redusert luftutskifting og mindre effektiv ventilasjon. Dette kan føre til at fukt og damp blir stående lengre i rommet etter bruk, noe som over tid kan bidra til økt fuktbelastning og redusert inneklima. Forholdet innebærer ikke nødvendigvis skade i dag, men gir økt risiko sammenlignet med våtrom med balansert lufttilførsel.

Tiltak:
Det anbefales å etablere tilluft til våtrommet, for eksempel i form av spalte under dør eller ventil i dørblad/vegg. Tiltaket er normalt enkelt å utføre og kan forbedre ventilasjonens funksjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke utført hulltaking da dusjsone grenser til murvegger.

Det ble rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter SM).
Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater.

Fuktsøk med fuktindikator gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet.
Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige veggflater; gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2015 (opplyst av eier).
Arbeidene ble utført av Total Byggrenovering1.

Takhøy Ikea innredning med hvite og brune, glatte fronter. Noe merker i et par fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i svartfarget kompositt/plast.

Tilstandsrapport

Flisfelt på vegg over benk.
Lysstoffrør under overskap.

Integrert hvitfarget induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin (ny i 2025) og mikrobølgeovn.
Opplegg for vaskemaskin i benkeskap.



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ført opp over overskap, videre ut på yttervegg.

Rommet har ellers ingen synlige avtrekksventiler.

Eventuelle filtre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettoppsamling og brannfare.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og tilgjengelige observasjoner ved befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i løsningen, herunder økt belastning eller endret bruk, kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Hovedsakelig vannførende rør i kobber samt utenpåliggende rørføringer i forkrommet kobber.

Noen rørføringer på bad er innkasset, noe som medfører begrenset inspeksjonsmulighet.
Det er registrert noe membran på vegger innenfor innkassing, men ikke alle veggflater.

Kjøkken:
Vannførende rør i kobber.

Lokal stoppekran er lokalisert i innkassing på bad.
Det er ikke kjent om denne stenger all vanntilførsel til leiligheten (bad og kjøkken).
Felles hovedstoppekran er lokalisert i kjeller.

———

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og er ikke inspisert eller vurdert.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å vurdere fullt ut, da disse i hovedsak ligger skjult i vegger, konstruksjoner eller er innkasset.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner.

Bereder og varmtvannsanlegg er ikke fullstendig vurdert, da dette krever særskilt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og materialtretthet kan generelt utgjøre risikomomenter i ethvert røranlegg.
Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasjer eller skader på befaringstidspunktet.

Det er ikke opplyst om kjente feil eller avvik.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra visuell og ikke-inngripende kontroll, mottatte opplysninger samt de konstruksjoner og installasjoner som var tilgjengelige og synlige ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eier opplyser at blandebatteri/kran på kjøkken drypper litt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Drypp fra blandebatteri indikerer slitasje i pakninger eller innvendige deler. Over tid kan dette føre til unødvendig vannforbruk og i enkelte tilfeller fuktskader i benkeskap eller omkringliggende konstruksjoner dersom lekkasjen forverres.

Tiltak:
Det anbefales å utbedre forholdet ved justering, utskifting av pakninger eller eventuelt bytte av blandebatteri. Tiltaket er normalt enkelt og begrenset i omfang.





TG 1 Avløpsrør

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.
Felles rørføringer er utført i støpejern.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.
Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i boligen.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventilasjon på bad.

På kjøkken er det kjøkkenventilator med avtrekk ført ut på yttervegg.
Eventuelle filtre i kjøkkenventilator forutsettes rengjort og/eller skiftet regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare.
Det er ellers ingen synlige avtrekksventiler på kjøkken.

Det ble kun observert tilluftsventil i yttervegger på soverom.

———

Funksjon, kapasitet, luftmengder og skjulte kanalføringer er ikke kontrollert.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens løsning.
Endringer eller manglende vedlikehold kan medføre endret tilstandsgrad.

TG 2 Vannbåren varme

Boligen har radiatorer tilknyttet bygningens felles sentralvarme-/fjernvarmeanlegg, tilknyttet bergvarme.

Plassering og utforming av varmesentral er ikke kjent.
Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasje ved radiatorer eller tilgjengelige rørføringer i boligen.
Radiatorene fremstår som originale fra byggeåret.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av boligens interne radiatorer og tilgjengelige rørføringer.
Bygningens felles varmeanlegg, herunder varmesentral, fordelingssystem, energikilde, styring, regulering, kapasitet, funksjon og drift, er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av bygningsdeler som var tilgjengelige og mulige å vurdere ved visuell befaring.
Skjulte installasjoner og forhold under sameiets/borettslagets ansvar inngår ikke i vurderingen.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Anlegget fungerer per i dag, men alder tilsier økt risiko for redusert effekt, lekkasjer eller driftsstans over tid. Eldre radiatorer kan også ha lavere varmeavgivelse og dårligere regulering sammenlignet med nyere løsninger. Det må påregnes noe usikkerhet knyttet til videre levetid og fremtidige vedlikeholdskostnader.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på drift og jevnlig kontrollere radiatorer og tilkoblinger for tegn til lekkasje eller svekket funksjon. Ved oppgraderinger eller behov for utskifting kan det vurderes å erstatte enkeltkomponenter eller radiatorer trinnvis, fremfor full utskifting av hele anlegget på én gang.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er lokalisert i felles trappegang.
Anlegget er utført med automatsikringer med jordfeilbrytere og består av 4 fordelingskurser.
Det er installert overspenningsvern.
Hovedsikring er på 32 A.

Det er montert selvavlesende strømmåler.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner.
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder plassering i fellesareal, hovedfordeling, felles kabelføringer, måleranlegg, dimensjonering, vern, kapasitet og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

———

I henhold til fremlagt dokumentasjon og samsvarserklæring ble innmaten i sikringsskapet byttet i 2014.
Arbeidene ble utført av Elektro-Sivert Installasjon AS.
Samsvarserklæring foreligger, datert 26.03.2014.

Det ble utført elektriske arbeider i 2016 på kjøkken.
Arbeidene ble utført av Elektro-Sivert Installasjon AS.

Tilstandsrapport

Samsvarserklæring foreligger, datert 17.11.2016.

_____

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.

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

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

   Det foreligger samsvarserklæring på noen av arbeidene.
   Eventuelt andre utførte arbeider er ikke kjent.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

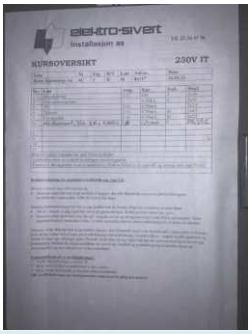
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.
    En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
    Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

Generell kommentar

Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på absolutt alle elektriske arbeider før nåværende eiers botid (fra 1999 da krav om dokumentasjon trådte inn, frem til dagens dato).

Arbeidene er ikke gjort i selgers eietid og dagens eier har ikke informasjon om hvem som har utført alle arbeidene.
Man kan derfor ikke vite om alle arbeider på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.





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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

• Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

TEK17 § 11-8 stiller krav til at en branncelle skal ha tilstrekkelig tetthet slik at røyk, varme og flammer ikke sprer seg til andre brannceller i den tiden som er nødvendig for rømning og redningsinnsats.
Bygninger av denne typen er oppført etter tidligere regelverk og byggeskikk, og er normalt ikke utført i samsvar med dagens krav til branncelleinndeling.
Byggteknisk forskrift (TEK17) har ikke tilbakevirkende kraft. Eksisterende bygninger er derfor ikke pålagt å oppgraderes til dagens forskriftskrav, med mindre det gjennomføres søknadspliktige tiltak, bruksendring eller hovedombygging.
Det er ikke foretatt kontroll eller verifisering av branncelleinndelingens utførelse, tetthet eller ytelse.
Eventuelle avvik i forhold til dagens krav til brannsikkerhet må vurderes i lys av bygningens alder og opprinnelige utførelse.

Konsekvens/tiltak

• For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

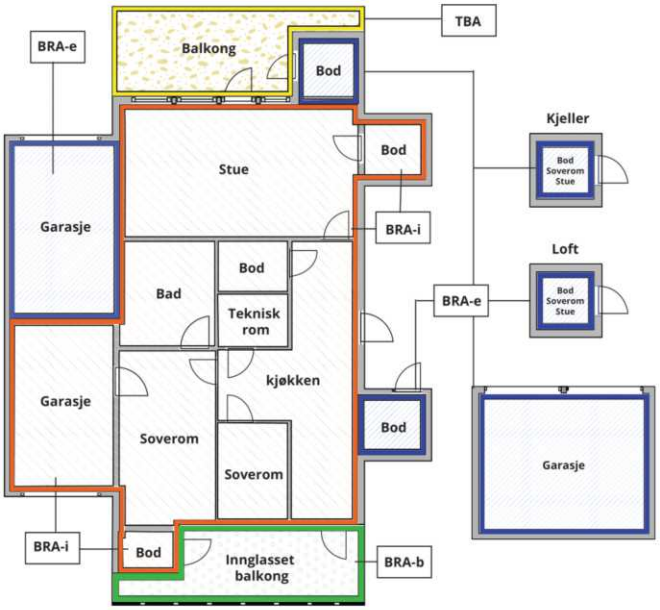
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

3-roms leilighet i 2. etasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	69		13	82	
Kjeller		7		7	
SUM	**69**	**7**	**13**		
SUM BRA	**89**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Entré/gang, bad, 2 soverom, stue, kjøkken		Innglasset balkong
Kjeller		2 boder	

Kommentar

2. Etasje:
Entré/gang, bad, 2 soverom, kjøkken og stue.

Utgang fra stue til innglasset balkong på ca. 12,6 m².

_____

Kjeller:
2 boder på henholdsvis ca. 4,5 m² og ca. 2,2 m².

_____

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Leilighetens planløsning er i utgangspunktet lik opprinnelige byggetegninger. Balkonegene er utvidet.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.12.2025	Thomas Tandberg	Takstingeniør
	Ine Kristine Helgå Lading	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	77	172		54	13266.6 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Ikke relevant

Adresse

Betzy Kjelsbergs vei 6 C

Hjemmelshaver

Lading Ine Kristine Helgå
Sandøy Sander Fagerland

Kommentar

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sambo Boligsameie	820 / 68485	OBOS Eiendomsforvaltning A/S - 02333	971435283

Felles gjeld:
Kr. 294 855 01.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms leilighet i 2. etasje med sydvestvendt balkong, beliggende i veletablert boligområde i bydel Nordre Aker.
Kort avstand til offentlig kommunikasjon, skoler, barnehager, post/bank og butikker i området.
Marka ligger like på oversiden med gode tur- og rekreasjonsmuligheter, sommer som vinter.
Sykkel- og gangsti langs Akerselva som går helt ned til sentrum.
Nærbutikk i samme gate og kort vei til Storo Storsenter med stort utvalg av servicetilbud, treningssenter, butikker og spisesteder. Gangavstand til BI i Nydalen.
Grefsen skole like ved.

Om tomten

Felles eiet tomt på 13 266 m².
Eiendommen er opparbeidet med grøntarealer, asfalterte internveier, planter, sittegrupper og lekeapparater.

Selskapet har parkeringsplasser og garasjer til utleie.
For leie henvises til sameiets styre.

Ellers gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene utgjør per tidspunkt for rapporten kr. 5 389,- per måned (kr. 64 668,- per år).
Felleskostnadene omfatter blant annet fellesutgifter, bredbånd, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel samt drift og vedlikehold.
Opplysningene er basert på informasjon mottatt fra forretningsfører, og undertegnede har ikke foretatt selvstendig kontroll av tallmaterialet.
For nærmere spesifikasjon av hva felleskostnadene omfatter, vises det til salgsoppgaven.

Det anbefales at interessenter setter seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelige hos meglerforetaket.
Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan endres over tid som følge av beslutninger truffet i sameiet.

Det er opplyst at sameiet ikke har IN-ordning, og at individuell nedbetaling av felles lån ikke praktiseres.

Bebyggelsen

Bygning oppført i 1959 i betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.
Ferdigattest forelligger, datert 30.03.1962.

Fasaden ble pusset opp i 2016.
Tak ble tekket om i 2020.
Oljefyr ble byttet med bergvarme i 2018-2019.
Nye radiatorkraner i 2019
Ellers utføres løpende vedlikehold og oppgraderinger i henhold til behov og vedtak.
For nærmere oversikt over utførte og planlagte arbeider vises det til sameiets årsberetning og styre.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	76487721	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger.	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten/boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til

Forutsetninger

kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Soria Moria - Nordpolen

Oppdragsnr.
154251097

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ine Kristine Helgå Lading	Sander Fagerland Sandøy

Gateadresse
Betzy Kjelsbergs vei 6C

Poststed	Postnr
OSLO	0486

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If Skadeforsikring

Polise/avtalenr.: SP0006057477

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154251097

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utført i 2016 i regi av tidligere eier. Fra kvittering: Total rehab av bad smørmembran med et hoved sluk og hjelpe sluk til dusjen, samt montering av kjøkken
Arbeid utført av	TOTAL BYGG RENOVERING1

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Fra kvittering: Total rehab av bad smørmembran med et hoved sluk og hjelpe sluk til dusjen, samt montering av kjøkken

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Gjort i regi av tidligere eier i 2014 og 2016: - Utskifting av inmat isikringskap for leilighet iht vedlagte sluttkontroll. - Opplegg for samt montering av 2 stk Mississippi benkarmaturer under overskap, en på hver side av kjøkken. Tilførsel forlagt åpent og i kanal. - Montert tettboks over overskap som skjøtepunkt for kabel til lysarmaturer begge sider av kjøkken. - Opplegg og montering av dobbel stikkontakt påvegg m/jord under overskap på langvegg. - Montert koblingsboks på gammel tilførsel til stikk under overskap, da tverrsnitt ikke var rett. - Festet to løse stikk, en i gang og en under vindu på kjøkken.
Arbeid utført av	Elektro-Sivert Installasjon AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154251097

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154251097

Tilleggskommentar

Kran på kjøkken drypper hvis den er satt i en gitt posisjon. Må vurderes byttes eller fikset av fagfolk.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 154251097

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ine Lading	56e5b1422136c07372017a f8b2a3bfebafb2f39a	08.01.2026 06:17:24 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sander Sandøy	269240a0677a4d724504f 1ea70ce376920281478	07.01.2026 17:35:31 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 154251097

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Soria Moria Eiendomsmegling AS
v/Kristine Carlsen
Grefsenveien 5c, 0482 OSLO
E-post: kristine.carlsen@privatmegleren.no

Deres ref.: 154251097 . Vår ref.: 6054-1-54 Dato: 16.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sambo Boligsameie
Organisasjonsnr:	971435283
Seksjonseier:	Lading, Ine Kristine Helgå
Medeier:	Sandøy, Sander Fagerland
Leilighetsnummer:	54
Adresse:	Betzy Kjelsbergs Vei 6 C, 0486 OSLO
Seksjonsnummer:	54
Gnr.	77
Bnr.	172

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 76487721.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Parkering: Selskapet har parkeringsplasser og garasjer til utleie. Kontakt styret. Det påløper administrasjonsgebyr etter gjeldende prislister til forretningsfører ved tildeling av plass.
OBOS Banken lånenummer: 9820.78.21977, rentesats pr 30.11.2024 nominell 06,950%, innfrielsedato 30.10.2049
Vi er ny forretningsfører fra 01.07.2025 Tidligere forr.fører: Solibo Forsikring: Gjensidige polisnr: 76487721

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207821977
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,39%
Restsaldo	24 625 862,00
Innfrielsesdato:	30.05.2049
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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: 5 389,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Bredbånd	242,00	
Felleskostnader	5 147,00	

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.

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207821977
Restsaldo:	294 855,90
Kapitalkostnader:	2 022,39

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 294 855,90,-, 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 Geir Vetle Vislie pr. e-post: geir.vislie@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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/Espen Høydalsvik, e-post:
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– 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 gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 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 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

SOLIBO

Ordinært Årsmøte

Sambo Boligsameie

23-26. Mai 2025

Velkommen til årsmøte i Sambo Boligsameie 2025

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

Digital avstemming med møte:

Avstemmingen åpner: 23.mai 09:00 og lukker 26.mai klokken 21:00

Du finner avstemmingen på:

https://forms.office.com/Pages/ResponsePage.aspx?id=d-UFtGfVIkC2n8xge4zGWu55H3uhQz9KhhEbxCim7RhUQzVVWkJLU1RTSk4zNzk5VkYyR0JLOUUwRi4u

Det holdes også et fysisk, men frivillig møte 26.05.2025 på Grefsen skole, store auditorium fra 18:00-20:00.

Hvordan deltar du digitalt?

Du vil få en link til din mailadresse eller mobilnummer der du kan gå inn og avgi stemmer på de ulike sakene på årsmøtet.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet
- En stemme avgis pr. eierseksjon

Orienteringsaker på fysisk møte

Sykkelskur

Innhentet to tilbud fra hhv.

- Bikeloop
- Suveren Rørmøbelfabrikk AS

På årsmøtet 2024 ble det vedtatt å lage et sykkelskur for å ha bedre sikkerhet knyttet til å ha sykkelen ute. Styret forsøkte å få til en løsning ved å ta i bruk den gamle vaktmesterboden, for å holde kostnadene nede. Å finne en passende dør med ny tilførsel var ikke enkelt, så styret har i stedet hentet inn to tilbud nevnt ovenfor. Etter en gjennomgang av tilbudene som kostnadsmessig er ganske like, finner styret Bikeloop sitt tilbud som det beste. Vi ønsker å starte med ett skur og om behovet vokser, så kan man bestille et til. Det vil bli en månedlig leie for å finansiere dette.

Arbeid med å få dette satt opp vil starte sommer 2025

Fasadevask

Det er en god stund siden sameiet har fått utført fasadevask. Alle blokkene har synlig behov for vask.

Regelmessig fasadevask er nødvendig for å opprettholde byggets utseende og beskytte materialene mot forvitring og skade. Styret har derfor hentet inn tilbud på fasadevask og dette vil utføres i løpet av 2025.

Taksikring

Takråd som gjør service og vedlikehold av takene i sameiet krever taksikring for å utføre arbeidet på takene våre. Dette har vi fått tilbud på og bestilt.

Norsk Brannvern

Styret har hatt møte med Norsk Brannvern for å etablere nye og gjennomgå brannforebyggende tiltak i sameiet. Brannsikkerhet er styrets ansvar og Norsk Brannvern kan utføre en totalgjennomgang av hele byggmassen for brannvern, kartlegging med

rapport tilbake til styret på hvordan situasjonen er i leiligheter og fellesarealer første år, 2025. Styret tar deretter basert på internkontrollen videre grep på veivalg. For 2026 og 2027, tas det på minimumsnivå kun kontroll av fellesarealer med rapport tilbake.

I disse årene, ved funn av mangler i f.eks. 2025, blir internkontroll og dokumentasjon oppdatert fra Norsk Brannvern og styret velger grep på veien videre.

Dette er en tjeneste som koster 300 kroner pr. enhet første året og ca 100 kroner per enhet i år 2 og 3.

Styret vil gjerne undersøke et annet tilbud for å sammenlikne, men ønsker å inngå en slik avtale for både og få oversikt over tilstand og kunne sikre sameiet best mulig iht. regelverket. (se vedlegg)

Lovdata: Sameiet er eier av byggmassen. Se §4, § 5 a og spesielt b og §10 med dokumentasjon. https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2015-12-17-1710#KAPITTEL_2

Underregneskap, Garasje.

I henhold til vedtektene legges det frem følgende underregnskap for garasje

Penger inn

Garasjer: 30*250 = 7500 pr mnd.

P-plasser: 14*100 = 1400 pr mnd

MC-plass: 1* 50 = 50 pr. mnd

Totalt - 8950 pr.mnd. *12 = 107400 i året

Kostnader:

Måking, strøing, feiing av parkeringsarealene utgjør omtrent 60 000 pr sesong

107400 i inntekt minus 60 000 = 47400

Da går de 47400 i pluss i år.

Disse pengene settes på en egen garasjekonto.

Saker til behandling (og avstemming i FORMS)

1. Konstituering
    1. Valg av møteleder
    2. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
    3. Godkjenning av de stemmeberettigede
    4. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Årsrapport
3. Årsregnskap
4. Fastsettelse av styrehonorar
5. Skifte bordkledning på rekkehusene
6. Ønske om å oppføre balkonger på rekkehusene
7. Elbillading. Oppgradere og forenkle dagens løsning.
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sambo Boligsameie

SAK 1 Konstituering

Valg av møteleder

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak:

Erling Wrangell er valgt.

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene/FORMS-stemmene og eventuelle fullmakter som bevis for at vedkommende eier har stemt.

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

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Erling Wrangell foreslått. Som protokollvitner foreslås Espen Høydalsvik.

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 2

Årsrapport

Kun orientering

SAK 3

Årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsregnskap godkjennes og resultat overføres egenkapitalen.

SAK 4

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår bare en indeksregulering i forhold til konsumprisindeksen.

Forslag til vedtak

Styrehonorar fastsettes til kr 145.000,- som styret fordeler internt.

SAK 5

Skifte bordkledning, Rekkehus

Fremmet av styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Kledningen på sørsiden av rekkehusene er i dårlig forfatning. Stedvis lider den av store råteskader og det er fare for vann og råteskader etablerer seg inn i konstruksjonen.

Denne må nok skiftes ila. 2025/26

Det har vært to selskaper på befaring. Endelig tilbud er ikke mottatt fra begge, men prisen er estimert til omtreng 500- 550 000.

Dette må lånefinansieres

Forslag til vedtak

Bytte kledningen på sørsiden av huset og bare reparere der det trengs på nordsiden.

Bør gjøres helst før vinteren i 2025/26

SAK 6 Ønske om tillatelse til å oppføre balkonger på rekkehusene.

Fremmet av Espen Høydalsvik med støtte fra flere beboere i rekkehusene

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det har vært ytret ønske fra flere om å se på muligheten for å lage en balkong på rekkehusene. Både som solskjerming for 1. etg for å kunne ha kveldssol før den går ned bak OT4.

Det legges frem en løsning der seksjonene søker Plan- og bygningsetaten (PBE) om tillatelse til balkong for hele rekken, men i flere byggetrinn slik at bare de som ønsker eller har mulighet til å bygge balkong kan gjøre det for egen regning

Det er tegnet inn to ulike bredder som begge harmonerer med fasaden slik som den er i dag.

Se vedlagt tegninger (vedlegg 1-5)

Det ønskes også mulighet for å sette inn et vindu direkte over det minste vinduet i 1.etg.

Dette vil opprettholde stilen og arkitekturen til bygget og ha minimal innvirkning på byggets utseende.

Seksjonene er selv ansvarlige for å søke PBE og for kostnaden forbundet med både dette og byggingen. Dette vil ikke påvirke sameiets økonomi på noen måte.

Forslag til vedtak

Beboerne i Othilie Tonningsvei 2 kan etablere balkong og eller vindu om de bekoster dette selv og søker Plan- og bygningsetaten om nødvendige tillatelser.

SAK 7 Elbillading. Oppgradere og forenkle dagens løsning

Fremmet av **Anders Bärnholdt og styreleder**

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslagsstiller skriver

Hvis det ikke er kommet en løsning som styret har bestemt, Ønsker jeg at det stemmes over ny løsning.

-Man bestiller ladeboks til garasje gjennom styret, og betaler en mnds. avgift, med spottpris (og påslag)

Styret forklarer problem med dagens løsning.

Dagens system er lagt opp slik at de som ønsker lading bestiller en nå litt utdatert og dyr lader fra Ensto til 26875,- og eier denne privat. Det er en ugunstig løsning om man skal flytte og ny leietaker av garasjen ikke ønsker lader. Da koster det kroner 5000 å demontere ladeboksen og man sitter da igjen med en ladeboks uten særlig salgsverdi.

Styret har undersøkt og kommet frem til et par muligheter.

Movel som drifter dagens system kan få til en løsning der vi kan bruke dagens ladestasjoner sammen med en ny, bedre og billigere enhet fra Defa.

Alternativ 1

Sameiet kjøper inn Defa ladestasjon ved behov og leier denne ut til den som har garasjen eller parkeringsplassen og som ønsker elbillading.

Estimert pris for leie av boksen vil være omtrent 150 kroner i mnd.

Kostnaden pr. nye ladepunkt vil være i underkant av 20000 og vil bli betalt fra garasje- og parkeringskontoen og man vil kunne unngå å ta opp lån.

Alternativ 2

Styret har innhentet tilbud fra Defa på ladeplasser og stasjoner. Da kan man montere bakplate på alle 45 plasser og sameiet kan eie nødvendig antall ladebokser som kan flyttes rundt etter behov og de som ønsker lading kan leie en slik boks med en rimelig månedspris.

Kostnaden for oppgraderingen av infrastruktur og bakplate til alle garasje og parkeringsplasser blir på omtrent 300 000 inkl. Mva.

I tillegg kommer prisen pr ladeboks på 10500 inkl.mva.

Dette er en større investering, men da har man bygget ut på alle plasser i sameiet.

For å finansiere dette må det taes opp et lån på sameiet og tilbakebetales fra parkering og garasjekontoen.

Forslag til vedtak

Med dagens økonomi og fortsatt dyre lån tror styret det beste er å velge alternativ 1

SAK 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av styremedlem

Vi har ett styremedlem som er på valg:

Camilla stiller til gjenvalg i sin posisjon

Valg av styreleder

Styrelederververvet er på valg:

Espen Høydalsvik stiller til gjenvalg i sin posisjon

Styrets arbeid, april 2024 – mai 2025

Vanlig rutiner

- Jevnlige styremøter og ellers kontinuerlig dialog mellom styremedlemmene ang. diverse saker.
- Gjennomgang av fakturaer.
- Håndtert ulike skader og forsikringssaker
- Håndtering av diverse saker som meldes inn fra beboere (klage på naboer, klage på Bygaardsservice (vaktmestertjenester), søppel, mm.)
- Drift av vaskeriet med jevnlig utlevering av vaskerikort, vaskerinøkler og vaskerilåser.
- Arrangering og gjennomføring av dugnader.

Service og vedlikehold

Avfall:

- Byttet om på avfallscontainer for å håndtere mengdene med søppel ved garasjene.
- Økt hyppigheten på tømming

Varmeannlegg

- Byttet Hetgasspumpen i til varmeanlegget.
- Etterfylt veske etter lekkasje i varmeanlegget.
- Bestilt flere nøkler til fyrrom

Dører og callingssystem

- Håndtering av enorme mengder feil og mangler ved dørcalling systemet til Touchcom
- Innkjøring og oppdatering av navn og nummer.
- Bestilt flere nøkler til alle oppganger og vaskeri

Vaskeri

- Kjøpt ny vaskemaskin OT4
- Støpt ny sluk i OT4

Bygningsmasse

- Bygget boder i kjelleren av OT4
- Installert internettpunkt i fyrrommet og styrerommet.
- Gjennomført full fiberinstallasjon i hele sameiet, minus noen leiligheter.
- Innhentet pris på taksikring og bestilt dette.
- Reparert lekkasje ved BK4 og opprettet fall bort fra bygningen.
- Rensket over de øverste leilighetenes balkong for å hindre vann inn på balkonger

Garasje og parkering

- Styret har håndtert flere bytter av garasjer og utbetalt gamle depositum.
- Skiftet noen låser til garasjeporter.
- Fulgt opp bytter av parkeringsplasser og håndtert flere feilparkerte biler.
- Utredet mulighet for oppgradering av systemet for elbillading.

HMS tiltak

- Ny vaktmesteravtale med Frode Gran AS.
- Nye låser og låskasser, dører inn til søppelsjaktene.
- HMS-runder – info om brannsikkerhet til beboere mm.
- Jevnlige meldinger til beboere om å fjerne diverse søppel og flytte feilparkerte biler.

Forretningsfører

- Ny forretningsfører (Solibo) 010724. Innkjøring og utfylling av info til portalen
- Ny avtale på forretningsfører bestilt (OBOS) som trer i kraft 010725

Årsregnskap 2024

for

Sambo Boligsameie

Orgnr: 971 435 283

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**433 412**	**6 107**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	316 062	899 624
Endring av egenkapital	75 855	0
Endring langsiktig gjeld	0	67 500
Avdrag lån	547 204	414 676
Tilgang driftsmidler	0	18 125
Avskrivninger	27 982	27 982
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**-127 304**	**427 305**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**306 109**	**433 412**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	627 561	985 067
Kortsiktig gjeld	321 453	551 655
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**306 109**	**433 412**

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	5 179 106	5 501 588	5 587 000	5 471 687
Annen driftsrelatert inntekt	3	92 417	608 235	12 000	88 064
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 271 523**	**6 109 823**	**5 599 000**	**5 559 751**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	4	19 740	18 330	16 920	19 800
Styrehonorar	5	140 000	130 000	120 000	140 000
Forsikring		577 889	487 066	553 200	250 000
Forretningsførsel	6	125 465	138 894	146 800	105 000
Revisjon		0	9 625	8 000	15 000
Kommunale avgifter		780 618	666 854	776 196	909 400
Avskrivninger	7	27 982	27 982	0	0
Energi/fyring	8	399 257	812 845	832 000	678 000
Kabel-TV/internett		226 200	503 512	206 400	208 800
Vedlikehold	9	417 159	382 845	386 000	126 864
Vaktmestertjenester		359 583	361 240	0	396 300
Andre driftskostnader	10	182 035	185 442	408 700	131 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		**3 255 929**	**3 724 635**	**3 454 216**	**2 981 064**
DRIFTSRESULTAT		**2 015 594**	**2 385 188**	**2 144 784**	**2 578 687**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter		62 452	53 514	0	57 700
Finanskostnader	11	1 761 983	1 539 078	1 727 000	1 752 200
RESULTAT FINANSPOSTER		**1 699 531**	**1 485 564**	**1 727 000**	**1 694 500**
Resultat		**316 062**	**899 624**	**417 784**	**884 187**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	12	316 062	899 624		
SUM DISPONERING		**316 062**	**899 624**		

Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Lokaler		0	1
Andre anleggsmidler	7	9 496	31 436
Andre driftsmidler	7	6 042	12 084
SUM ANLEGGSMIDLER		**15 538**	**43 521**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		60 102	-68 857
Forskuddsbetalte kostnader	13	285 923	69 600
Bankinnskudd		281 537	984 324
SUM OMLØPSMIDLER		**627 561**	**985 067**
SUM EIENDELER		**643 099**	**1 028 588**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-24 683 508	-25 075 425
SUM EGENKAPITAL		**-24 683 508**	**-25 075 425**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	25 005 154	25 552 358
SUM LANGSIKTIG GJELD		**25 005 154**	**25 552 358**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		311 817	321 661
Påløpt rente		9 496	152 514
Annen påløpt kostnad		0	32 203
Annen kortsiktig gjeld		140	45 277
SUM KORTSIKTIG GJELD		**321 453**	**551 655**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**643 099**	**1 028 588**

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Boligselskapets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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.

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.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	2024
Innkrevde felleskostnader	4 820 922
Kabel-TV/Internett	177 934
Parkering	15 600
Garasjer	87 250
Trappevask	76 800
MC plass	600
Sum innkrevde felleskostnader	**5 179 106**

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

Lokale-/lagerleie	83 064
Nøkler/portåpnere	3 450
Annen leieinntekt/sparing	2 303
Vaskeri	3 600
Sum annen driftsrelatert inntekt	**92 417**

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 19 740.

NOTE 5 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 140 000.

NOTE 6 - FORRETNINGSFØRSEL

Forretningsførsel fra Solibo 01.07.2024 - 31.12.2024	52 500
Forretningsførsel fra OBOS 01.01.2024 - 30.06.2024	72 965
Sum forretningsførsel	**125 465**

NOTE 7 - AVSKRIVNINGER

	Ladestasjon elbil	Sykkelbod	Solbenk
Anskaffelseskost pr 01.01	18 125	62 231	47 472
Årets tilgang	0	0	0
Årets avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr 31.12	18 125	62 231	47 472
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	6 644	52 231	37 976
Akkumulerte nedskrivninger pr. 31.12	0	0	0
Bokført verdi pr. 01.01	12 084	12 446	18 990
Årets avskrivning	6 042	12 446	9 494
Bokført verdi pr. 31.12	**6 042**	**0**	**9 496**

NOTE 8 - ENERGI/FYRING

Elektrisitet	206 354
Andre fyringskostnader	192 904
Sum energi/fyring	**399 257**

NOTE 9 - VEDLIKEHOLD

Større vedlikeholdsarbeid	37 640
Vedlikehold bygninger	137 181
Vedlikehold VVS	124 078
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	364
Vedlikehold brannsikring	31 035
Vedlikehold fyringsanlegg	30 943
Vedlikehold felles vaskeri	54 419
Dører og porter	1 500
Sum vedlikehold	**417 159**

NOTE 10 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renovasjon	219
Skadedyrarbeid/soppkontroll	3 822
Containerleie	19 545
Annen kostnad lokaler	1 025
Leie datasystemer	13 466
Driftsmaterialer	2 992
Nøkler og låser	34 009
Kostnader dugnad	1 190
Konsulenthonorar	12 184
Annen fremmed tjeneste	1 422
Annen kontorkostnad	495
Telefon	1 786
Garasjer	82 780
Bank- og andre transaksjonskostnader	6 092
Annen kostnad	723
Øredifferanser	1
Konstaterte tap på fordringer	285
Sum andre driftskostnader	**182 035**

NOTE 11 - FINANSKOSTNADER

Rentekostnad lån - 9820.78.21977	1 761 609
Annen rentekostnad	374
Sum finanskostader	**1 761 983**

NOTE 12 - UDEKKET TAP

Opptjent egenkapital 1.1	-25 075 425
Korreksjon av feil i tidligere årsregnskap	75 855
Overført til/fra egenkapital	316 062
Opptjent egenkapital 31.12	**-24 683 508**

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.

NOTE 13 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	176 043
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	53 557
Forskuddsbetalt forretningsførsel	52 500
Andre forskuddsbetalte kostnader	3 823
Sum forskuddsbetalte kostnader	**285 923**

NOTE 14 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	**Obos-Banken**
Lånenummer	9820.78.21977
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	2019
Løpetid	30
Innfrielseår	2049
Rentesats (nominell)	6,80 %
Opprinnelig lånebeløp	**27 504 780**
Lånesaldo 01.01	25 552 358
Opptak i periode	0
Avdrag i periode	547 204
Lånesaldo 31.12	**25 005 154**

BDO AS
Wilbergjordet 2
Postboks 812
1609 Fredrikstad

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMBO BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMBO BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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
Fredrik Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: YLMTL-CZQ33-KXG8U-VFYPT-IIOL2-XP06E

PENNEO

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

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

Thorsteinsen, Fredrik A B
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1956347
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-05-13 13:45:22 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: VLMTL-CZQ33-KXG8U-VFYPT-IIOL2-XP06E

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

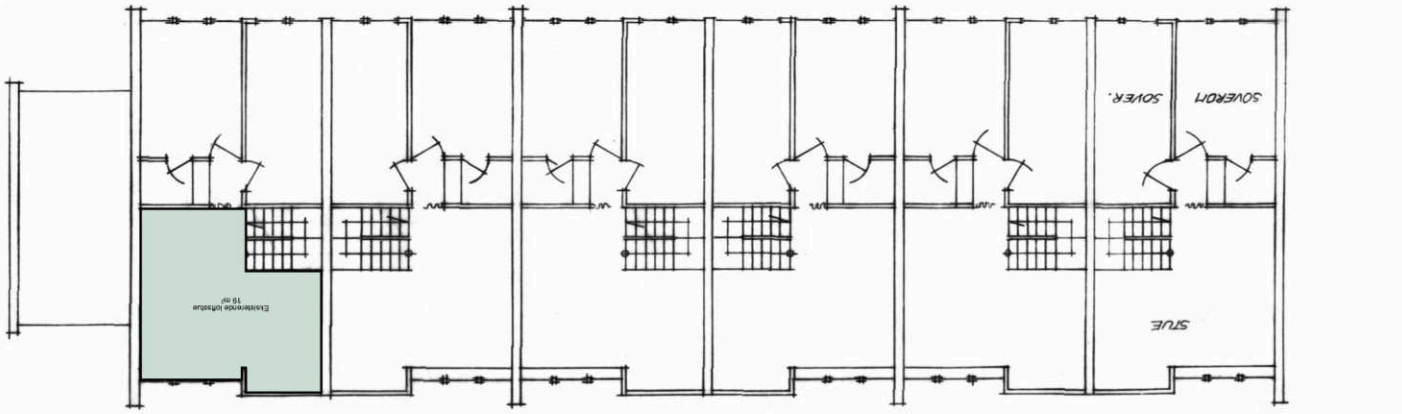
Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

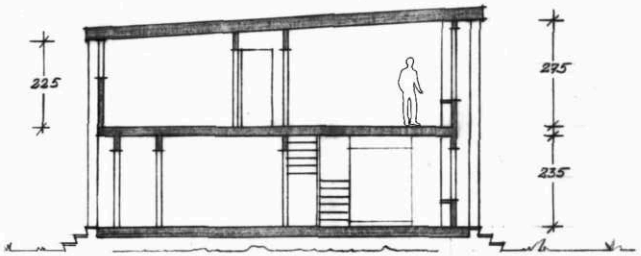
Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt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

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

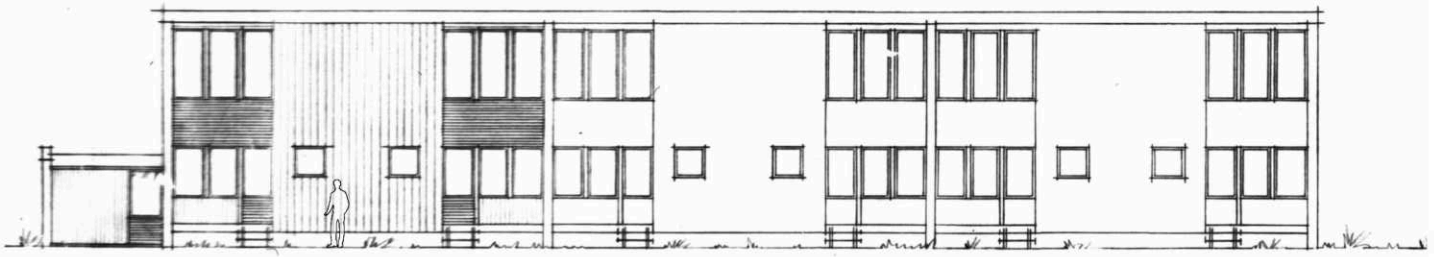
Vedlegg #1

Eksisterende situasjon





SNITT.



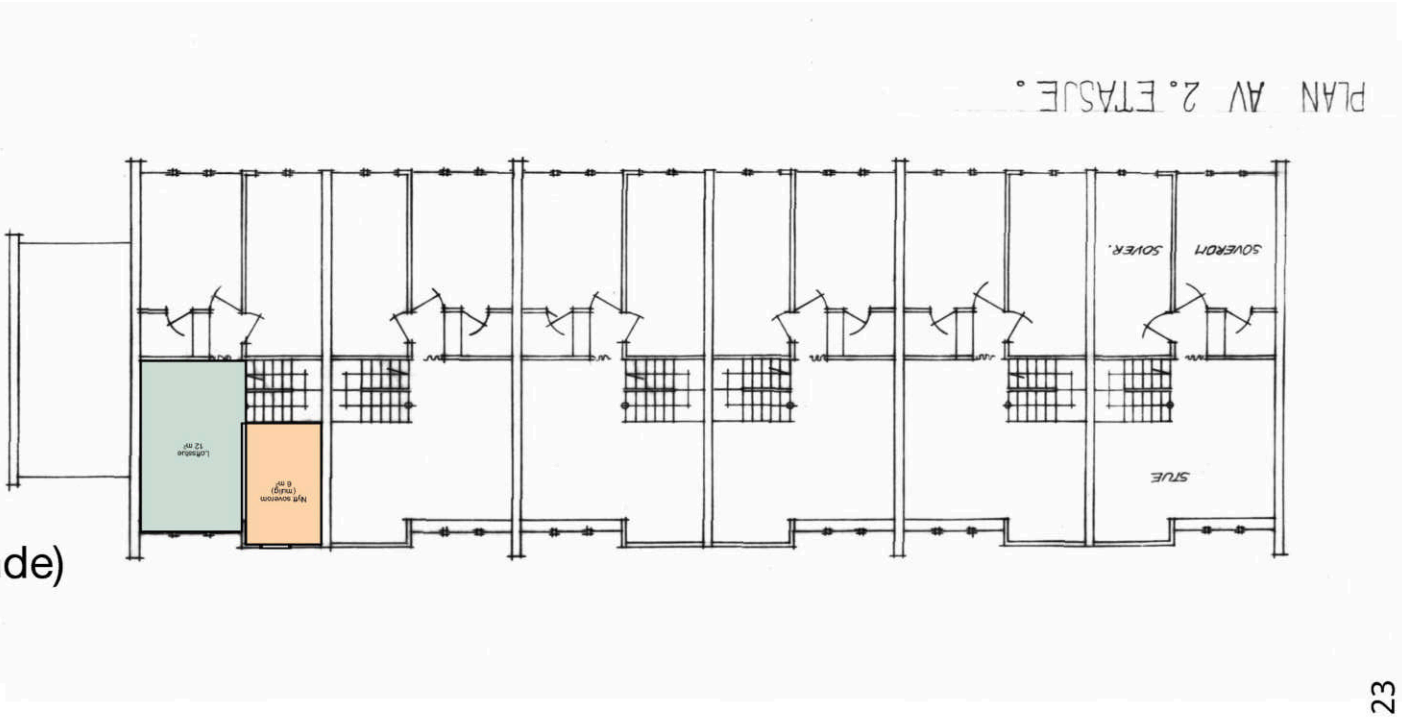
FASADE MOT SØR.

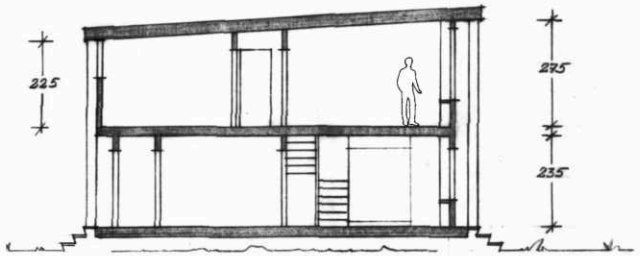
DRIV ARKITEKTER

Utkast 12.05.2025

Vedlegg #2

Alternativ A:
Nytt vindu
(samme brystning som eksisterende)





SNITT.



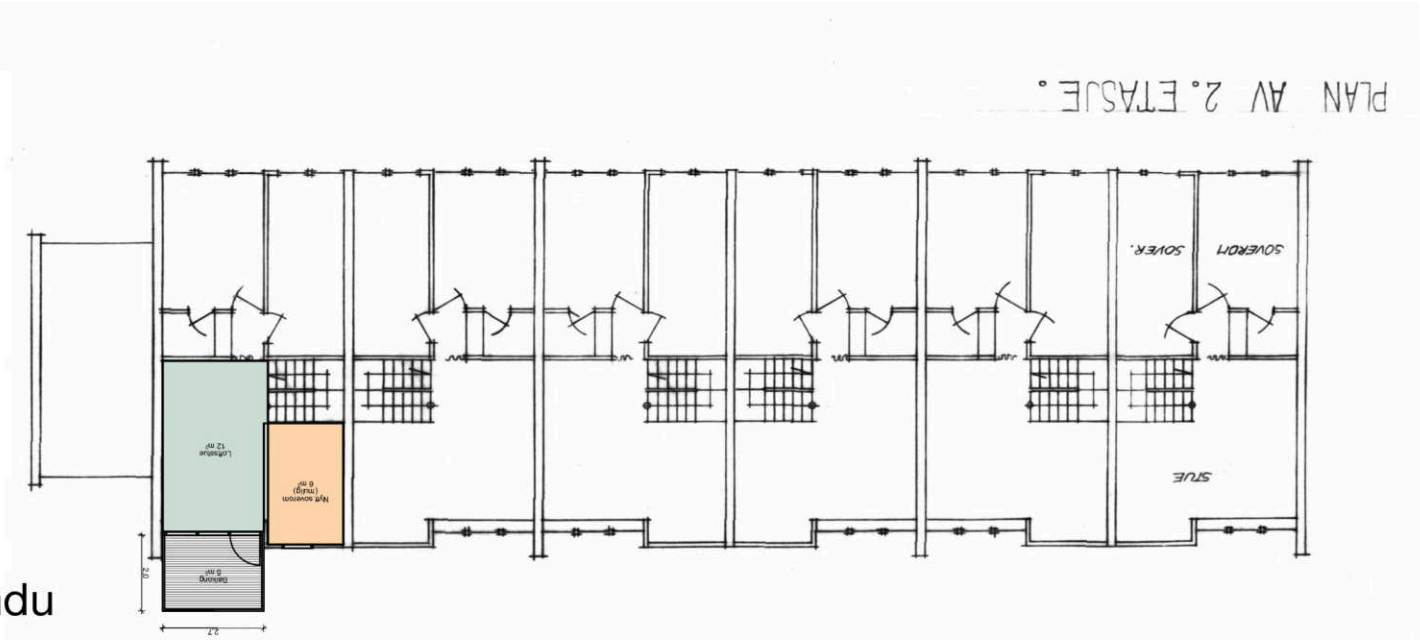
FASADE MOT SØR.

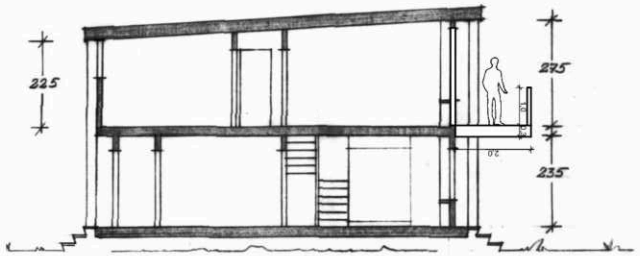
DRIV ARKITEKTER

Utkast 12.05.2025

Vedlegg #3

Alternativ B: Nytt vindu
+ balkong ved eksisterende vindu





SNITT.



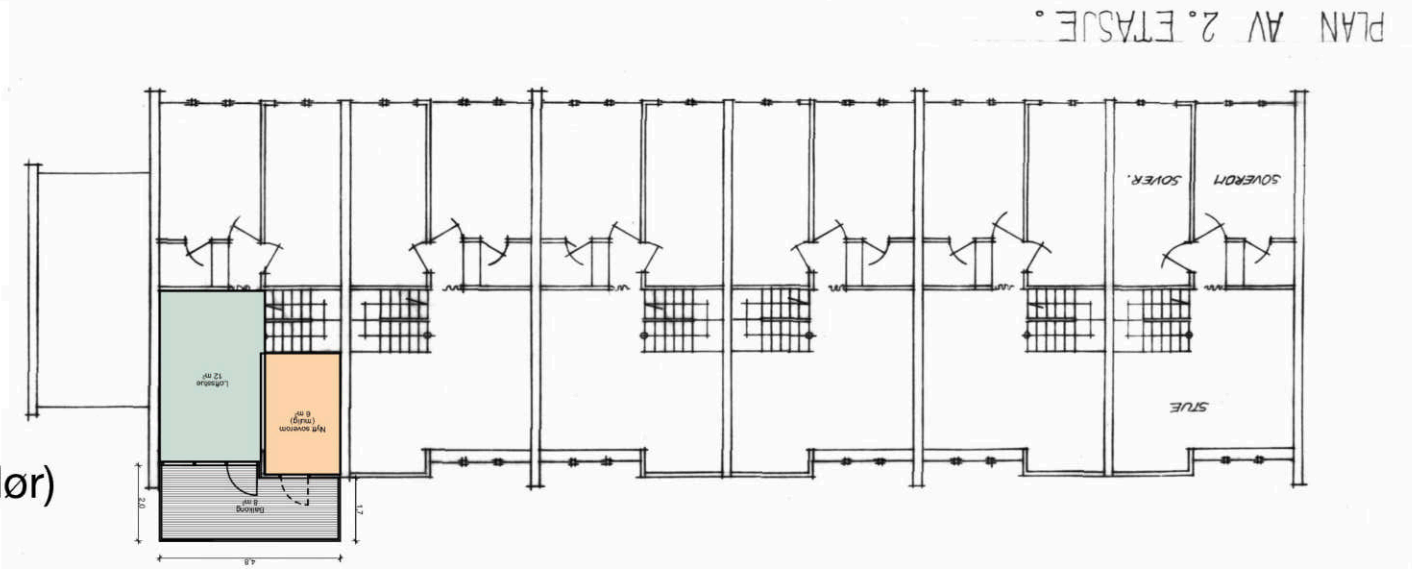
FASADE MOT SØR.

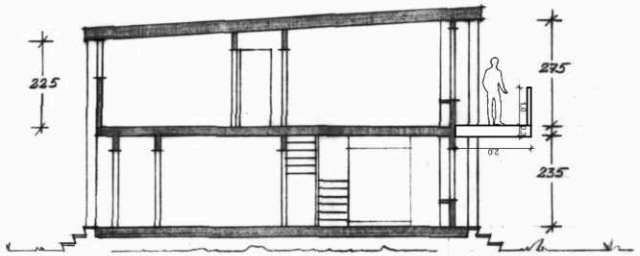
DRIV ARKITEKTER

Utkast 12.05.2025

Vedlegg #4

Alternativ C: Nytt vindu (evt. dør)
+ balkong i full bredde





SNITT.



FASADE MOT SØR.

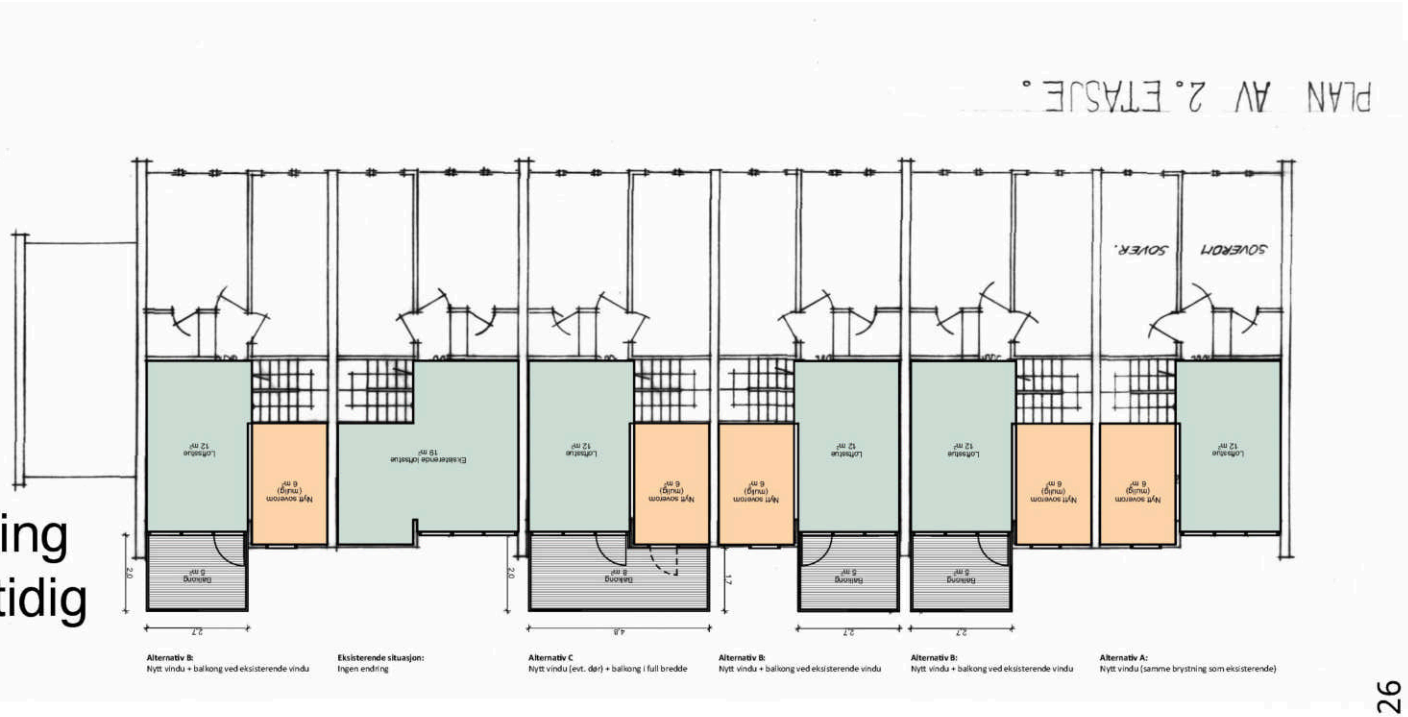
25

DRIV ARKITEKTER

Utkast 12.05.2025

Vedlegg #5

Eksempel på trinnvis utbygging med alle fire situasjoner samtidig





DRIV ARKITEKTER

Utkast 12.05.2025

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025 I SAMBO BOLIGSAMEIE

Avholdt som avstemming i FORMS
og ved fysisk møte Grefsen Skole 26. mai 2025 kl 1800

1 . Konstituering:

Erling Wrangell fra Solibo ble valgt som møteleder
Som protokollfører ble Erling Wrangell valgt
Til å underskrive protokollen ble Espen Høydalsvik valgt
25 seksjonseiere avgav stemmer
Innkalling og gjennomføringen ble godkjent.

2. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024

Regnskapet som viser et overskudd på kr 316.062,- ble fastsatt som sameiets regnskap for 2024. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. Godtgjørelse til styret

Styrehonorar ble fastsatt til kr. 145.000- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

5. Skifte bordkledning, rekkehus

Styrets forslag ble vedtatt med 21 stemmer.

6. Ønske om tillatelse til å oppføre balkonger på rekkehusene.

Forslaget ble vedtatt med 18 stemmer, som er mer enn 2/3-dels flertall.

7. Elbillading

Alternativ 1 ble vedtatt med 13 stemmer.

8. Valg av styremedlemmer

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Espen Høydalsvik	Valgt for 2 år i 2025
Styremedlem	Camilla Oftebro	Valgt for 2 år i 2025
Styremedlem	Mia-Kristine Ulvang	Valgt for 2 år i 2024
Varamedlem	Tore Bjørklund	Valgt for 2 år i 2024

Styrets leder ble valgt særskilt

Det forelå ingen andre saker til behandling.

Oslo 26.5.2025

Møteleder:
Erling Wrangell

Protokollvitne:
Espen Høydalsvik

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med Norsk BankID

27-05-2025 10:30:53 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Erling Wrangell
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5999-4-1574558

Erling Wrangell
erling@solibo.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.134.92

ESPEN HØYDALSVIK Norge

Signert med Norsk BankID

27-05-2025 10:37:17 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Espen Høydalsvik
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5997-4-666632

Espen Høydalsvik
lavdals@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 46.46.192.142

VEDTEKTER FOR SAMBO BOLIGSAMEIE

Vedtektene ble vedtatt på konstituerende sameiermøte 07.10.83 og endret 30.04.2009 i samsvar med reglene i lov av 23.mai 1997 nr. 3, på årsmøtet 27.04.2011, på årsmøtet 17. april 2013 og i ekstraordinært sameiermøte 22.01.2014. Vedtak om endringer skjer med 2/3 flertall på et sameierårsmøte.

§ 1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sambo Boligsameie med adresse Betzy Kjelsbergs vei 2, 4 og 6 samt Othilie Tonnings vei 2 og 4.
Sameiet er opprettet ved oppdelingsbegjæring tinglyst 30.desember 1983.

§ 2 Eiendommen - Formål

Eiendommen, gnr 77 bnr 172 i Oslo består av 86 eierseksjoner som tomten og bebyggelsen er oppdelt i. For hver eierseksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Et næringslokale i Betzy Kjelsbergsvei 2 utleies som frisørsalong. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser og å sørge for forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.

§ 3 Rettslig rådighet

Den enkelte sameier har rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Erverver av seksjon og leier av bruksenhet skal godkjennes av styret før overtakelse eller innflytting finner sted. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Som saklig grunn for nektelse anses alltid påtenkt bruk i strid med sameiets vedtekter. Kun fysiske personer kan være eiere og leiere av seksjoner. Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

§ 4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at de på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere. Leiligheten kan kun brukes til beboelse, ikke ervervsformål. Det er således ikke tillatt å drive utstrakt hybelutleie eller etablere

bokollektiv i leiligheten. Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

§ 5 Vedlikehold

5.1. Ytre vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for ytre vedlikehold av bygninger og fellesarealer og vedlikehold av innvendige felles ledninger og rør. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet. Sameiet holder bygningene forsikret. Styrets godkjenning må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på oppgangenes og bygningens utseende.

5.2 Indre vedlikehold

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Dersom sameiets forsikring benyttes, skal egenandel dekkes av den enkelte sameier.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks.
Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

§ 6 Fordeling av felleskostnader - ansvar utad

Alle felleskostnader fordeles mellom sameierne etter sameiebrøkene. Styret fastsetter

felleskostnader som skal innbetales forskuddsvis pr måned av den enkelte sameier. For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk. Styret skal påse at felleskostnader blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

§ 7 Lovbestemt og vedtektsbestemt panterett

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Som sikkerhet for sameiernes forpliktelse til å dekke andel av felleskostnadene har sameiet betinget seg panterett med kr 20.000,- i hver seksjon. Panteretten er tinglyst som heftelse på seksjonene. Den har prioritet uten opptrinnsrett etter 90 % av seksjonenes lånetakst til enhver tid.

§ 8 Sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8.1 Berammelse og innkalling

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Innkalling til sameiermøte med dagsorden og saker som ønskes behandlet skal skje skriftlig med minst åtte og høyst tjue dagers varsel til alle med kjent adresse.

Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal følge innkallingen.

Det kan ikke treffes vedtak i saker som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

8.2 Ekstraordinært sameiermøte

holdes når styret finner det nødvendig eller når minst en tiendedel av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Ekstraordinært sameiermøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ekstraordinære sameiermøter.

8.3 Deltakere
Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg. En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med flertall av de avgitte stemmer.

8.4 Ledelse og protokoll
Sameiermøtet velger blant de fremmøtte:

a) **møteleder** som til vanlig er styrets leder, med mindre sameiermøtet velger en annen.
b) **referent**
c) **to til å underskrive protokollen**, møtelederen og minst én sameier,
d) **tellekorps**

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal sendes samtlige sameiere etter godkjenning, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne på forretningsførerens kontor.

8.5 Stemmeberegning og flertallskrav
I sameiermøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme. Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

a) fastsettelse og endringer av **vedtektsbestemmelser**,
b) **ombygging, påbygging** eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) **omgjøring av fellesarealer** til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
d) **salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom**, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
e) andre **rettslige disposisjoner over fast eiendom** som går ut over vanlig forvaltning,
f) samtykke til **endring av formål** for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
g) samtykke til **reseksjonering** som nevnt i § 12 annet ledd annet punktum,
h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, **når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg** for sameierne på mer enn **5 %** av de årlige felleskostnadene.

For **vedtak om salg eller bortfeste** av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, **kreves tilslutning fra samtlige sameiere**.

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.

8.6 Saker som behandles i det ordinære sameiermøtet

Det ordinære sameiermøtet skal etter konstituering:

1) behandle styrets årsberetning,
2) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
3) fastsette budsjett for kommende år,
4) velge styreleder når lederen er på valg,
5) velge styremedlemmer som er på valg,
6) velge varamedlemmer til styret som er på valg,
7) velge valgkomité og eventuelt andre komitéer sameiet finner hensiktsmessig og tjenlig,
8) velge revisor når den tidligere revisor skal fratre,
9) behandle forslag fra styret og
10) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 9 Styre

9.1 Styrets oppgaver

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

9.2 Valg av styre

Styret skal bestå av tre medlemmer og inntil 3 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Tjenestetiden for samtlige er 2 år. Det sørges for rullering.

9.3 Styremøter

Styreleder har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de

avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene. Det skal føres protokoll fra styremøtene. Av protokollen skal det fremgå hvilke saker som ble behandlet og hvilke vedtak som ble fattet.

9.4 Ugildhet

I styremøte kan et styremedlem ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende eller personlig særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

9.5 Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret. Styrets funksjonstid opphører ved avslutning av det sameiermøte som velger nytt styre.

§ 10 Forretningsfører og funksjonærer

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, forhandler deres lønn og instruks, og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed. Forretningsfører plikter å utlevere vedtekter og husordensregler til kjøpere og leietakere så snart de er registrert.

§ 11 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære sameiermøtet. Revisor, som skal være statsautorisert eller registrert, velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

§ 12 Mislighold

12.1 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig

mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, (så langt de passer.)

12.2 Krav om fravikelse (utkastelse)
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier (leier eller annen bruker).

§ 13 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke fatte vedtak som kan gi visse sameiere urimelig fordel/ulempe på andre sameieres bekostning.

§ 14 Garasjene

Det opprinnelige garasjeinnskuddet, kr 67.500,- er nå nedskrevet og står som et krav i sameiet. Utleie av garasjene kan kun skje til sameiets medlemmer etter søkeransiennitet. Garasjeleiene skal kun brukes til drift og vedlikehold av garasjene.

§ 15 Lov om eierseksjoner

For øvrig kommer Lov om Eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 til anvendelse.

HUSORDENSREGLER FOR SAMBO BOLIGSAMEIE

Reglene er vedtatt på konstituerende sameiermøte 07.10.83 med endringer 06.04.92, 25.04.00, 28.04.04, 27.04.11, 24.04.14, 21.04.2015, 09.04.19 og 17.04.21.

Vedtak om endringer skjer med alminnelig flertall på et sameierårsmøte. Disse husordensreglene skal sikre sameiere og brukere et godt og trivelig bomiljø.

1. GENERELT

Beboerne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. De er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstandens medlemmer og andre som gis adgang til leiligheten (leieboere og besøkende). Alle beboere skal verne om sameiets eiendom og bruke leiligheten slik at andre ikke sjeneres. Husordensreglene skal sikre beboere orden, ro og hygge i hjemmene og på sameiets områder.

2. UOVERENSSTEMMELSER

i forhold til husorden bør løses internt. Dersom det ønskes bistand fra styret eller forretningsfører, må dette gjøres skriftlig. Anonyme klager behandles ikke.

3. RO OG BRUK AV LEILIGHETEN.

Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23.00 – 07.00. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leiligheten. TV- og musikkanlegg må ikke settes så høyt at det sjenerer naboene.
NB! Skal det holdes større fester, må naboene varsles på forhånd. Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med naboene som bor rundt og med styret. Banking og boring er tillatt fra kl. 08.00 – kl. 20.00 på vanlige virkedager, og fra kl. 08.00 – 15.00 på lørdager samt dager før helligdager. All banking og boring er forbudt utenom disse tidene, samt søndag- og helligdager.

4. BRUK AV VASKERIENE

Åpningstider:
Mandag – fredag kl. 08.00 - kl. 15.00 og kl. 15.00 - kl. 22.00
Lørdag kl. 08.00 - kl. 13.00 og kl. 13.00 - kl. 18.00 Søndager og helligdager er vaskeriene stengt.

Vaskeriene skal benyttes i henhold til instruks som er hengt opp i hvert vaskeri. Vasketiden skal overholdes, og vasketur benyttes i henhold til bestilling på låsetavle. Det er kun lov til å vaske sameierens/beboerens tøy. Vaskeri og tørkerom skal rengjøres etter bruk. Lo må fjernes og tørketrommelen må rengjøres. Maskinene må ikke overbelastes. Ved feil og mangler må ansvarlig i styret straks kontaktes. Barn skal ikke oppholde seg i vaskeriene uten at voksne er til stede.

5. TØRKING AV TØY UTE

((tidligere nr. 12) kan gjøres i tørkebåsene mellom kl. 10.00 og 21.00. på vanlige hverdager. Teppebanking kan gjøres på hverdager i tørkebåsene mellom kl. 08.00 – 10.00, eller når det ikke henger tøy der.

6. TRAPPEVASK

gjøres av et rengjøringsfirma hver mandag. Hver sameier må fjerne sine matter før vask mandag morgen. Det ikke tillatt å ha fottøy, sykler, kjelker, ski o.l. i oppgangene (foran inngangsdører, under trapper, foran postkassene). Kun barnevogner kan plasseres under trappen.

7. GRØNTANLEGGET

er fellesarealer alle beboere har ansvar for. Vi forsøpler ikke, men hjelper derimot til med å holde det trivelig og ryddig, slik at det blir et hyggelig sted der vi alle kan oppholde oss. Kasting av søppel og sigarettsneiper fra balkongene er forbudt, og fotballsparking i nærheten av rekkehusene skal unngås . Vi tar initiativ til forbedringer og deltar på dugnader som blir varslet.

8. AVFALLSBRØNNENE

ved BK4 og garasjeanlegget skal kun brukes til kildesortert og godt innpakket husholdningsavfall. Det må ikke kastes lett antennelige, kjemisk avfall, maling, lakk og store gjenstander i brønnene. Det er ikke tillatt å plassere løst avfall som pappesker, gamle møbler, hvitevarer, glass og lignende ved siden av ”brønnene”

9. PARKERING

av biler og motorsykler er kun tillatt på registrerte plasser. All parkering foran inngangene til blokkene er forbudt. Kun absolutt nødvendig stopp tillates (flyttebil, sykebil o.l.). All kjøring til garasjene og på tilkjøringsveiene må skje med stor aktsomhet. Bilvask i garasjene eller utenfor oppgangene må ikke forekomme. Motorisert kjøring på gangveiene må ikke forekomme.

10. BALKONGER OG VINDUER

skal ikke brukes til risting av tepper, tøy eller sengeklær. Lufting eller tørking av tøy på balkongen er kun tillatt når det ikke synes utenfra. Antenner, markiser o.l. må ikke settes opp uten godkjenning av styret. Bruk av åpen varme på balkongene er ikke tillatt. Kun elektrisk/gassgrill er tillatt.

11. PARABOLANTENNER

kan kun plasseres på balkonggulv eller på bakkenivå ved rekkehuset.

12. KJELLERBODER

skal vaskes med jevne mellomrom. Lagring av brannfarlig væske eller varer som sjenerer med sterk lukt, er ikke tiltatt i kjelleren/bodene. Det er forbudt å bruke kjellergangene og sykkelrommene som lagringsplass. Åpne rom i kjeller kan kun brukes som kortvarig lagringsplass. Gjenstandene skal navnes. Dører skal låses og lyset slukkes når kjelleren forlates.

13. LÅSING AV DØRER

Oppgangsdører, kjellerdører og vaskeridører skal alltid holdes låst. De som bruker vaskeriene, må også påse at vinduene er lukket før vaskeriet forlates. Slipp aldri ukjente personer inn i bygningene.

14. OPPVARMING

Det må påses at radiatorer og rør ikke fryser i kuldeperioder

15. SKILTING/NØKLER

Navneskilt på postkasser og entredører ivaretas av den enkelte sameier og kostnadene dekkes av den enkelte. Tekst på ringeklokkeskilt meldes til ansvarlig i styret som sørger for nytt skilt (se kontaktinfo på Vibbo). Ved utleie må den enkelte sameier sørge for oppdatert skilting. Nøkler til oppgangsdører bestilles av den ansvarlige i styret (se oppslag på Vibbo), og betales av den enkelte. Nøkler til vaskeriet og nøkler og lås til vaskeritavla leveres til styret for retur av depositum.

16. Punktet ble vedtatt fjernet på årsmøte 21. april 2015.

17. SKADEDYR

kan spre smitte og må bekjempes. Det er beboernes plikt å varsle styret dersom det oppdages skadedyr i leilighetene, for eksempel kakerlakker. Det er forbudt å legge mat på bakken til fugler da dette kan tiltrekke skadedyr, for eksempel mus og rotter.

18. DYREHOLD

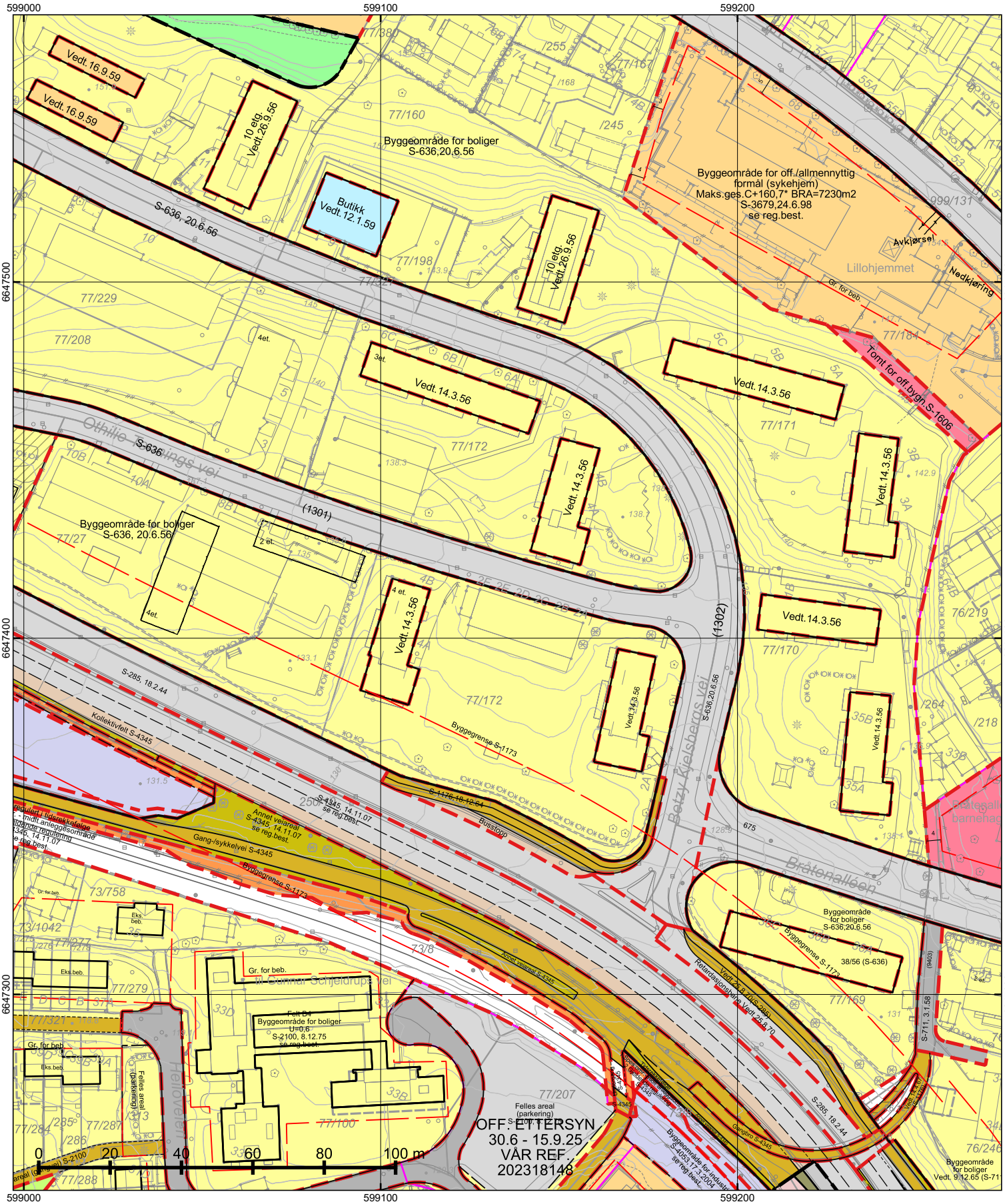
Tillatelse må innhentes fra styret. Regler for dyrehold gjelder både dyr i eierforhold og pensjon utover to uker. a. Dersom dyrehold innvilges, gis det ikke tillatelse til å ha flere enn 2 dyr (hund/katt). b. Innvilget husdyrhold skal ikke være til ulempe eller sjenanse for naboer ved at det bjeffes eller lages bråk som forstyrrer naboene. c. Alle hannkatter skal være kastrert. d. Identitetsmerking av alle katter og hunder er påbudt i form halsbånd med navn og telefonnummer til eieren. e. Det er ikke tillatt å lage kattetrapp fra balkongen og ned til plenen; dette for å unngå at rotter og mus kommer opp på balkonger og inn i leilighetene. f. Hunder skal føres i bånd på sameiets område, også utenfor de båndtvangsperioder som myndighetene fastsetter. Dyrene skal holdes borte fra sandkasser o.l. Det skal benyttes hundepose. Brudd på disse reglene er å anse som brudd på husordensreglene og vil føre til at vedkommende eier blir nektet dyrehold.

19. RØYKING I FELLESARELER

Røyking i sameiets oppganger, vaskerier og øvrige fellesrom er ikke tillatt. Røyking er ikke ønskelig fra balkonger, og den enkelte beboer må ta hensyn til andre beboere så disse ikke blir unødig sjenert av røyk. Derfor forventes det fra sameiets side at røykere tar hensyn til andre beboere og ikke røyker fra balkongen når en blir oppmerksom på at dette skaper ulemper for andre.

20. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

kan etter muntlig og skriftlig advarsel føre til pålegg om salg og/eller begjæring om fravikelse



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

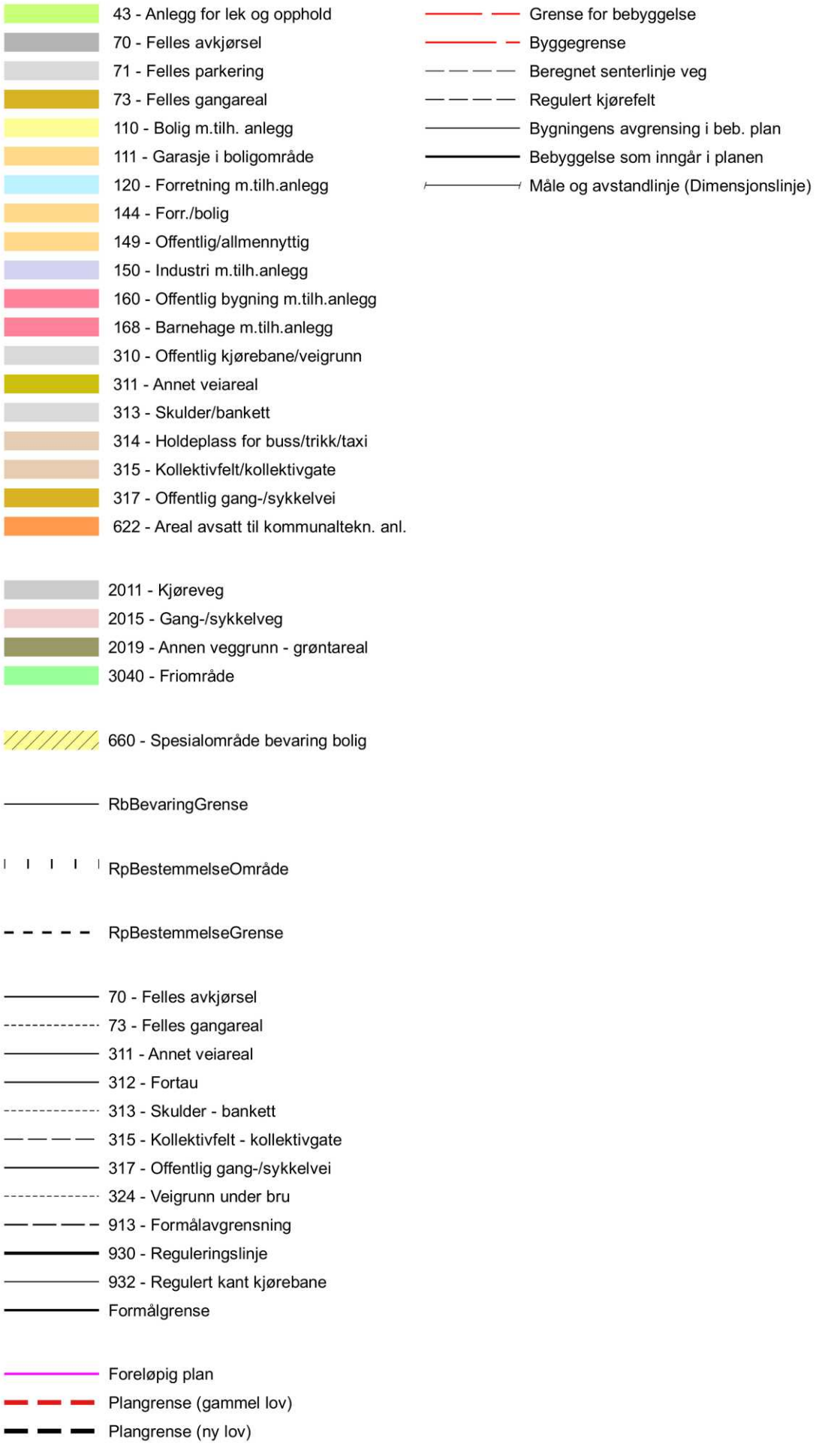
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

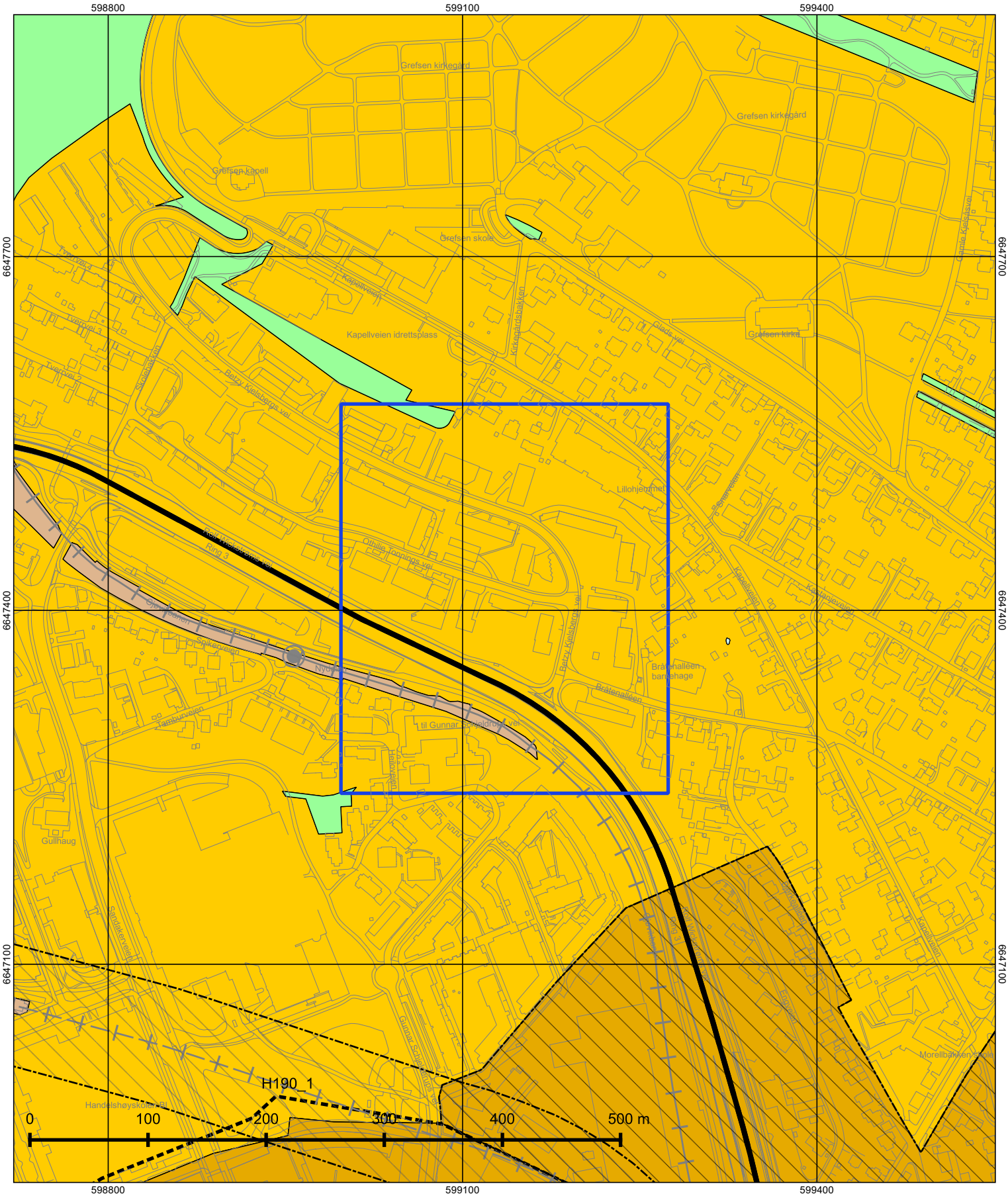
PlottID/Best.nr: 150945/ 86523972
Deres ref.:
Adresse: Betzy Kjelsbergs vei 6
Kommentar:
Gnr/Bnr: 77/172

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.12.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 150945/86523972
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-1173

Regulering av byggeavstandslinjer langs Ullernchausse fra Lilleakerveien til Sørkedalsveien og fra Store Ringvei fra Sørkedalsveien til Europaveien.

S-1173 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 01.12.1964
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 196401430
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

Oslo

S-1176

Regulering av busslommer m.m. på Store Ringvei på strekningen mellom Sinsenkrysset og Nydalsbrua.

S-1176 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 18.12.1964
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 196401433
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V140467

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

V140356

Ad. blokk 1 - 9,gnr.77 bnr.160, Lillo terrasse.

V140356 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 14.03.1956

Vedtatt av: Byplansjefen

Vedtaksdokumenter: 195603053

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 KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III • 41 72 00

KOPI

Oslo, den 30/3-62

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 77, bnr. 174, hus 4, Betzy Kjelsbergsvei 6.

Journalnr.
56/778

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
29/6-60

Bygningens art
Våningshus

Byggherre
A/L Samvirkefunksjonærenes borettslag, v/ NBBL.

Byggemelder
Arkitektene Christiansen og Rosland.

Ansvarshavende
Murmester Kristian Olsen, c/o Fagbygg Entreprenørforretning A/S.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

distriktsbygningsinspektør
H. Stangeland

Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 131 pass. 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. 10-60. R. A. –

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III *41 72 00

Approbasjon.

Arbeidssted	77/160 pars.A.Lillo Terrasse Grefsen.	Journalnr. 59/3255	Tegn. nr. 1-.
Arbeidets art	Garasje for 20 biler.	Innlevert 13/11-59	
Bygningens art			
Byggherre	N.B.B.L.,Kr.Augustsgate 6.		
Byggemelder	Ark.ne Christiansen og Rosland,Lökkeveien 4.		

Dato 29. desember 1959. JSP/SH

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

Brannvesenets betingelser av 7/12-59 må følges, kfr. vedlagte gjenpart.

Angående beliggenheten vises det til situasjonskartet med Byplankontorets vedheftede påtegning av 2/12-59.

Sokkelhöyden fastsettes på stedet av distriktsingeniören.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene V.

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»—

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må (mrk. x):

- [x] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [x] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor.
- [ ] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [x] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad.
bem.

JSP
J.S.Platou.

Approbasjonen innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming, selv om enkelte rom mangler ovn.
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

20 000. 7-58. R. A. —

Spesielle krav.

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

I. Det må innsendes plan i henhold til «Retningslinjer for grønnanlegg.» Planen må innsendes så tidlig at utgravde masser kan bli riktig plasert.

II. Områdene omkring industribygg o.l. må ikke benyttes til opplag.

III. Hvor vei eller gate (fortau) går umiddelbart inn til bygningen, skal det inn til grunnmuren bare fylles med rene fyllmasser som ikke forårsaker vesentlig synking. Alunholdig stein tillates ikke benyttet i noe tilfelle. Byggets ansvarshavende skal i slikt tilfelle varsle veivesenet for kontroll av fyllmassene før gjenfylling iverksettes.

IV. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftenes kap. 32 § 3 punkt 1.

V. Forslag til utvendige farger (også for tak) må innsendes.

VI. Andre oppbygg over tak enn de som er vist på de innsendte tegninger kan ikke påregnes godkjent.

VII. Før ferdigattest meddeles skal det innsendes film i format 13 x 18 cm med kontaktkopier av korrekte tegninger.

Alminnelige bestemmelser.

1. Byggherre og ansvarshavende må vise aktsomhet overfor naboeiendommer slik at disse ikke utsettes for unødige skadevirkninger under gravnings- og byggearbeidet. Det henvises i denne forbindelse til nabolovens bestemmelser. Bygningskontrollen må varsles i god tid før gravning i nabogrense tar til. Redegjørelse for arbeidets fremdrift samt de nødvendige sikringstiltak kan kreves innsendt. Det gjøres oppmerksom på at bygningskontrollen er uten ansvar.
2. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og eventuelt forsynes med fast dekke.
3. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbefalt trapp som mangler sidelys utstyres med reservelys med strøm fra eget batteri.
4. I våningshus med mer enn en leilighet, må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje, ha en fri bredde av minst 1 m.
5. Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.
6. Trapperekkverks høyde skal være minst 0.9 m fra trinnforkant, og sprossene skal ikke ha større innbyrdes avstand enn 15 cm. Dette gjelder også balkongrekkverk m.m.
7. Korridorer og entreer må ha en minstebredde av 1.2 m.
8. Fyrrom skal ha vindu til det fri.
9. Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.
10. Ventilasjonskanaler må ikke utføres av sink.
11. Avtrekk fra oljefyrt kjele skal i alminnelighet føres til egen røykpipe.
12. Røykpiper må ha minst 1 stens vange mot kott, skap, søppelrom og garasjer.
13. Feiedører må plaseses slik at de er lett tilgjengelige. De må ikke plaseres i beboelsesrom, kott, garasjer o.l.
14. I badstubad må dører slå ut.
15. Redningstau må anbringes etter fastsatte retningslinjer.
16. Skråtak i beboelsesrom må varmeisoleres. K.verdi maks. 0.8.
17. Gulv samt delevegger mellom leiligheter må isoleres mot lyd.
18. Loftbjelkelag må ikke oppta taklast medmindre det er beregnet for det.
19. På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere på en måte som bygningskontrollen kan godkjenne.
20. Hvor rørledninger gjennombryter gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.
21. Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot svill.
22. Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørsler til garasjer o.l. må gis avløp for overvann.
23. Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 5 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1:3.

For øvrig vises bl. a. til:

«Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg i Oslo.»

«Regler for innredning av bad, dusjrom og w. c.-rom i Oslo.»

«Regler for anordning av ventilasjon i bygg i Oslo.»

«Regler for gassinstallasjoner i Oslo.»

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 41 72 00

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Garasje for 20 biler.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Lillo Terrasse, parsell A.	Gnr. 77, bnr. 160,	59/3255.

Byggherre	Ansvarshavende
Norske Boligbyggelags Landsforbund Trondhjemsvn. 84/86 Oslo.	Wideröe's Flyveselskap A/S Driftsing. J. Valentinsen xxxxxxxxxx Pilestredet 33 xxxxxxx Oslo.

GA/BI
Dato
8. mai 1963.

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

Bygningsinspektør
G. Amundsen

C 15. 10 000. 1375/62. R. A. —

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III *41 72 00

Approbasjon.

Arbeidssted: 77/160 pars.B Lillo Terrasse Grefsen.	Journalnr.: 59/3256	Tegn. nr.: 1.-
Arbeidets art: Garasje for 10 biler.	Innlevert: 13/11-59	
Bygningens art:		
Byggherre: N.B.B.L.,Kr.Augustsgate 6.		
Byggemelder: Ark.ne Christiansen og Rosland,Lökkeveien 4.		

Dato 29. desember 1959. JSP/SH

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

Brannvesenets betingelser av 7/12-59 må følges, kfr. vedlagte gjenpart.

Statiske beregninger må innsendes på forlangende.

Angående beliggenheten vises det til situasjonskartet med Byplankontorets vedheftede påtegning av 2/12-59.

Sokkelköyden fastsettes på stedet av distriktsingeniören.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene V.

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»—

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må (mrk. x):

- [x] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [x] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor.
- [ ] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad.
bem.

JSP
J.S.Platou.

Approbasjonen innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming, selv om enkelte rom mangler ovn.
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

20 000. 7-58. R. A. —

Spesielle krav.

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

I. Det må innsendes plan i henhold til «Retningslinjer for grønnanlegg.» Planen må innsendes så tidlig at utgravde masser kan bli riktig plasert.

II. Områdene omkring industribygg o.l. må ikke benyttes til opplag.

III. Hvor vei eller gate (fortau) går umiddelbart inn til bygningen, skal det inn til grunnmuren bare fylles med rene fyllmasser som ikke forårsaker vesentlig synking. Alunholdig stein tillates ikke benyttet i noe tilfelle. Byggets ansvarshavende skal i slikt tilfelle varsle veivesenet for kontroll av fyllmassene før gjenfylling iverksettes.

IV. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftenes kap. 32 § 3 punkt 1.

V. Forslag til utvendige farger (også for tak) må innsendes.

VI. Andre oppbygg over tak enn de som er vist på de innsendte tegninger kan ikke påregnes godkjent.

VII. Før ferdigattest meddeles skal det innsendes film i format 13 x 18 cm med kontaktkopier av korrekte tegninger.

Alminnelige bestemmelser.

1. Byggherre og ansvarshavende må vise aktsomhet overfor naboeiendommer slik at disse ikke utsettes for unødige skadevirkninger under gravnings- og byggearbeidet. Det henvises i denne forbindelse til nabolovens bestemmelser. Bygningskontrollen må varsles i god tid før gravning i nabogrense tar til. Redegjørelse for arbeidets fremdrift samt de nødvendige sikringstiltak kan kreves innsendt. Det gjøres oppmerksom på at bygningskontrollen er uten ansvar.
2. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og eventuelt forsynes med fast dekke.
3. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbefalt trapp som mangler sidelys utstyres med reservelys med strøm fra eget batteri.
4. I våningshus med mer enn en leilighet, må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje, ha en fri bredde av minst 1 m.
5. Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.
6. Trapperekkverks høyde skal være minst 0.9 m fra trinnforkant, og sprossene skal ikke ha større innbyrdes avstand enn 15 cm. Dette gjelder også balkongrekkverk m.m.
7. Korridorer og entreer må ha en minstebredde av 1.2 m.
8. Fyrrom skal ha vindu til det fri.
9. Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.
10. Ventilasjonskanaler må ikke utføres av sink.
11. Avtrekk fra oljefyrt kjele skal i alminnelighet føres til egen røykpipe.
12. Røykpiper må ha minst 1 stens vange mot kott, skap, søppelrom og garasjer.
13. Feiedører må plaseses slik at de er lett tilgjengelige. De må ikke plaseres i beboelsesrom, kott, garasjer o.l.
14. I badstubad må dører slå ut.
15. Redningstau må anbringes etter fastsatte retningslinjer.
16. Skråtak i beboelsesrom må varmeisoleres. K.verdi maks. 0.8.
17. Gulv samt delevegger mellom leiligheter må isoleres mot lyd.
18. Loftbjelkelag må ikke oppta taklast medmindre det er beregnet for det.
19. På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere på en måte som bygningskontrollen kan godkjenne.
20. Hvor rørledninger gjennombryter gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.
21. Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot svill.
22. Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørsler til garasjer o.l. må gis avløp for overvann.
23. Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 5 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1:3.

For øvrig vises bl. a. til:

«Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg i Oslo.»

«Regler for innredning av bad, dusjrom og w. c.-rom i Oslo.»

«Regler for anordning av ventilasjon i bygg i Oslo.»

«Regler for gassinstallasjoner i Oslo.»

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 41 72 00

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Garasje for 10 biler.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Lillo Terrasse, Grefsen.	Gnr. 77, bnr. 160, pars. B.	59/3256

Byggherre	Ansvarshavende
Norske Boligbyggelags Landsforbund Trondhjemsveien 84/86 Oslo.	Widerøe's Flyveselskap A/S Driftsing. J. Valentinsen Pilestredet 33 Oslo.

Dato
GA/EI
8. mai 1963.

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

Bygningsinspektør
G. Amundsen

C 15 . 10 000. 1375/62. R. A. –

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III *20 72 10

Approbasjon.

Arbeidssted: 77/160 Hus A 4 Lillo Terrasse.	Journalnr.: 69/2038	Tegn. nr.: ~~1-2~~ 3-4.
Arbeidets art: Ompaneling	Innlevert: 17/6-69	
Bygningens art:		
Byggherre: A/L Sam-Bo Borettslag, Trondheimsvn. 84-86, Oslo 5		
Byggemelder: Ark. Nils Alm Rosland, Løkkevn.4 Oslo 1.		

Dato 26. september 1969. KLH/SH

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

Veggkledningen må utføres som beskrevet i Deres brev av 17/9-69 og som er tilrådet av brannvesenet i skriv av 23/9-69, kfr. vedlagte fotokopi.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene .....

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»— .....

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- [x] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [ ] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til ekspropriasjonskontoret, Trondheimsvn. 5, Oslo 1.
- [ ] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne appbrobasjon.

A. Gjerstad
bem.

K.L. Hansen

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Skj. B 16 B. 10 000. Andvord. 20954/69.

Spesielle krav.

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

I. Det må innsendes plan i henhold til «Retningslinjer for grønnanlegg.» Planen må innsendes så tidlig at utgravede masser kan bli riktig plasert.

II. Områdene omkring industribygg o.l. må ikke benyttes til opplag.

III. Hvor vei eller gate (fortau) går umiddelbart inn til bygningen, skal det inn til grunnmuren bare fylles med rene fyllmasser som ikke forårsaker vesentlig synking. Alunholdig stein tillates ikke benyttet i noe tilfelle. Byggets ansvarshavende skal i slikt tilfelle varsle veivesenet for kontroll av fyllmassene før gjenfylling iverksettes.

IV. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftenes kap. 32 § 3 punkt 1.

V. Forslag til utvendige farger (også for tak) må innsendes.

VI. Andre oppbygg over tak enn de som er vist på de innsendte tegninger kan ikke påregnes godkjent.

Alminnelige bestemmelser.

1. Byggherre og ansvarshavende må vise aktsomhet overfor naboeiendommer slik at disse ikke utsettes for unødige skadevirkninger under gravings- og byggearbeidet. Det henvises i denne forbindelse til nabolovens bestemmelser. Bygningskontrollen må varsles i god tid før graving i nabogrense tar til. Redegjørelse for arbeidets fremdrift samt de nødvendige sikringstiltak kan kreves innsendt. Det gjøres oppmerksom på at bygningskontrollen er uten ansvar.
2. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og eventuelt forsynes med fast dekke.
3. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbefalt trapp som mangler sidelys utstyres med reservelys med strøm fra eget batteri.
4. I våningshus med mer enn en leilighet, må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje, ha en fri bredde av minst 1 m.
5. Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.
6. Trapperekkverks høyde skal være minst 0.9 m fra trinnforkant, og sprossene skal ikke ha større innbyrdes avstand enn 15 cm. Dette gjelder også balkongrekkverk m.m.
7. Korridorer og entreer må ha en minstebredde av 1.2 m.
8. Fyrrom skal ha vindu til det fri.
9. Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.
10. Ventilasjonskanaler må ikke utføres av sink.
11. Avtrekk fra oljefyrt kjele skal i alminnelighet føres til egen røykpipe.
12. Røykpipe må ha minst 1 stens vange mot kott, skap, søppelrom og garasjer.
13. Feiedører må plaseres slik at de er lett tilgjengelige. De må ikke plaseres i beboelsesrom, kott, garasjer o.l.
14. I badstubad må dører slå ut.
15. Redningstau må anbringes etter fastsatte retningslinjer.
16. Skråtak i beboelsesrom må varmeisoleres. K.verdi maks. 0.8.
17. Gulv samt delevegger mellom leiligheter må isoleres mot lyd.
18. Loftbjelkelag må ikke oppta taklast medmindre det er beregnet for det.
19. På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere på en måte som bygningskontrollen kan godkjenne.
20. Hvor rørledninger gjennombryter gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.
21 Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot svill.
22. Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørsler til garasjer o.l. må gis avløp for overvann.
23. Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 5 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1:3.

For tilfluksrom plikter byggherren å sende ett sett tegninger i M. = 1 : 100 av det godkjente tilfluksrom til Oslo sivilforsvar, Møllergata 43, Oslo 1. Kfr. tilfluktsromforskriftene kap. 1, pkt. 5.

For øvrig vises bl.a. til:

«Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg i Oslo.»

«Regler for innredning av bad, dusjrom og w. c.rom i Oslo.»

«Regler for anordning av ventilasjon i bygg i Oslo.»

«Regler for gassinstallasjoner i Oslo.»

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art

mpaneling

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Hus A 4, Lillo Terrasse	Gnr. 77, bnr. 160	69/2038

Byggherre

A/L Sam-Bo Boretslag
Trondheimveien 84-86

OSLO 5

Ansvarshavende

GA/SP

Dato

31.mars 1971

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

Bygningsinspektør
G.Amundsen

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

Skl. C-16. 10000. ANDVORD. 23840/71. —

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

THAMS OG GAARE ARKITEKTKONTOR AS
Råde torg 6
1640 RÅDE

Dato: 19.07.2016

Deres ref.:	Vår ref.: 201510457-9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Marie Norvall Vegdahl	Arkivkode: 531

Byggeplass:	BETZY KJELSBERGS VEI 6 A, B OG C	Eiendom:	77/172/0/0
Tiltakshaver:	SAMBO BOLIGSAMEIE, V/ Annita Jørgensen	Adresse:	Postboks 6668 St. Olavs Plass, 0129 OSLO
Søker:	THAMS OG GAARE ARKITEKTKONTOR AS	Adresse:	Råde torg 6, 1640 RÅDE
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Betzy Kjelsbergs vei 6 A, B Og C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendring og tilleggsisolering, mottatt 18.06.2016.

Du har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201510457			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	524.2. BK6	20.07.2015	1/15
Fasader	A01	30.06.2015	1/18

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 19.07.2016 av:

Marie Norvall Vegdahl - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SAMBO BOLIGSAMEIE, V/ Annita Jørgensen, Postboks 6668 St. Olavs Plass, 0129 OSLO, sambo.annita@gmail.com

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

S-Bygg AS
Stamveien 8
1481 HAGAN

KOPI

Dato: 01 JUL 2008

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200006601-15 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Kjell Stølan	Arkivkode: 531

Byggeplass:	BETZTY KJELSBERGS VEI 6 BLOKK D	Eiendom:	77/172
Tiltakshaver:	Sambo Boligsameie	Adresse:	Betzy Kjelsbergs vei 6C, 0486 OSLO
Søker:	K.E.Larsson A/S	Adresse:	Postboks 5284 Majorstua, 0303 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

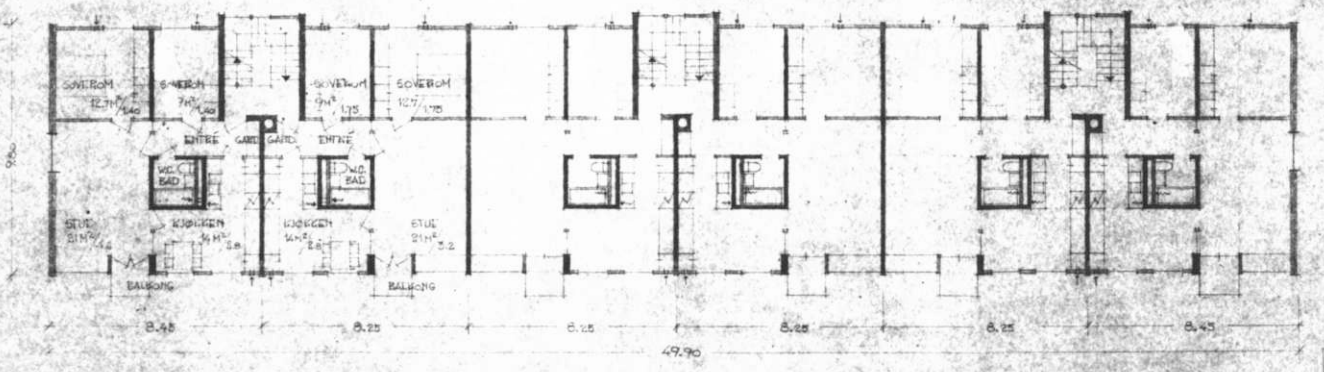
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Øyvind Nesbakken
Avdelingsingeniør

Kjell Stølan
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver



13

ARKIVEXEMPLAR
27 APR 56

3 ET. BLOKK.
SAMVIRKELIGHETSFORENINGEN BORETTSLAG
ALM. ETASJEPLAN.
CHRISTIANSEN OG ROELAND ARK. M.N.A.L.

Bl. 03
SAK 5-56
MÅL 1:100
2-3-56

Tinglysingsstempel

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

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

DAGBOKFØRT

30. DES 83 42375

BYSKRIVEREN I OSLO

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 77	Bnr. 172	Fnr.	Kommune AKER DISTRIKT Oslo

2. Eier

Navn: A/L Sam-Bo Borettslag

Fødselsdato (dag, mnd., år):

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[x] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[x] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. meddelt at xxx og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

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

5. Tegninger m. v.

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

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

Avskriftens riktighet bekreftes

side 2

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 68.170	Snr.	Formål	Brøk med nevner= 68.170
1	2	3	1	2	3
1	B	~~695~~ 860	21	B	~~695~~ 860
2	B	~~575~~ 695	22	B	~~575~~ 695
3	B	~~695~~ 695	23	B	~~695~~ 695
4	B	~~575~~ 695	24	B	~~575~~ 695
5	B	~~820~~ 820	25	B	~~820~~ 820
6	B	~~860~~ 820	26	B	~~860~~ 820
7	B	~~860~~ 820	27	B	~~860~~ 820
8	B	~~695~~ 695	28	B	~~695~~ 695
9	B	~~575~~ 695	29	B	~~575~~ 695
10	B	~~820~~ 820	30	B	~~820~~ 820
11	B	~~860~~ 820	31	B	~~860~~ 820
12	B	~~860~~ 820	32	B	~~860~~ 820
13	B	~~695~~ 695	33	B	~~695~~ 695
14	B	~~575~~ 695	34	B	~~575~~ 695
15	B	~~820~~ 820	35	B	~~820~~ 820
16	B	~~860~~ 820	36	B	~~860~~ 820
17	B	~~860~~ 820	37	B	~~860~~ 820
18	B	~~820~~ 820	38	B	~~820~~ 820
19	B	~~860~~ 820	39	B	~~860~~ 820
20	B	~~860~~ 820	40	B	~~860~~ 820
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Til sikkerhet for den enkelte sameiers forpliktelser overfor sameiet, gis det pant i hver seksjon for kr 25.000,-.

Panteretten skal hefte på den enkelte seksjon med prioritet uten opptrinnsrett etter 90% av ~~første tinglyste overdragelsespris~~. låneakst.

Rettet av Bj. Thuder

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
21.12.1983	A/L Sam-Bo Borettslag (s)
Sted: Oslo	Ragnar Gregersen A. W. Bakke

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Christiania Bank og KReditkasse Eiendomsbestyrelsen	Kongens gate 33	48 51 31

Snr.	Formål	Brøk med: nevner = 68.170	Snr.	Formål	Brøk med nevner = 68.170
1	2	3	1	2	3
41	B	~~505~~ 575	75	B	~~573~~ 695
42	B	~~513~~ 515	76	B	~~820~~ 820
43	B	~~860~~ 820	77	B	~~860~~ 820
44	B	~~860~~ 820	78	B	~~860~~ 820
45	B	~~860~~ 820	79	B	~~695~~ 695
46	B	~~860~~ 820	80	B	~~575~~ 695
47	B	~~860~~ 820	81	B	~~820~~ 820
48	B	~~860~~ 820	82	B	~~860~~ 820
49	B	~~860~~ 820	83	B	~~860~~ 820
50	B	~~860~~ 820	84	B	~~820~~ 820
51	B	~~860~~ 820	85	B	~~860~~ 820
52	B	~~860~~ 820	86	B	~~860~~ 820
53	B	~~860~~ 820			~~68.170~~ 68.485
54	B	~~860~~ 820			
55	B	~~860~~ 820			
56	B	~~860~~ 820			
57	B	~~860~~ 820			
58	B	~~860~~ 820			
59	B	~~860~~ 820			
60	B	~~860~~ 820			
61	B	~~990~~ 990			
62	B	~~990~~ 990			
63	B	~~990~~ 990			
64	B	~~990~~ 990			
65	B	~~990~~ 990			
66	B	~~990~~ 990			
67	B	~~695~~ 860			
68	B	~~573~~ 695			
69	B	~~695~~ 695			
70	B	~~575~~ 695			
71	B	~~820~~ 820			
72	B	~~860~~ 820			
73	B	~~860~~ 820			
74	B	~~695~~ 695			

Oslo, den 21. desember 1983.

A/L Sam-Bo Borettslag

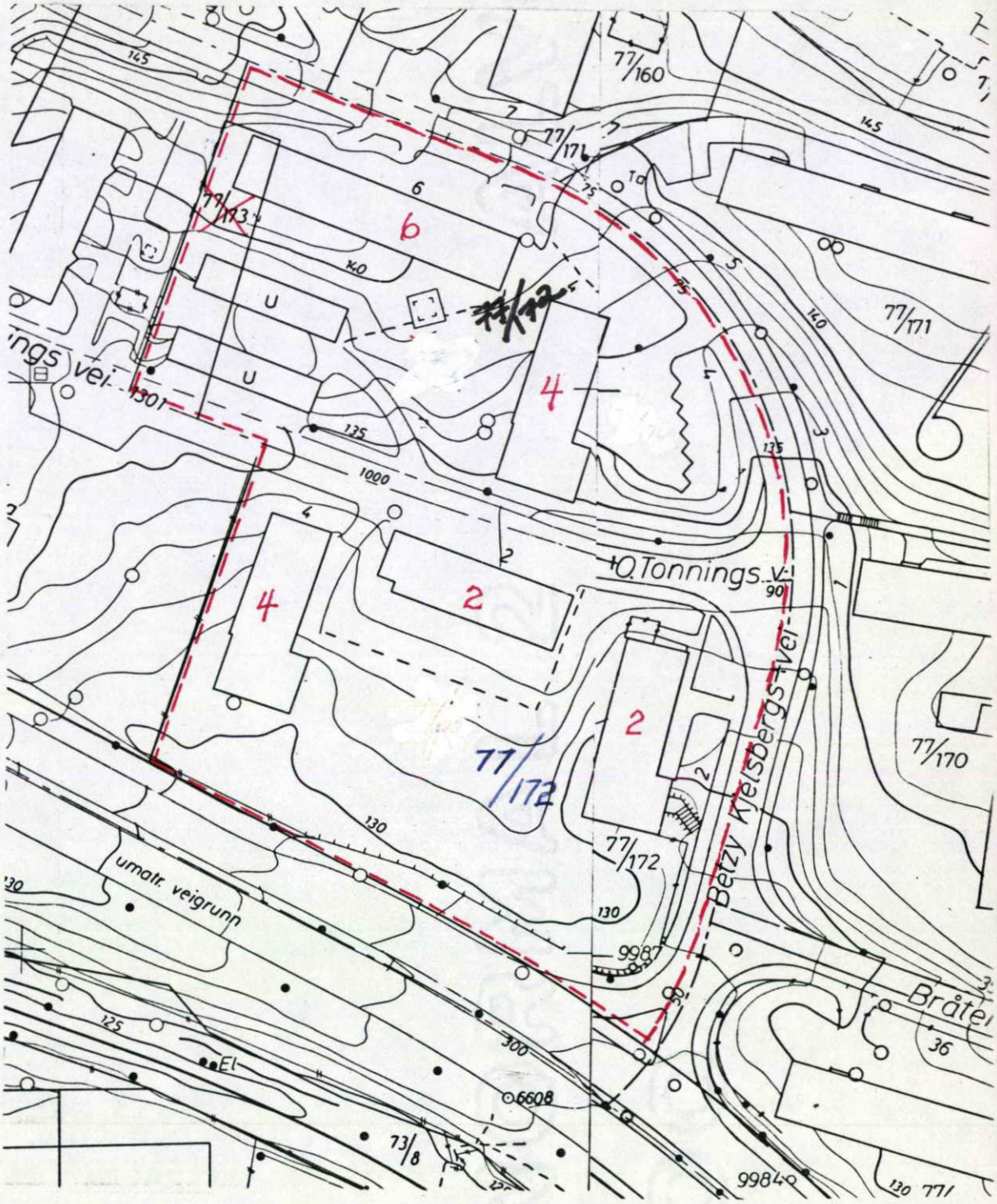
Ricard Enger

A. W. Bakke

1/1

s.1

G.NR. 77, B.NR. 172 BESTÅENDE AV
Betzy Kjelsbergs v. 2, 4 og 6 med seksjonene 1-60
Othilie Tønnings v. 2 og 4 —"— —"— 61-86



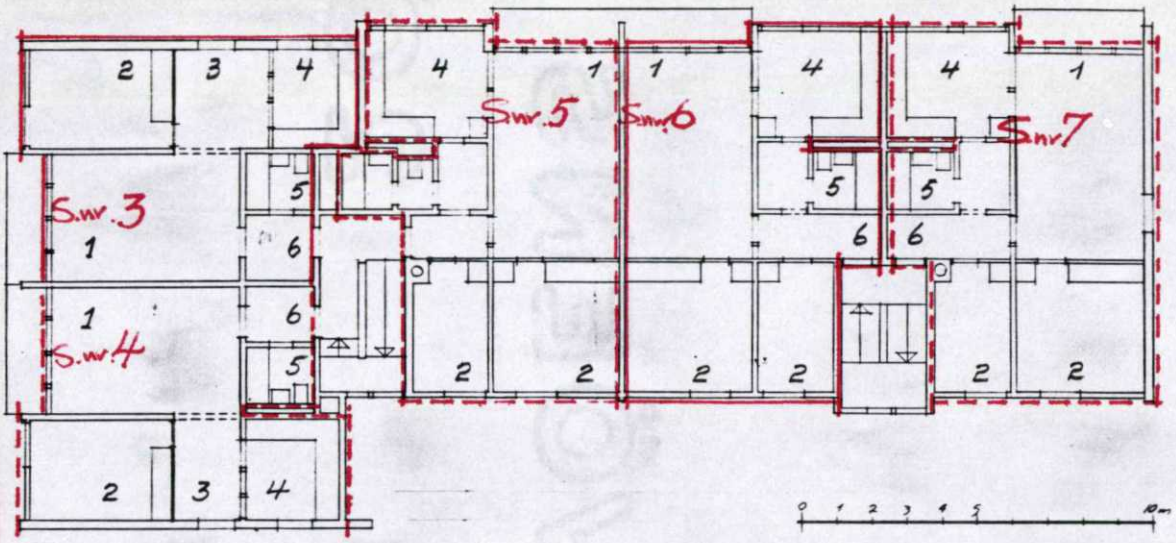
A/L Sam-Bo Borettslag

Ricard Gregi A. W. Bakke

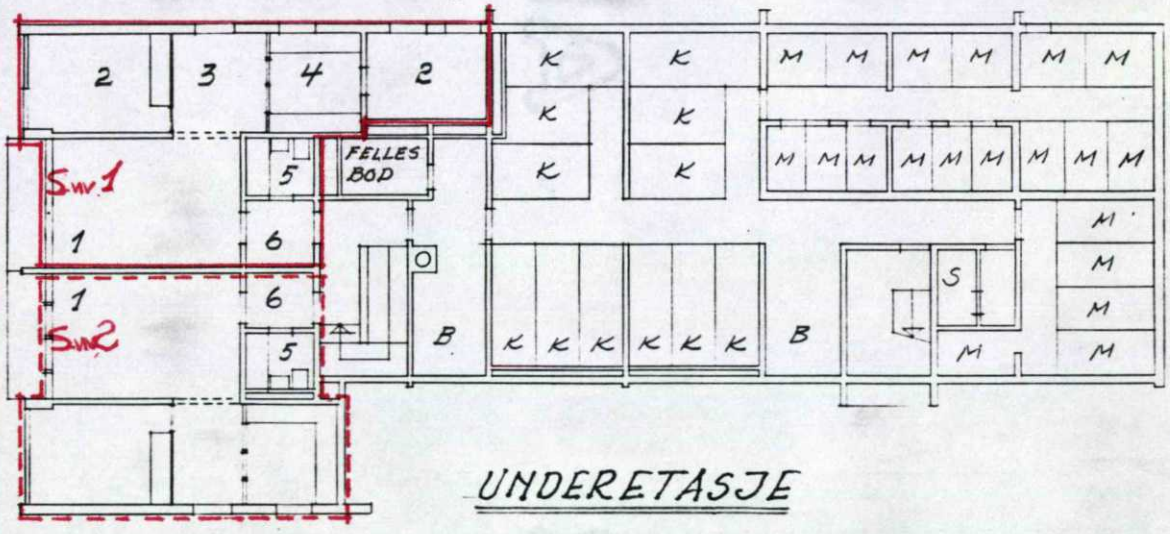
1/

s.2

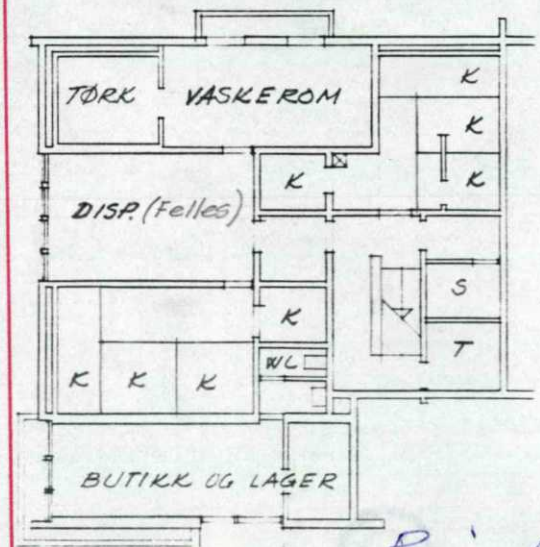
G.NR. 72, B.NR 172, Betzy Kjelsbergs vei 2
MED SEKSJONENE 1-20, som er angitt. (nr. 1-7 på dette ark)



1. ETASJE



UNDERETASJE



KJELLER

ROMBETEGNELSER:

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

M: MATBOD
K: KLESBOD
S: SØPPELROM
B: FELLESROM FOR SYKLER ETC.

A/L Sam-Bo Borettslag

A. W. Bakke

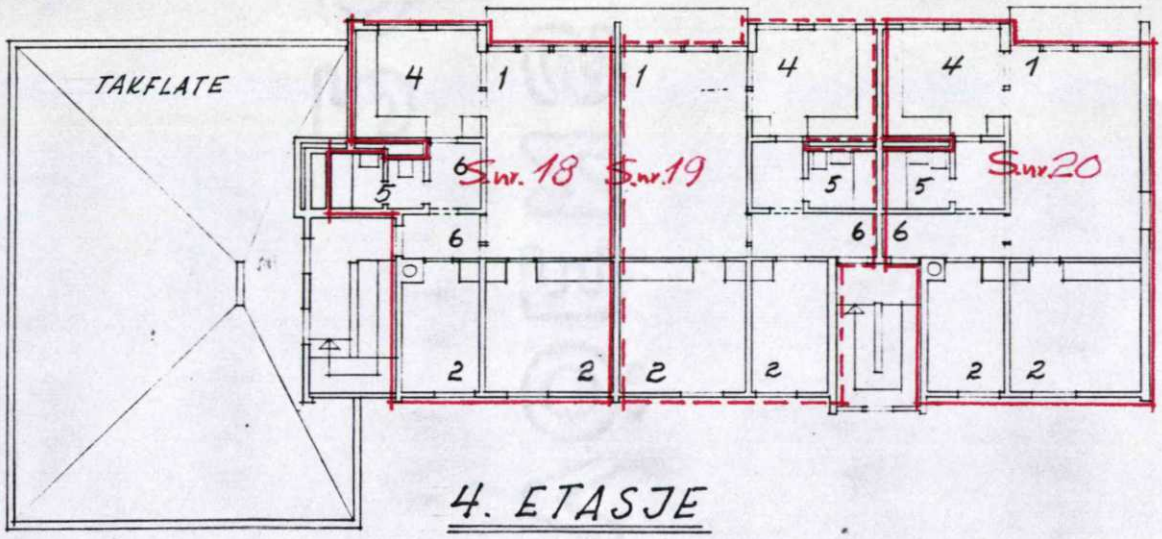
1:200

Richard Engen

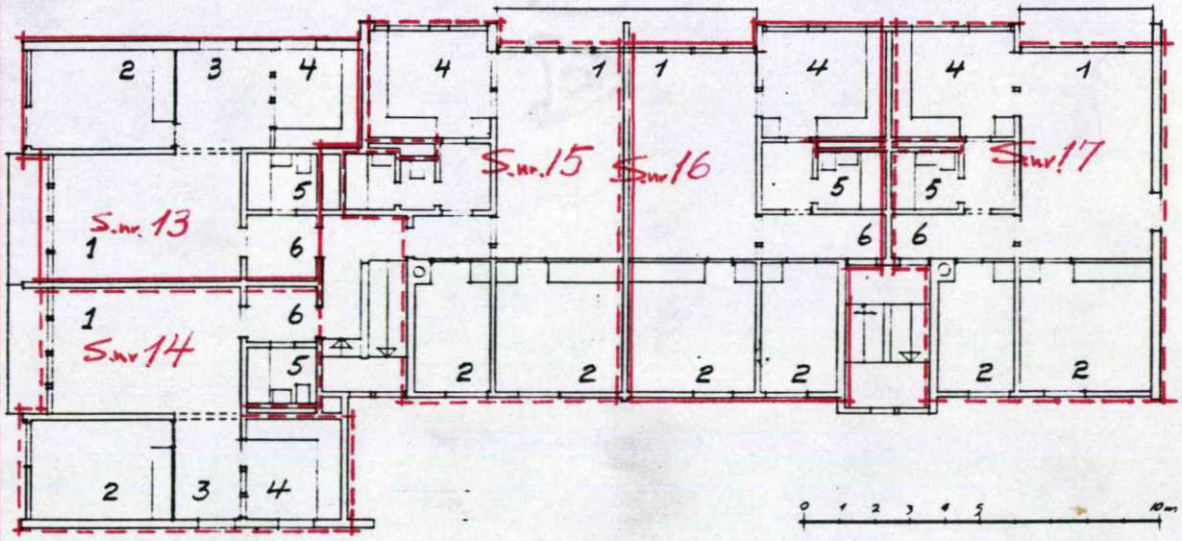
1.

s.3

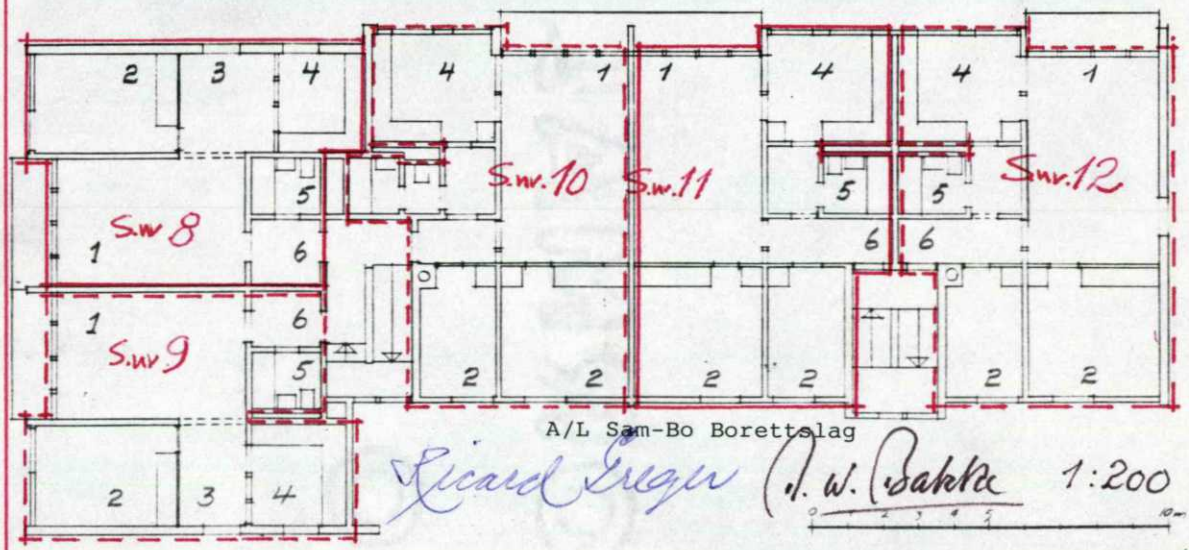
G.NR. 72, B.NR. 172, Betzy Kjelsbergs vei 2
MED SEKSJONE 1-20 SOM ER ANGITT.
(Herav nr. 8-20 på dette ark)



4. ETASJE



3. ETASJE

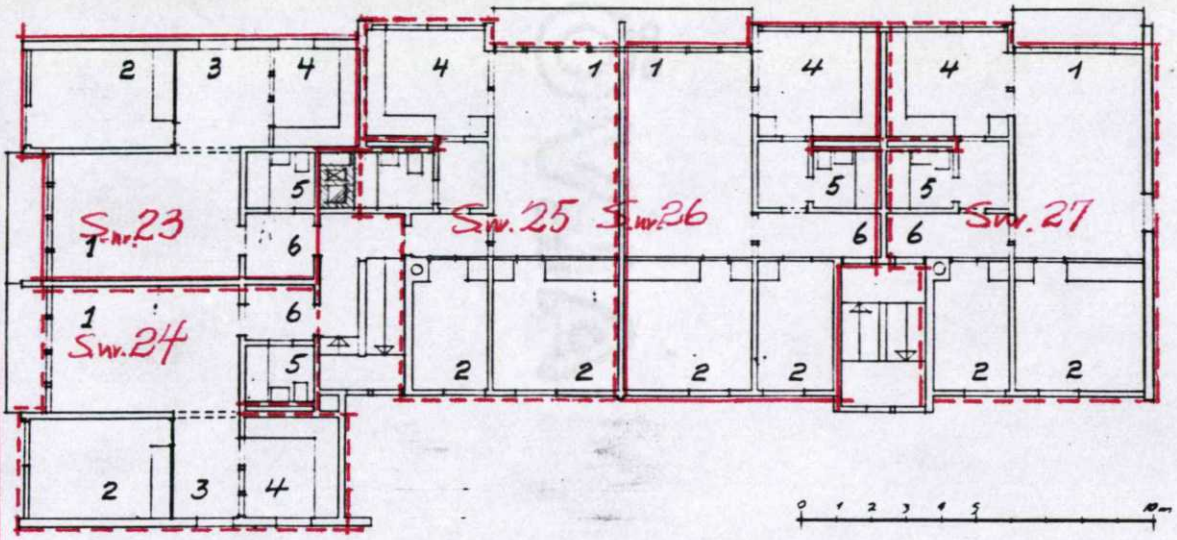


A/L Sam-Bo Borettslag
Ricard Engen A. W. Bakke 1:200

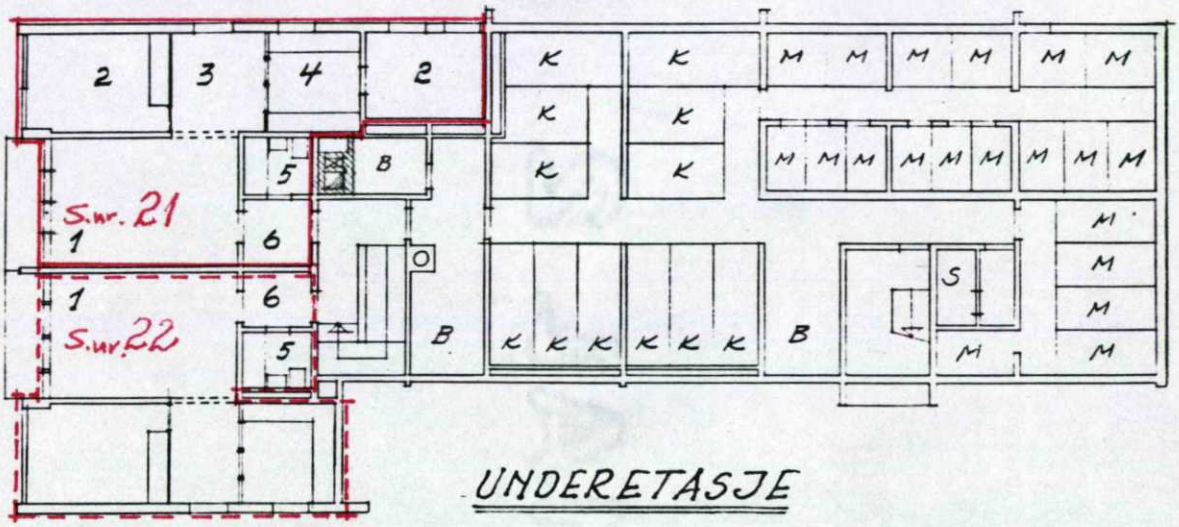
2. ETASJE

s.4

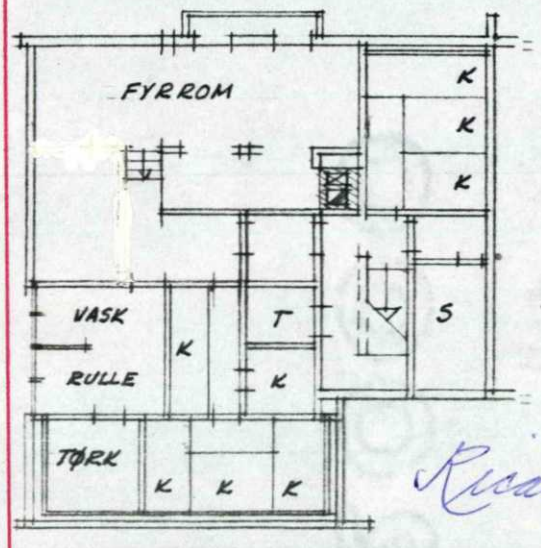
G.NR. 72, B.NR. 172 Betzy Kjelsbergs vei 4.
MED SEKSJONENE 21-40 som er angitt
(HERAV NR 21-27 PÅ DETTE ARK)



1. ETASJE



UNDERETASJE



KJELLER

ROMBETEGNELSER:

1: STUE	M: MATBOD
2: SOVEROM	K: KLESBOD
3: SPISEPLASS	S: SØPPELROM
4: KJØKKEN	B: FELLESROM FOR SYKLER ETC.
5: BAD M. WC	T: TAVLEROM
6: ENTRE	

A/L Sam-Bo Borettslag

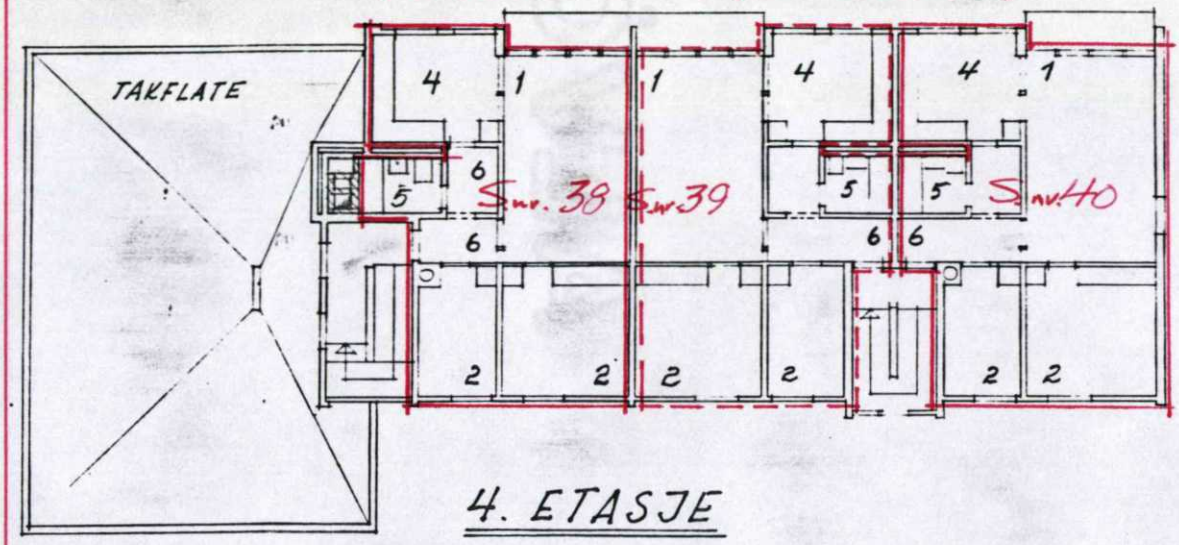
A. W. Bakke

Richard Enger

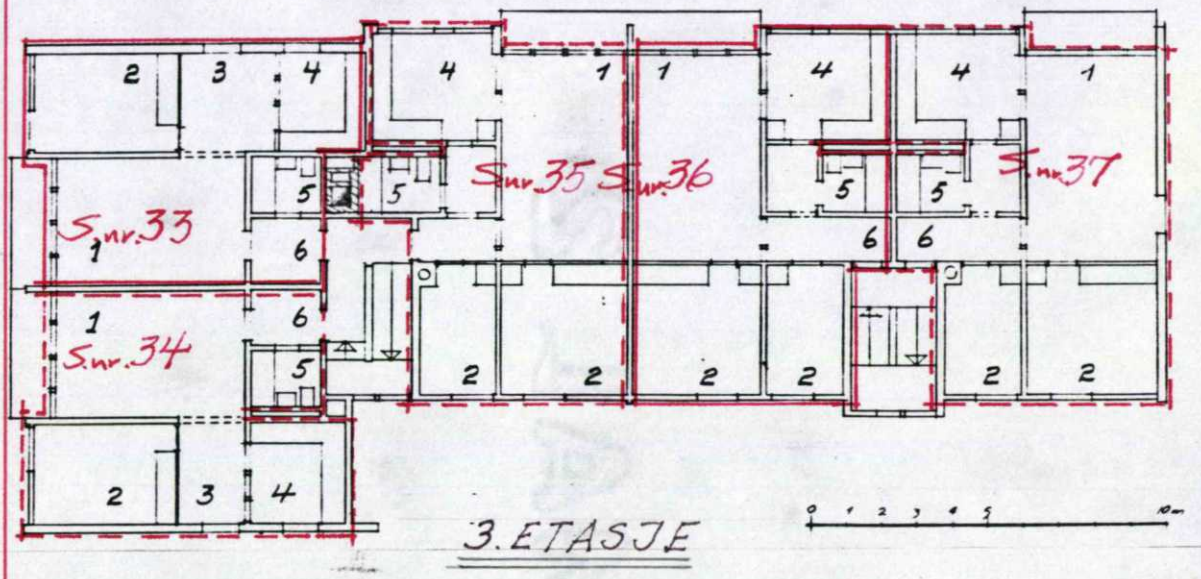
1:200

s.5

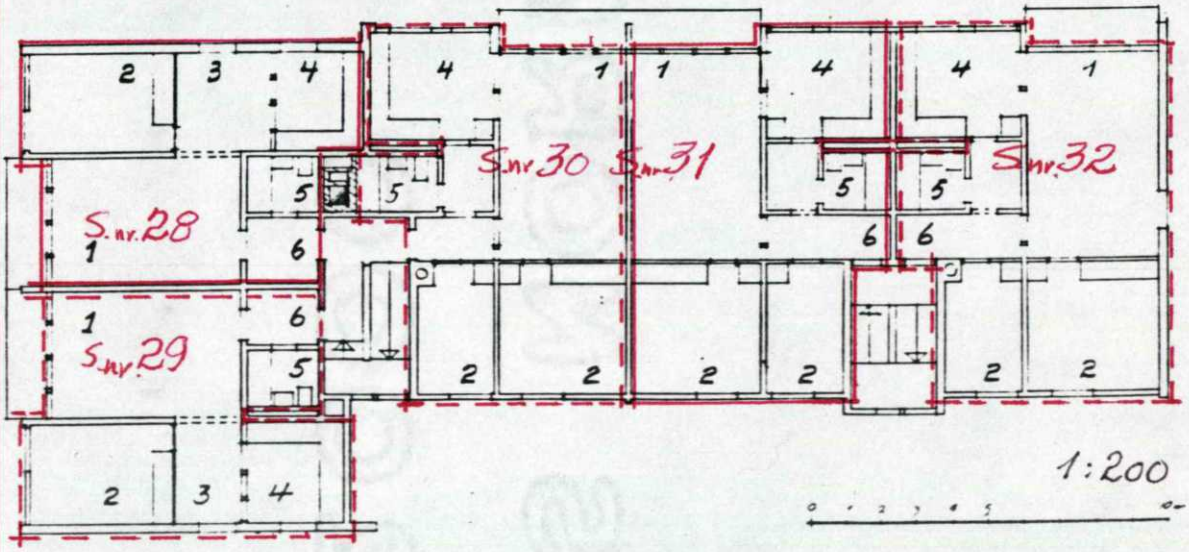
GNR. 72, BNR 172. Betzy Kjelsbergs vei 4
MED SEKSJONENE 21-40 som er angitt med rødt
(Herav nr. 28-40 på dette ark)



4. ETASJE



3. ETASJE



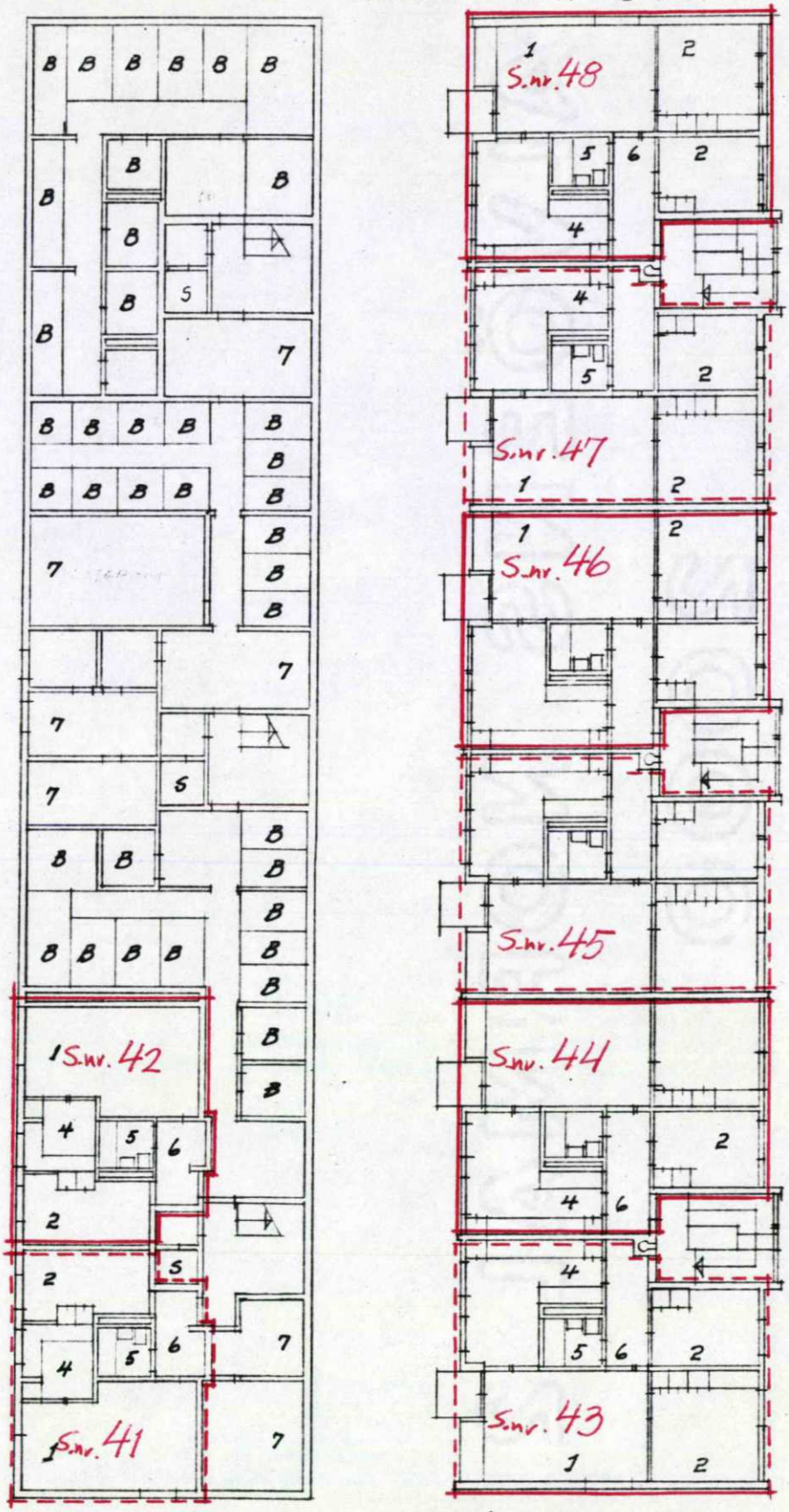
1:200

2. ETASJE

Ricard Greger
A/L Sam-Bo Borettslag
A. W. Bakke

s.6

G.NR. 72, B.NR. 172, Betzy Kjelsbergs vei 6
MED SEKSJONENE 41-60 som er angitt
HERAV NR. 41-48 PÅ DETTE ARK

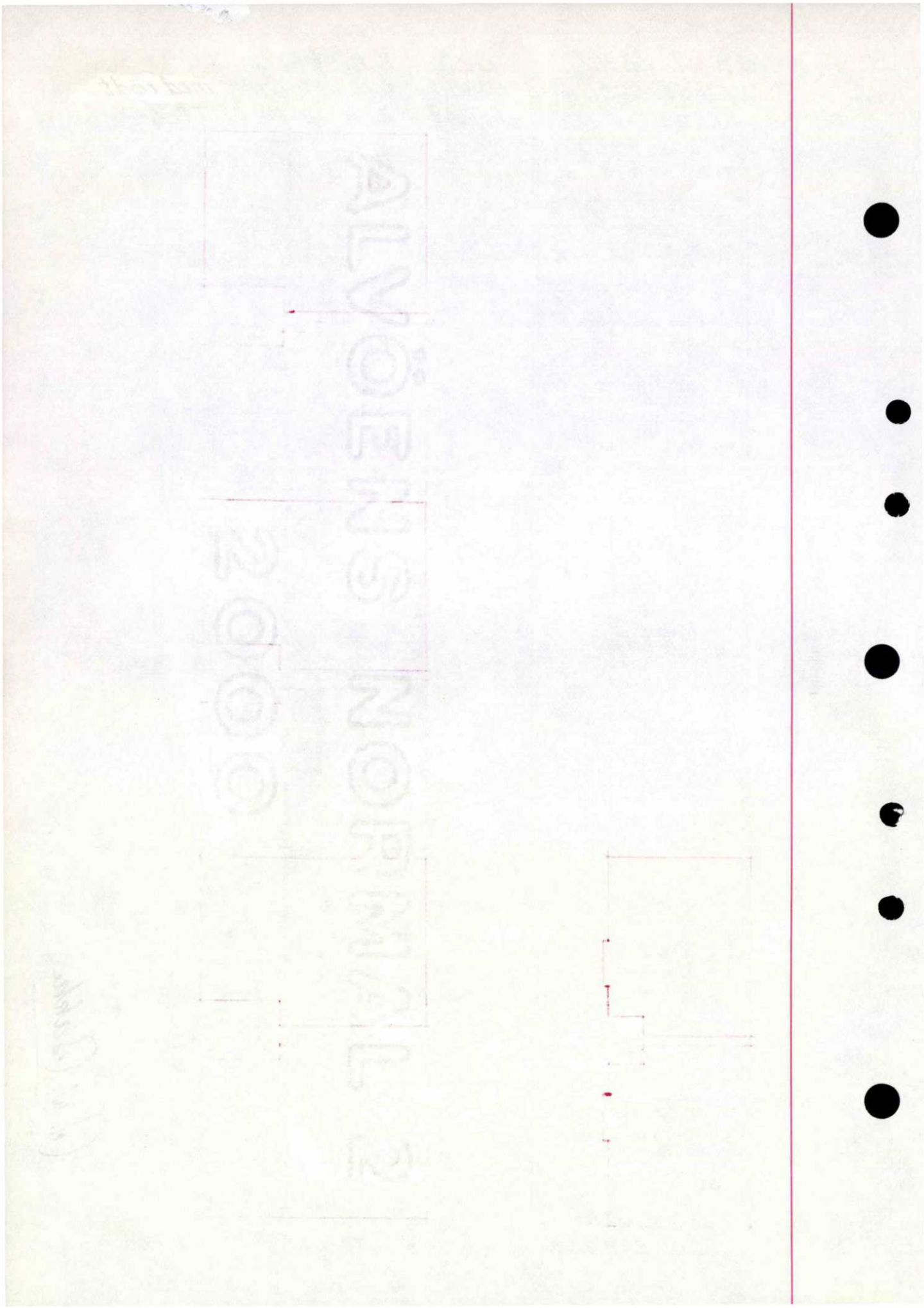


UNDERETASJE 1. ETASJE 1:200

1: STUE 4: KJØKKEN 6: ENTRÉ B: BOD
2: SOVEROM 5: BAD/W.C. 7: FELLESROM S: SØPPELROM

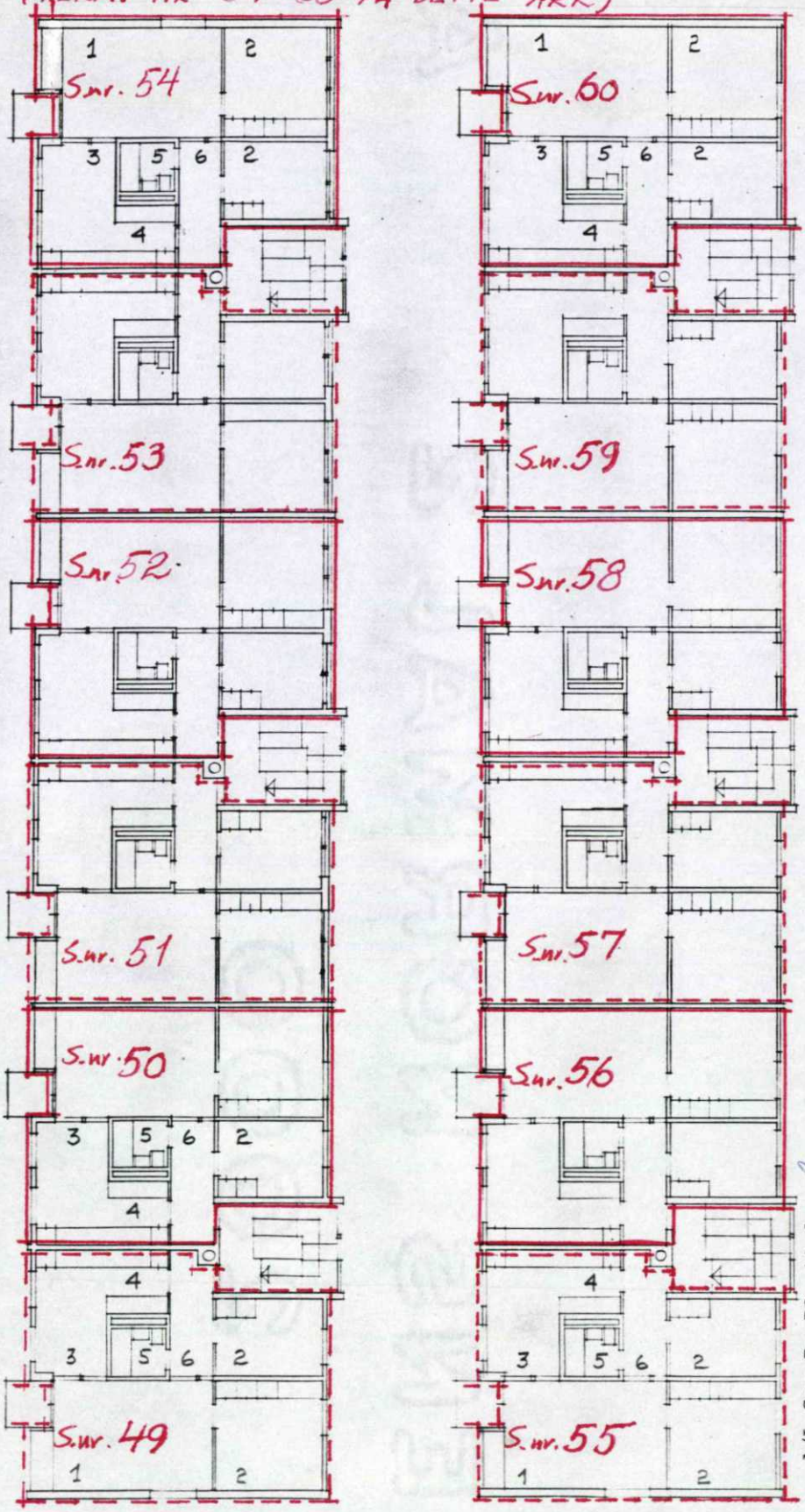
A/L Sam-Bo Borettslag

./.



s.7

G.NR. 72, B.NR. 172, Betzy Kjelsbergs vei 6.
MED SEKSJONENE 41–60 som er angitt.
(HERAV NR 54–60 PÅ DETTE ARK)



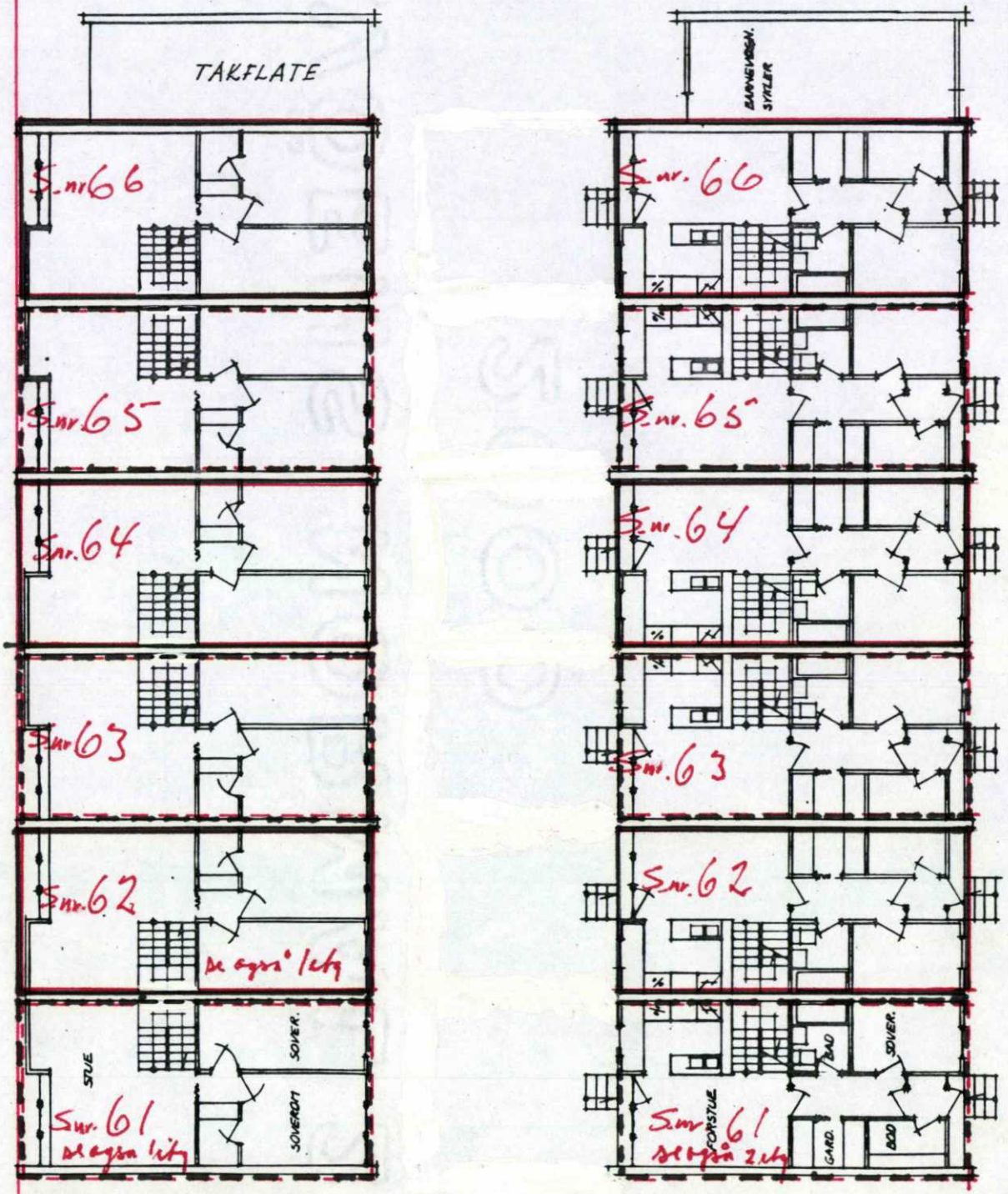
2. ETASJE 3. ETASJE 1:200

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

A/L Sam-Bo Borettslag
Roald Gregersen
i. st. Oslo

s.8

G.NR. 72, B.NR. 172, Othilie Tonnings vei 2,
SEKSJONENE 61-66 som er angitt med rødt



2. ETASJE

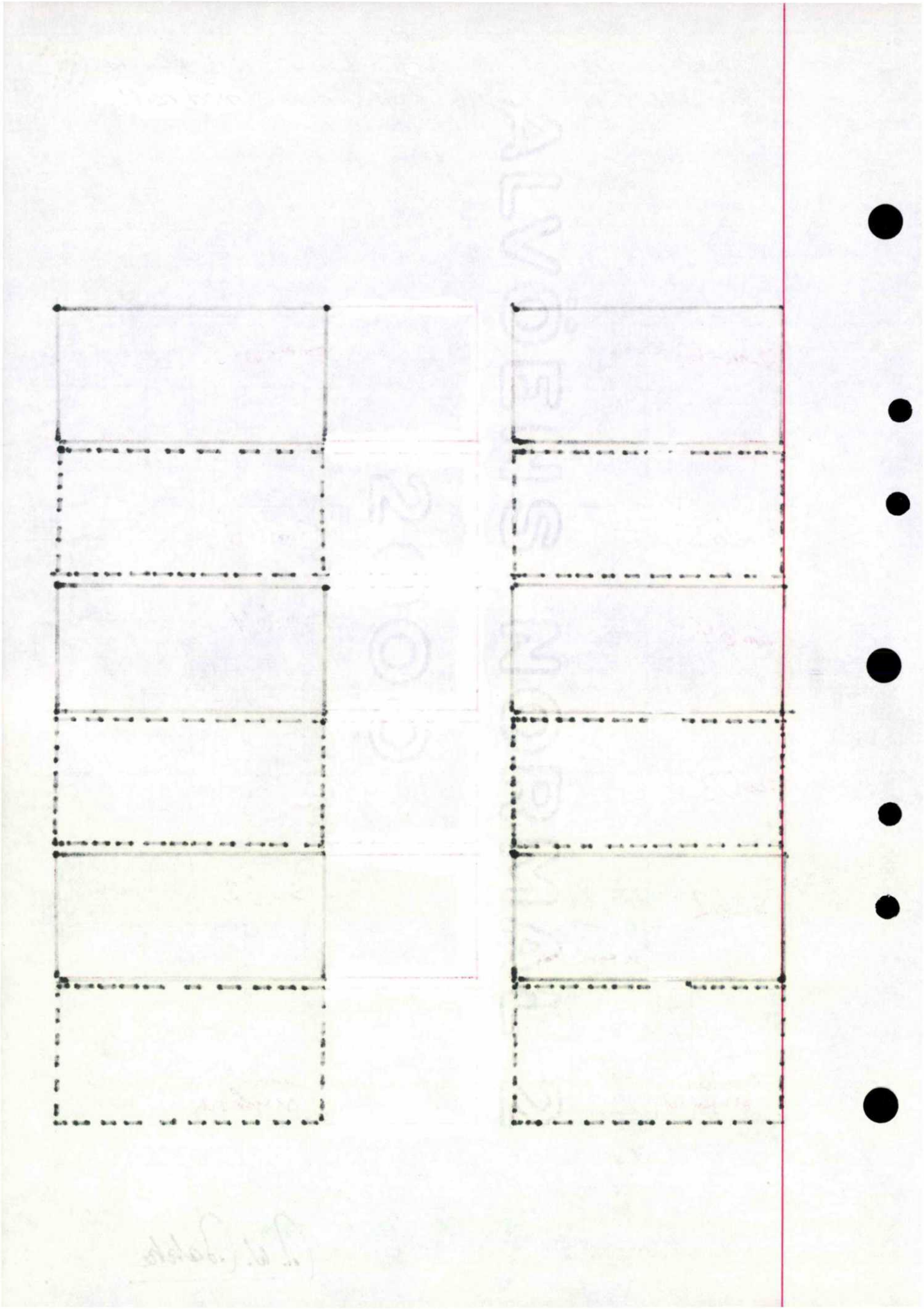
1. ETASJE

1 2 5 10

A/L Sam-Bo Borettslag

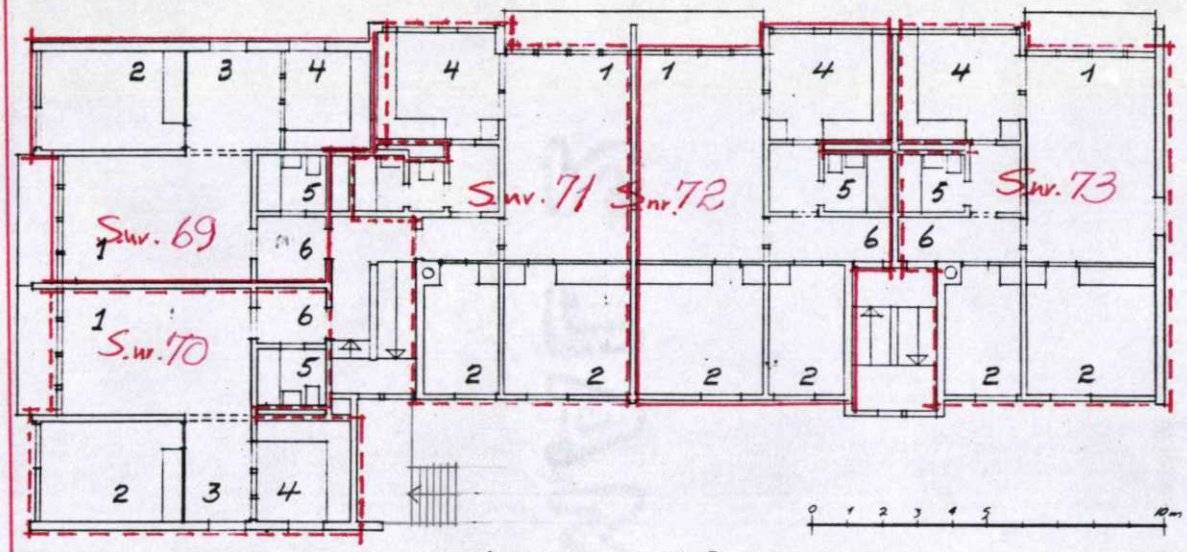
Richard Tveiten

A. W. Bakke

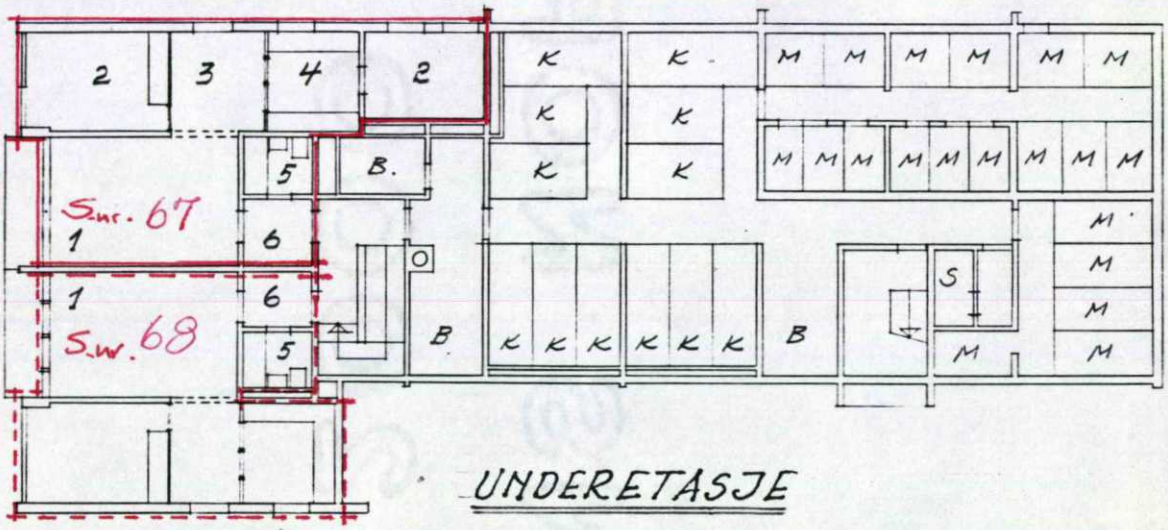


s.9

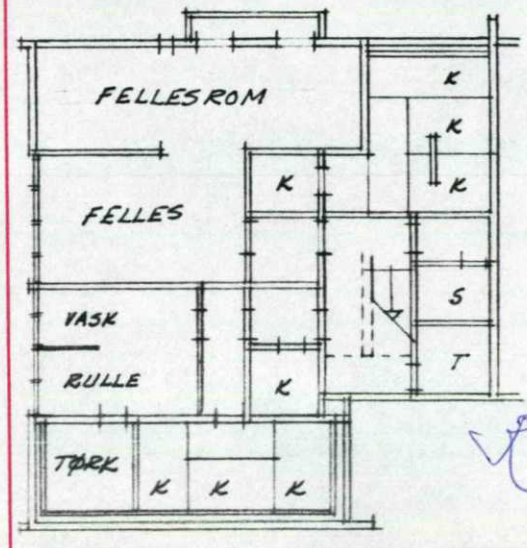
G.NR. 72, B.NR. 172, Othilie Tonnings vei 4
MED SEKSJONENE 67-86 som er angitt
(HERAV 67-73 PÅ DETTE ARK)



1. ETASJE



UNDERETASJE



ROMBETEGNELSER:

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

M: MATBOD
K: KLESBOD
S: SØPPELROM
B: FELLESROM FOR SYKLER ETC.
T: TAVLEROM

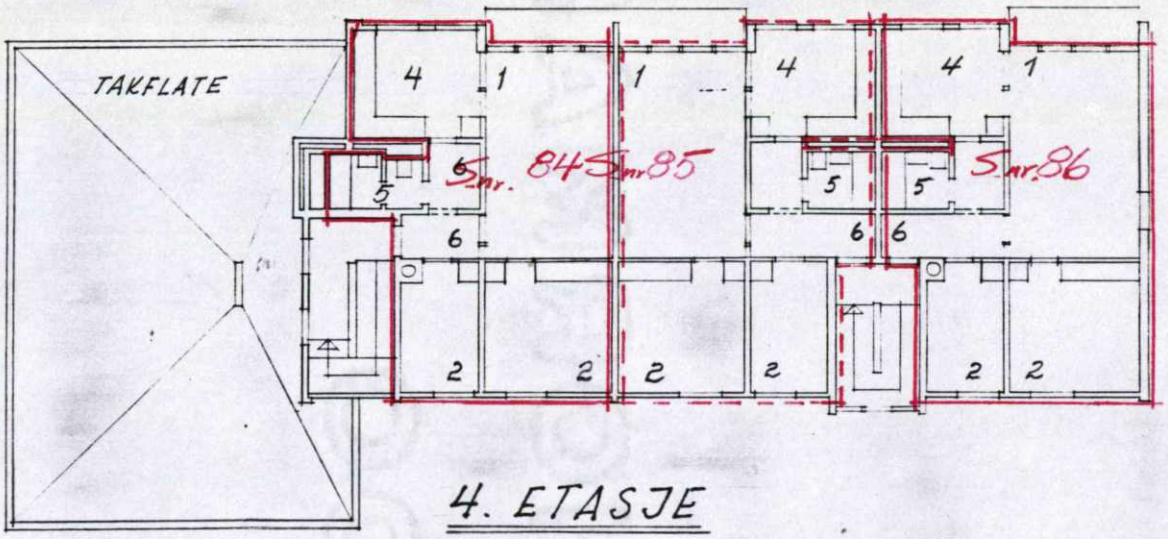
A/L Sam-Bo BOrettslag

Richard Grieger A. W. Bakke

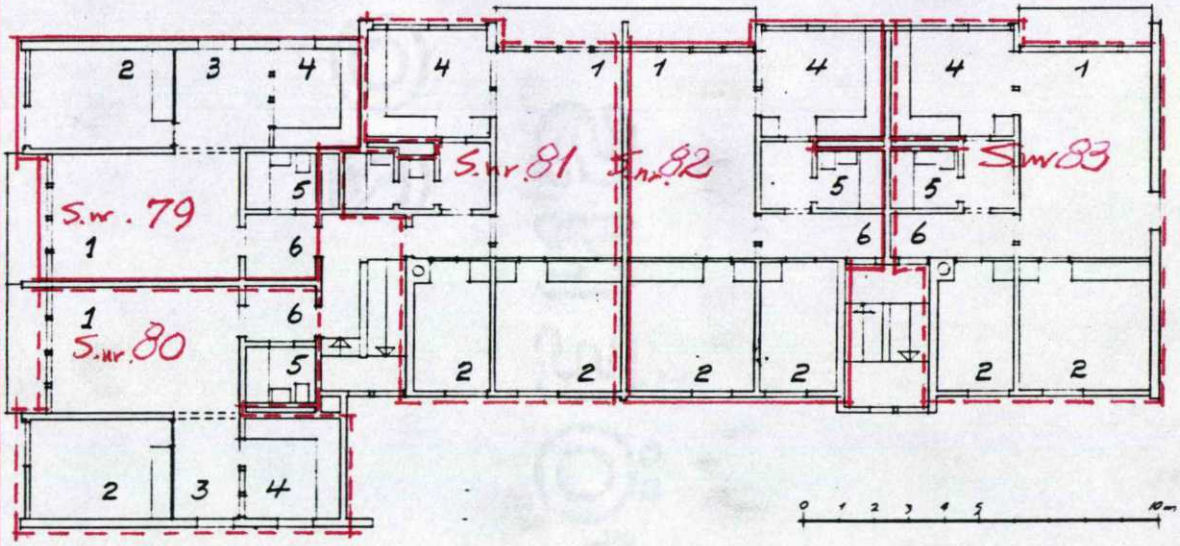
1:200

s.10

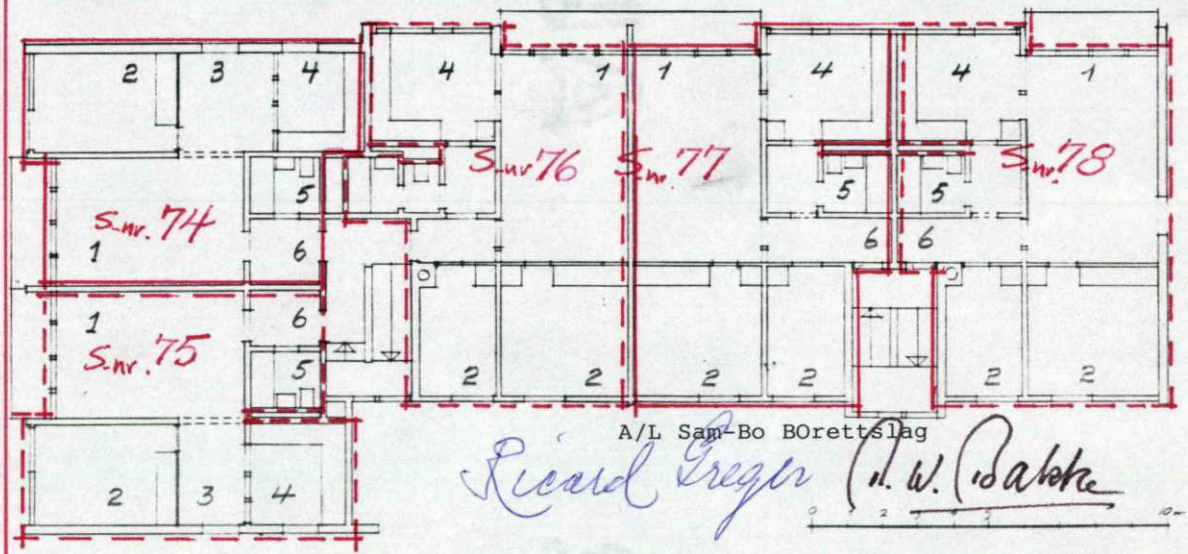
G.NR. 72, B.NR. 172, Othilie Tonnings vei 4
MED SEKSJONENE 67-86 som er angitt
(Herav nr. 74-86 på dette ark)



4. ETASJE



3. ETASJE



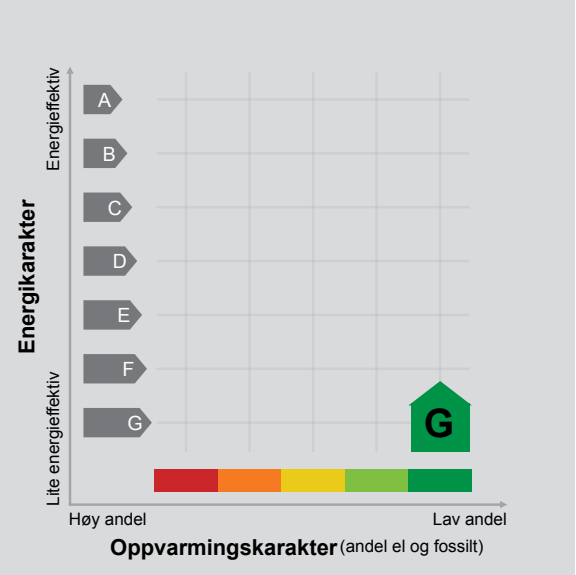
A/L Sam-Bo BOrettslag
Richard Gregersen
H. W. Bakke

2. ETASJE

1:200

ENERGIATTEST

Adresse	Betzy Kjelsbergs vei 6C
Postnummer	0486
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	77
Bruksnummer	172
Seksjonsnummer	54
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80639678
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-236104
Dato	15.12.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 2 000 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

2 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Følg med på energibruken i boligen
- Montere urbryter på motorvarmer
- Vask med fulle maskiner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1959
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	81
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 17: 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 18: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: 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 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: 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 22: 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 23: 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.

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 6C, 0486 Oslo
Gnr. 77, Bnr. 172, Snr. 54, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
154251097

Meglerforetak: PrivatMegleren Soria Moria

Saksbehandler: Cecilie Elliott Jørstad

Telefon / Mobil: 23 05 55 80 / 454 69 283

E-post: cecilieelliott.jorstad@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.
