



GREFSEN/LILLO

Betzy Kjelsbergs vei 2A

Velkommen til
din nye bolig





Christoffer Vindum v. Emera
Eiendomsmegling ønsker velkommen til
Betzy Kjelsbergs vei 2A.

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING	BOLIGTYPE	TOMTEAREAL
Kr 4 450 000,-	Eierseksjon	13266.6 m² (eiet)
OMKOSTNINGER	EIEFORM	
132 090,-	Eierseksjon	
TOTALPRIS	ANTALL SOVEROM	
4 832 742,-	2	
FELLESKOSTNADER	ETASJE	
4 684,- pr. mnd	1	
FELLESGJELD	BYGGEÅR	
Kr 250 652,-	1959	
BRA-I/BRA TOTAL	ENERGIMERKING	
55/74 kvm	F - Grønn	

Din megler



Christoffer Vindum
Eiendomsmeglerfullmektig | Partner

christoffer.vindum@emera.no
+47 918 19 365

Flott 3-roms med smart planløsning | Nytt kjøkken fra 2025 | Innglasset balkong på 12 m² | V.vann og fyring inkl.

Christoffer Vindum v. Emera Eiendomsmegling ønsker velkommen til Betzy Kjelsbergs vei 2A.

Dette er en flott 3-roms selveierleilighet med en effektiv planløsning. Leiligheten ligger i et veletablert og attraktivt område på Lillo, med kort vei til Nydalen, Storo og Grefsen. Her bor du med umiddelbar nærhet til offentlig transport, dagligvarebutikker, skoler, barnehager og marka.

Leiligheten ble oppgradert i 2025 med nytt kjøkken og nyoppussede overflater. Verdt å merke seg:

- Smart planløsning med to soverom
- Mulighet for leie av parkering og garasje*
- Nytt og moderne Epoq-kjøkken fra 2025
- Gjennomgående nye gulv og malte overflater fra 2025
- Stor innglasset balkong på 12 m²
- Sentralvarme (bergvarme) inkludert i felleskostnadene
- To medfølgende boder gir rikelig med lagringsplass



Spiseplassen binder stuen og kjøkkenet sammen på en naturlig måte.



Leiligheten varmes opp av sentralvarme med nyere radiatorer.



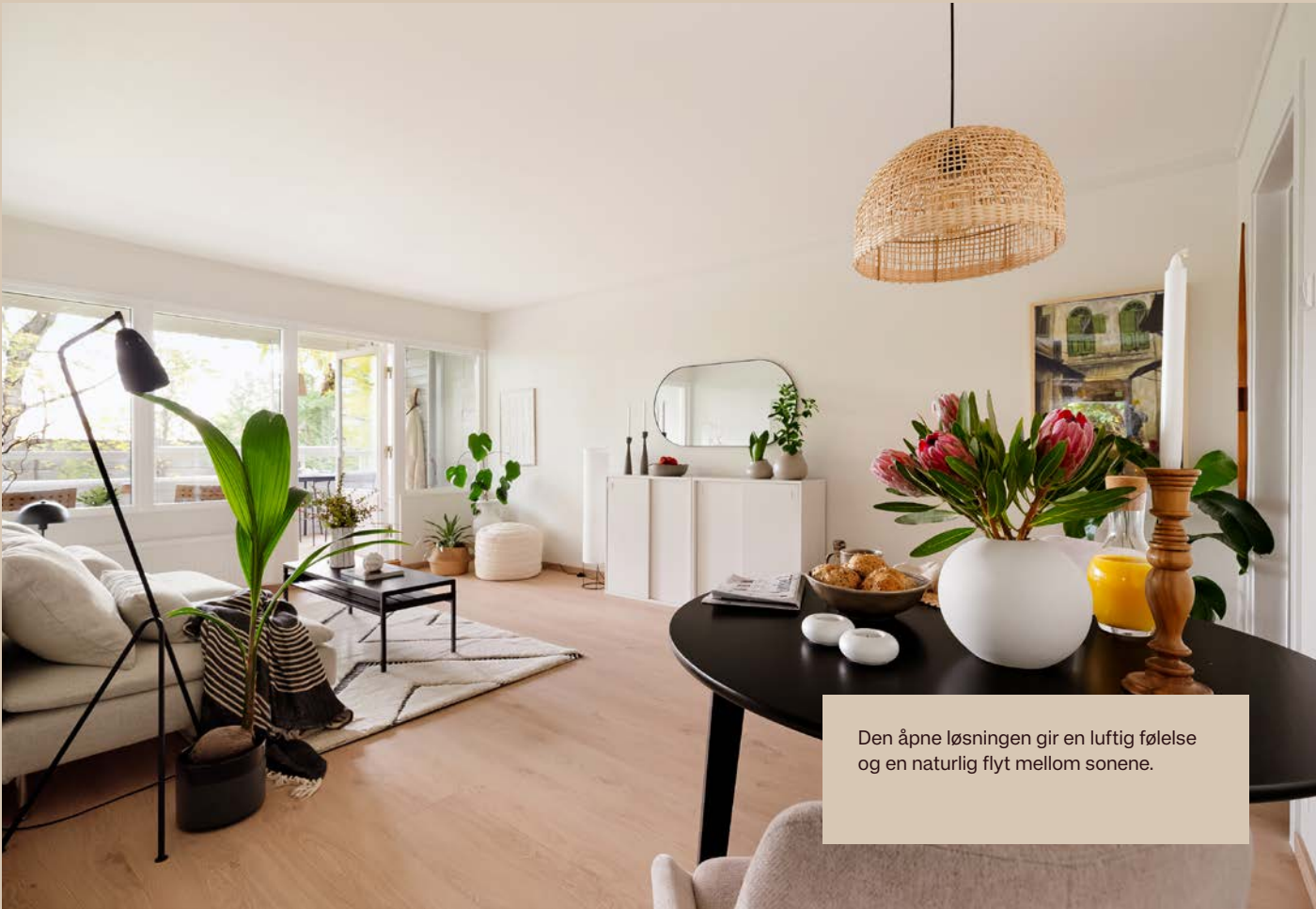
De lyse veggene gir et godt utgangspunkt for personlig innredning.



Fra entreen kommer vi inn i stuen, et lyst og romslig allrom.



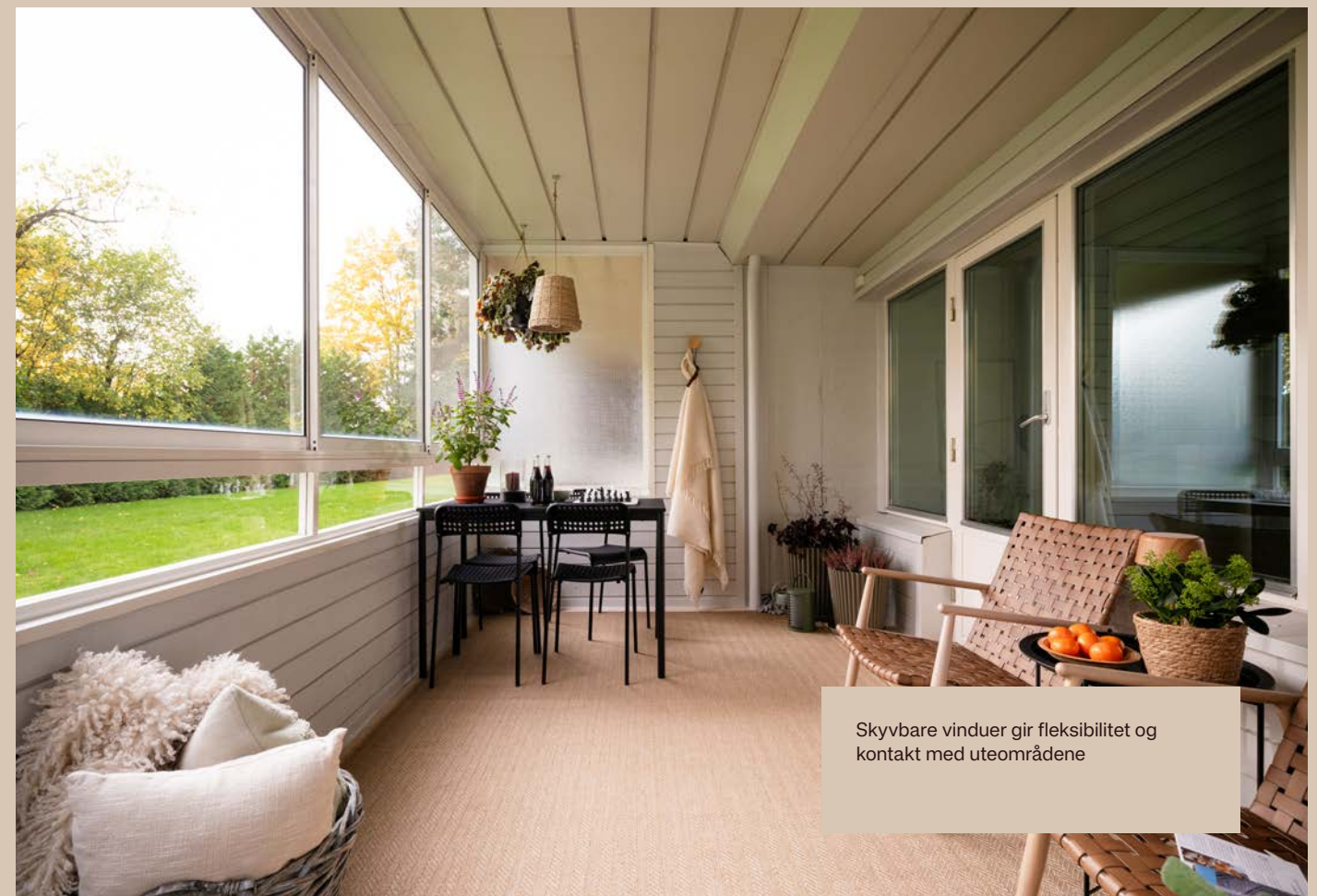
Rommet har nyoppussede, malte flater fra 2025, som gir en nøytral base.



Den åpne løsningen gir en luftig følelse og en naturlig flyt mellom sonene.



Den romslige, innglassede balkongen på 12 m² fungerer som et ekstra oppholdsrom.



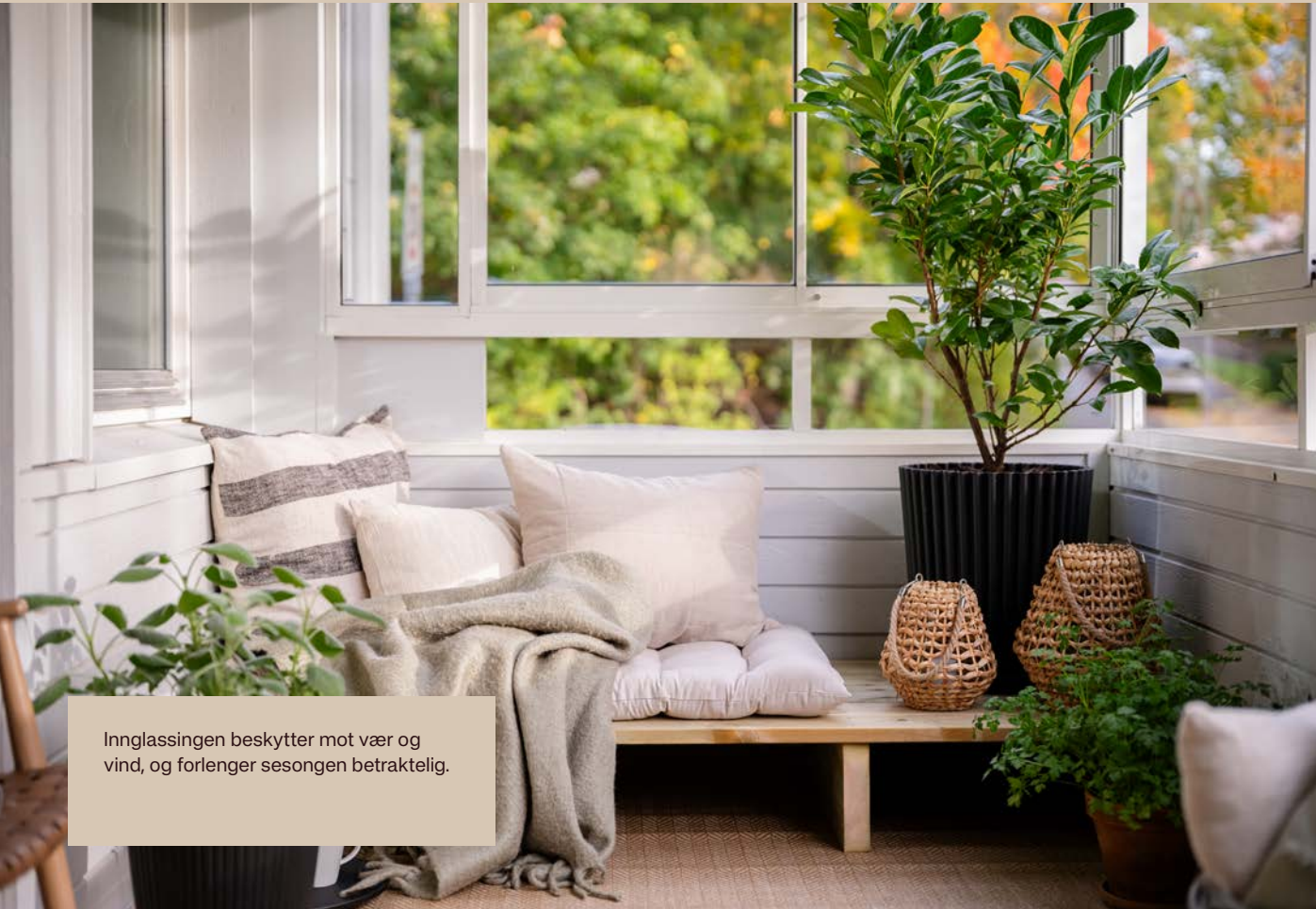
Skyvbare vinduer gir fleksibilitet og kontakt med uteområdene



Praktisk og anvendelig som et ekstra rom store deler av året.



Det er god plass til både loungegruppe og annen møblering.



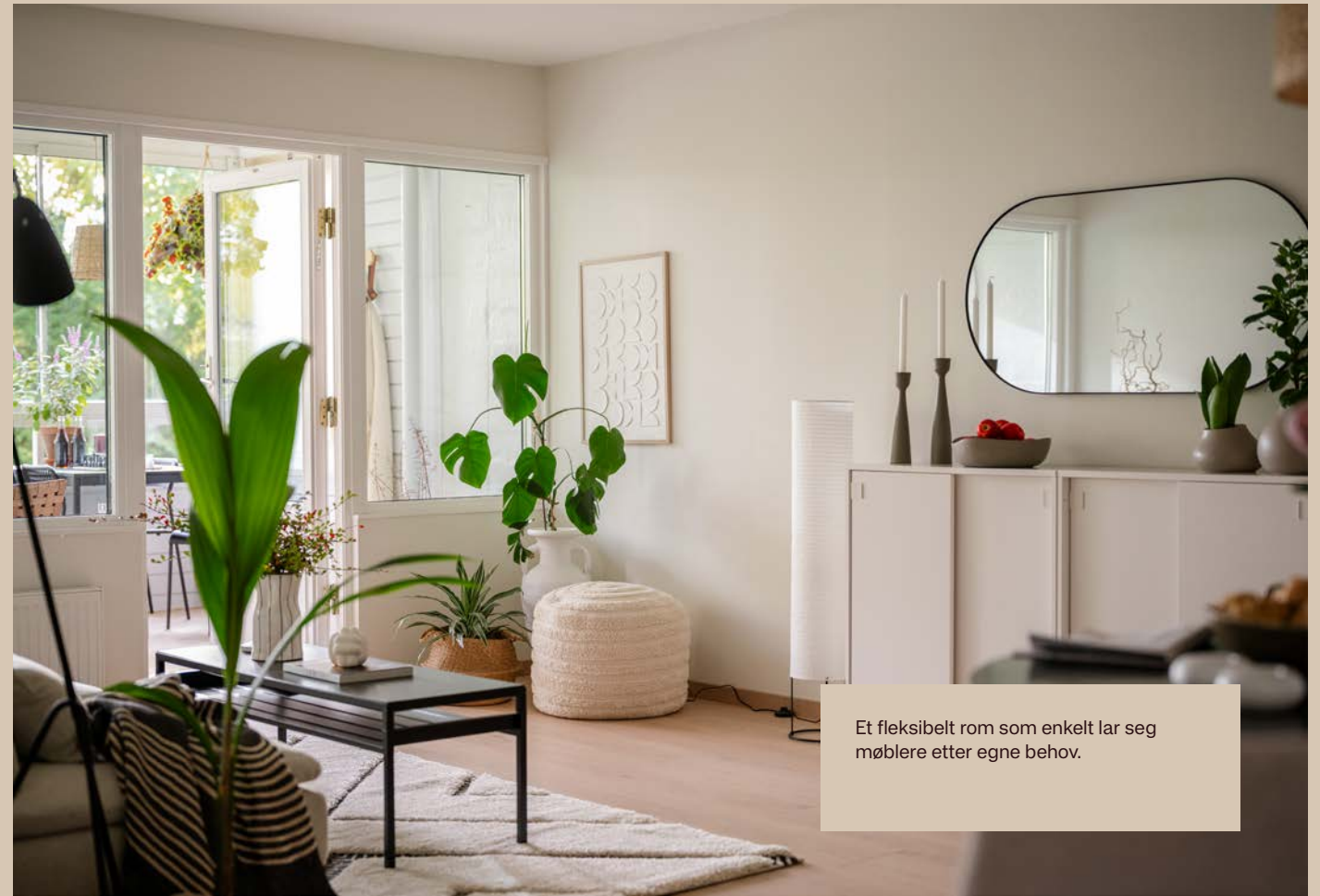
Innglassingen beskytter mot vær og vind, og forlenger sesongen betraktelig.



Utsyn fra balkongen mot sameiets grønne fellesarealer.



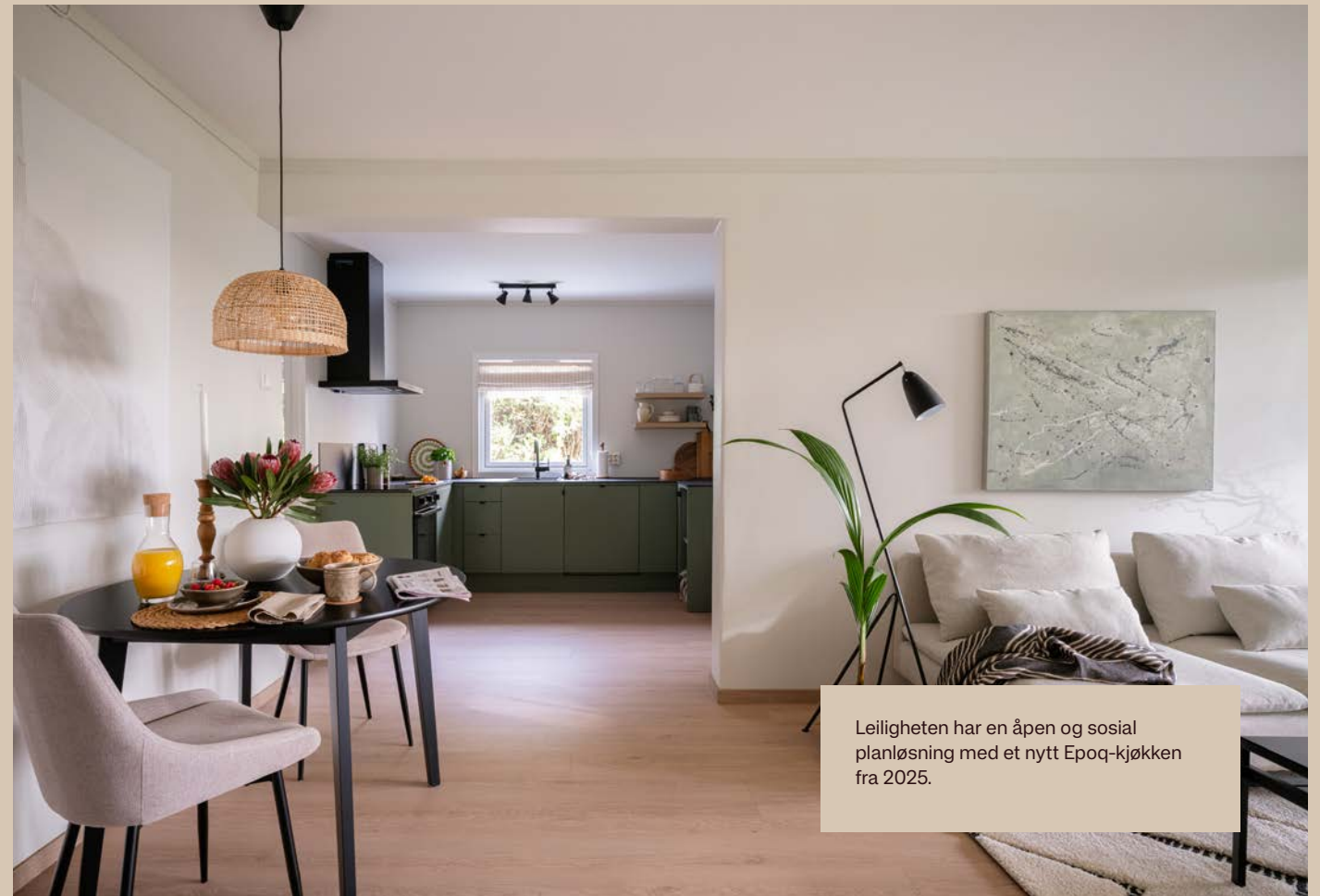
Leiligheten varmes opp av sentralvarme med nyere radiatorer.



Et fleksibelt rom som enkelt lar seg møblere etter egne behov.



Utsyn fra sofakroken mot spiseplass og entré.



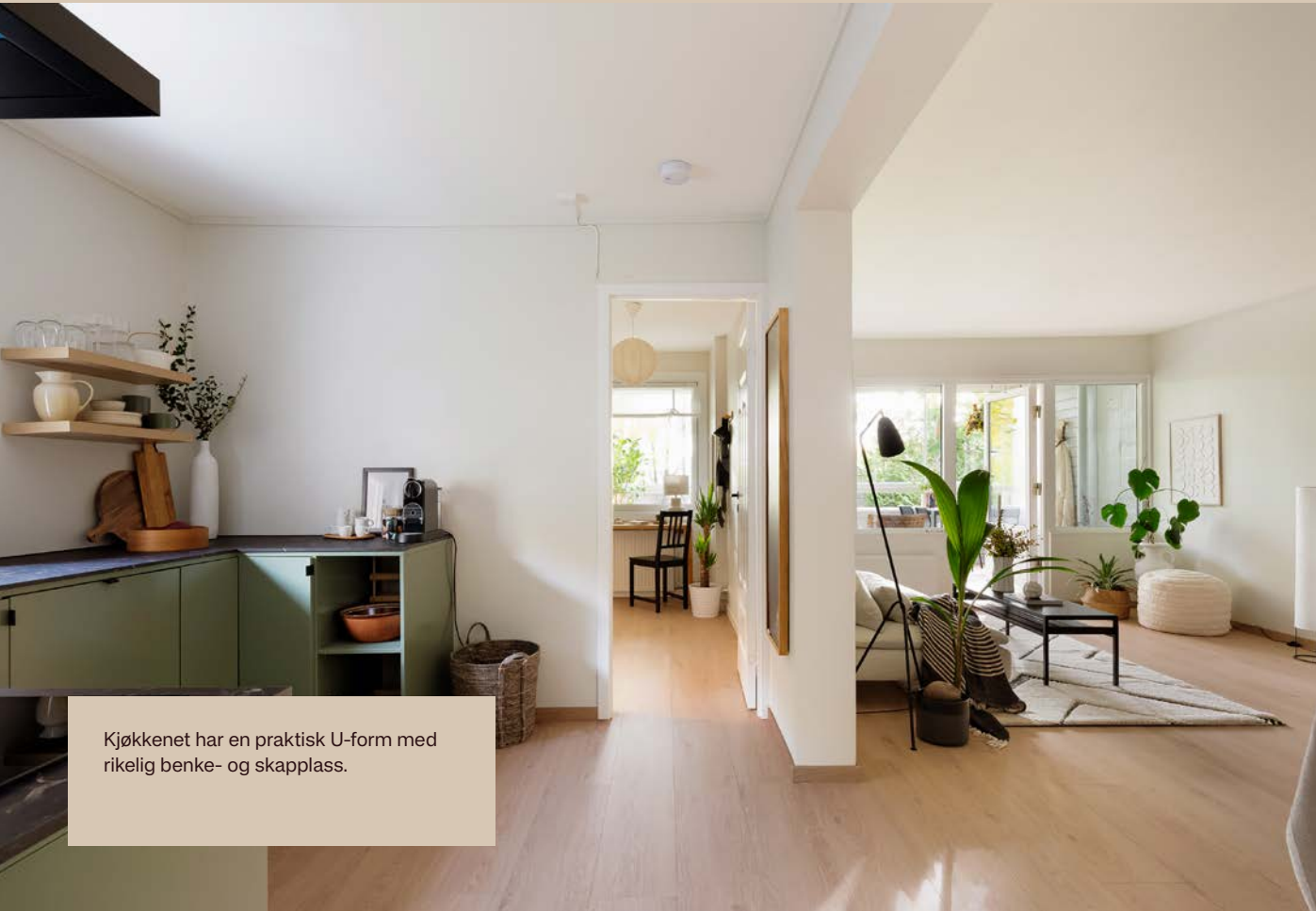
Leiligheten har en åpen og sosial planløsning med et nytt Epoq-kjøkken fra 2025.



Kjøkkenventilator med kullfilter fra 2025
sørger for god utlufting.



Vi fortsetter inn på det nye
Epoq-kjøkkenet fra 2025.



Kjøkkenet har en praktisk U-form med
rikelig benke- og skaplass.



Komfyrvakt og Waterguard er montert
for ekstra trygghet.



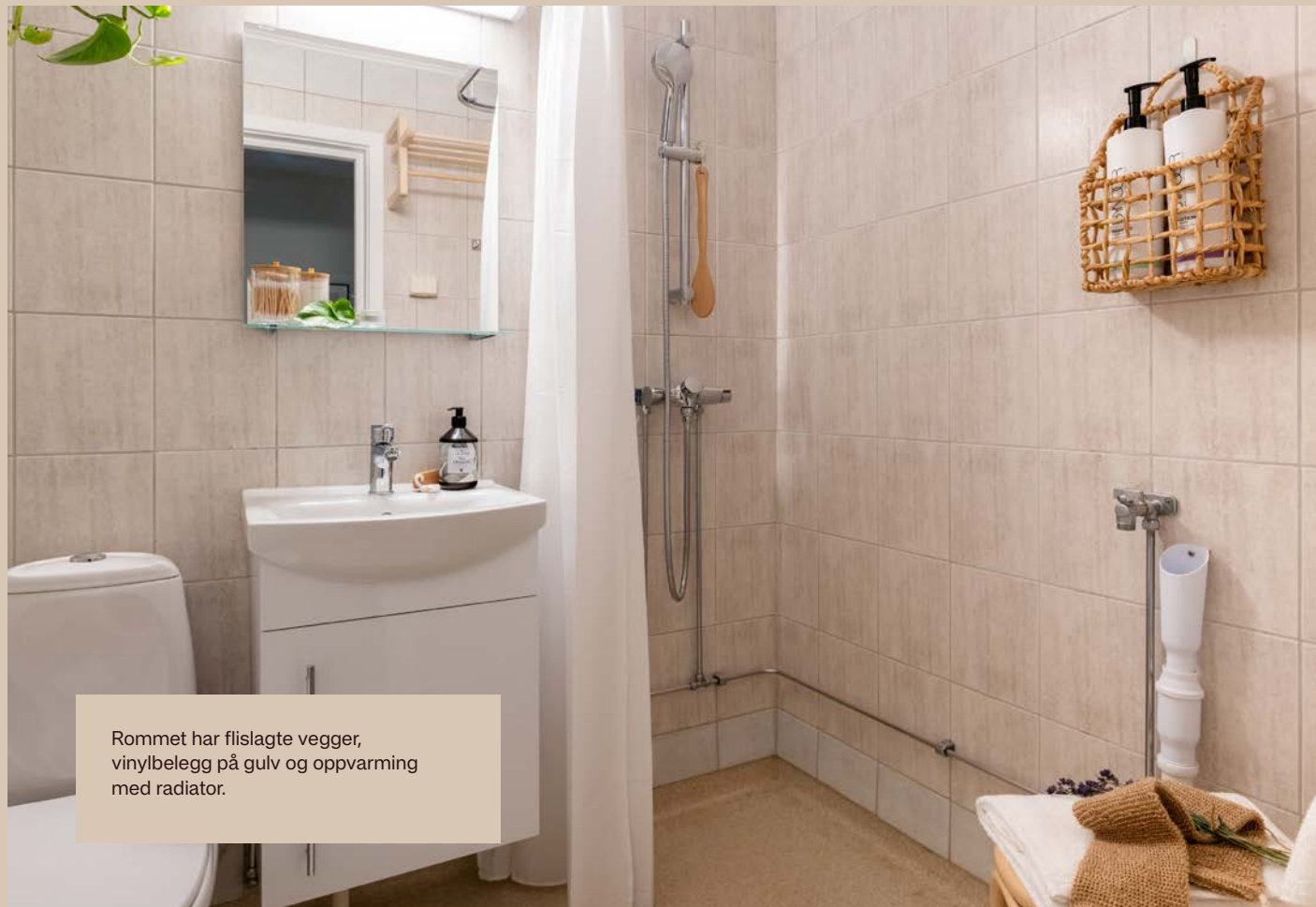
Som i resten av leiligheten er det nytt gulv og nymalte flater.



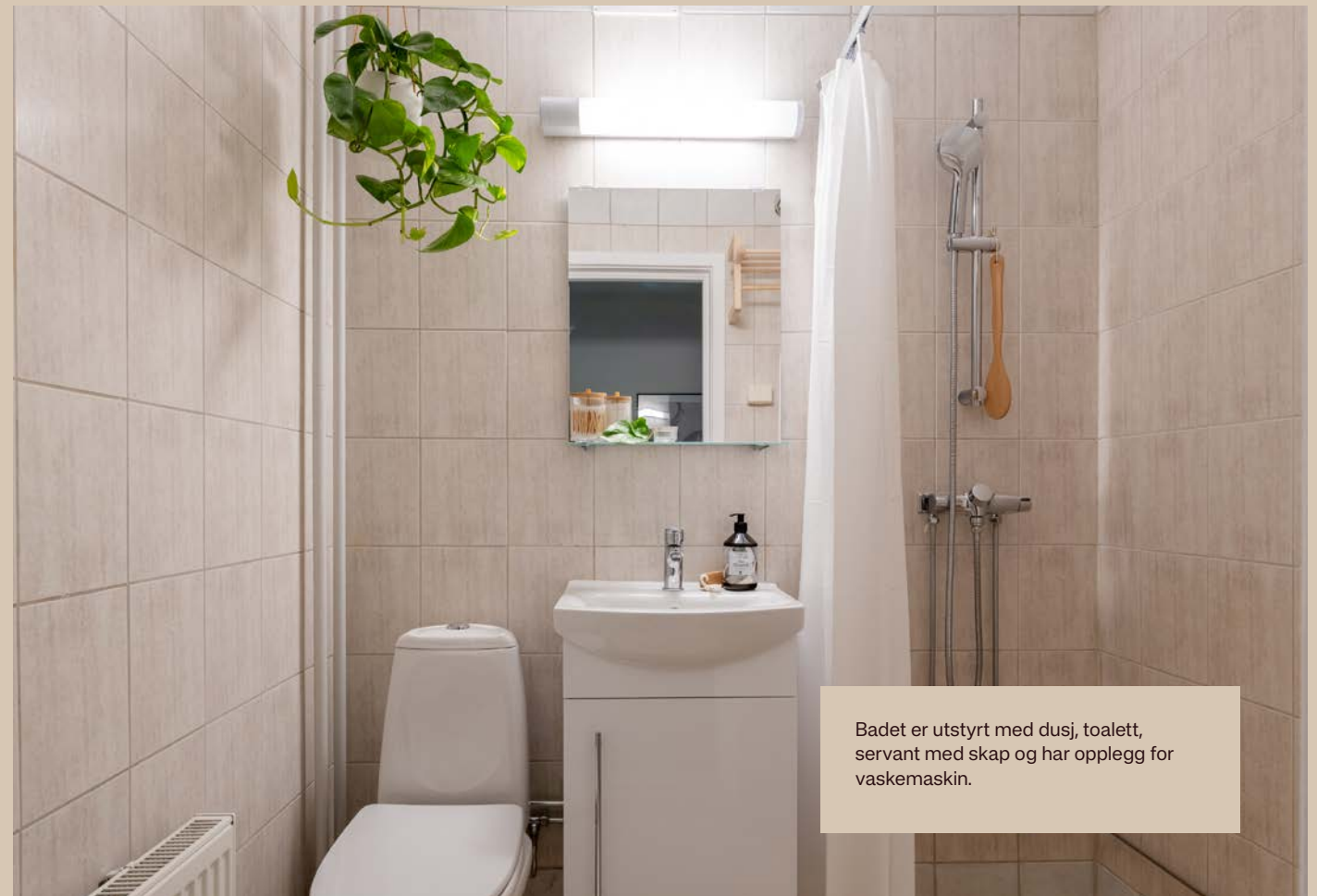
Soverom II fungerer utmerket som barnerom, gjesterom eller kontor.



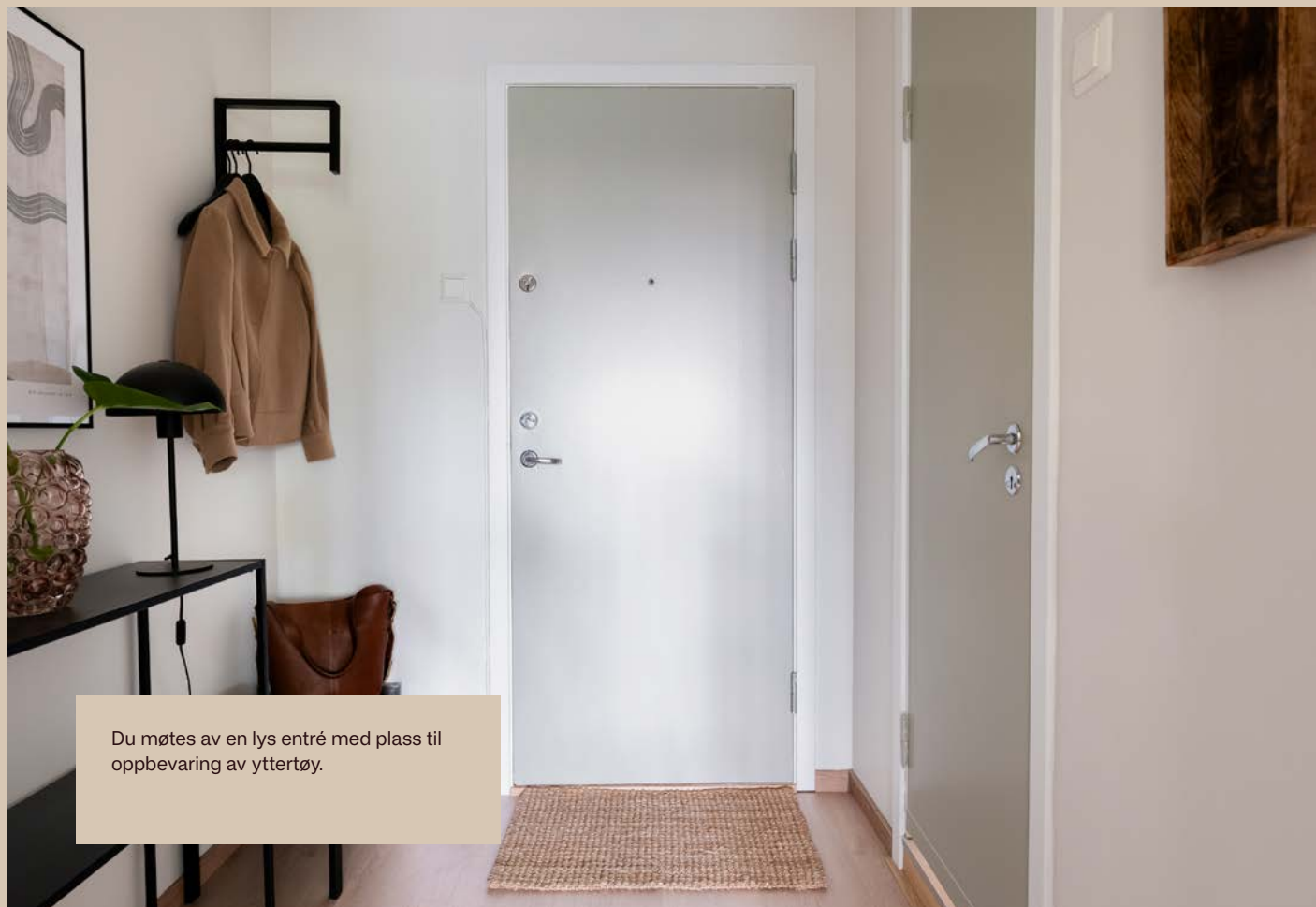
Her er det plass til seng og oppbevaringsmøbler.



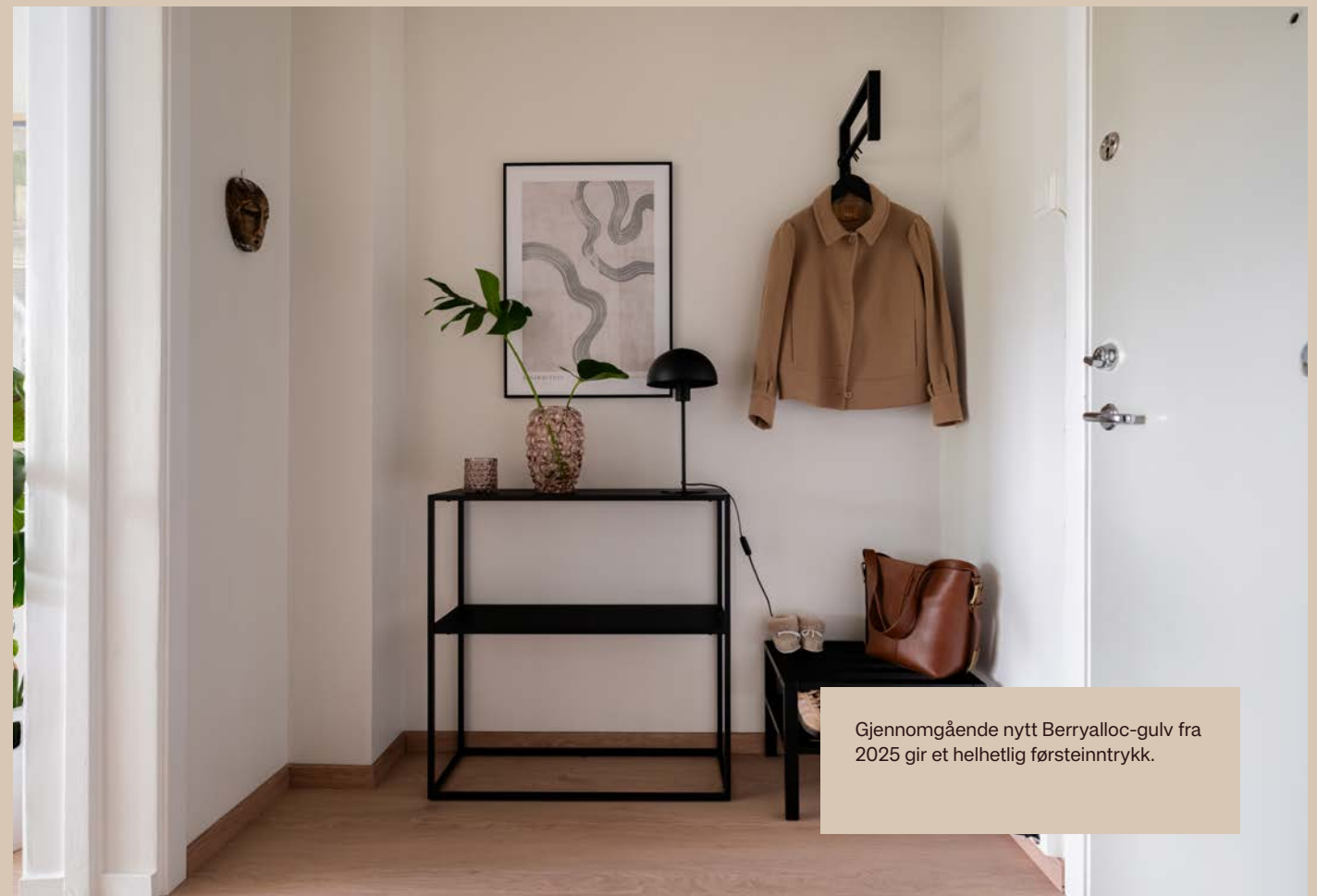
Rommet har flislagte vegger, vinylbelegg på gulv og oppvarming med radiator.



Badet er utstyrt med dusj, toalett, servant med skap og har opplegg for vaskemaskin.



Du møtes av en lys entré med plass til oppbevaring av yttertøy.



Gjennomgående nytt Berryalloc-gulv fra 2025 gir et helhetlig førsteinntrykk.



Sentral beliggenhet, men likevel
tilbaketrukket.



Leiligheten er en del av Sambo
Boligsameie, som består av 86
seksjoner.



Sameiet har store, opparbeidede
fellesarealer med lekeplass.



De grønne uteområdene er til glede for
alle beboerne.



Områdebile



Områdebile

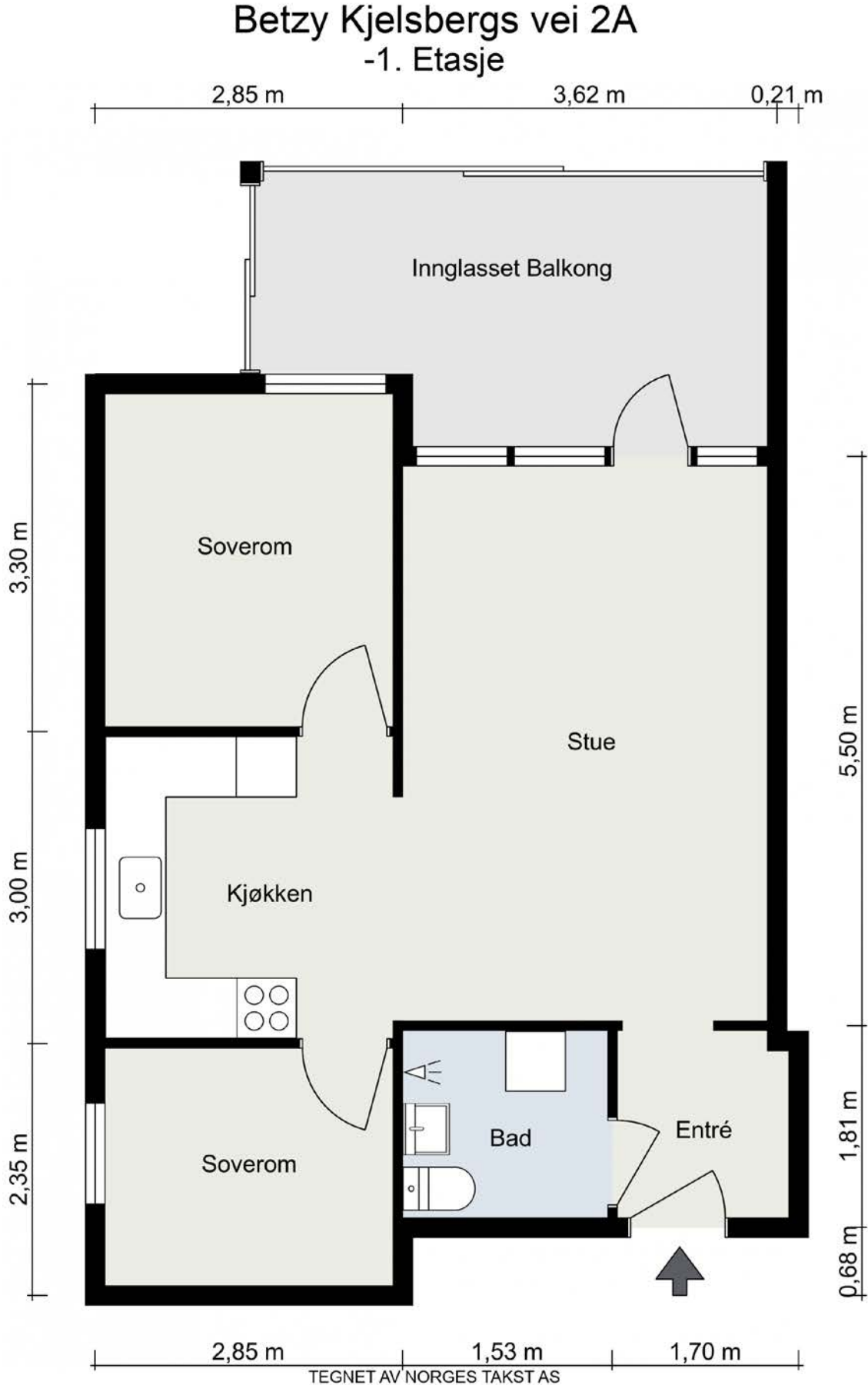


Områdebile



Områdebile

Plantegning



VÆR OPPMERKSOM PÅ AT DETTE ER EN ILLUSTRASJON AV BOLIGENS PLANLØSNING MED OMTRENTLIGE MÅL. FAKTISKE MÅLINGER PÅ STEDET KAN AVVIKE OG MÅLENE ER IKKE JURIDISK BINDENDE.

BETZY KJELSBERGS VEI 2A

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 4 450 000

Omkostninger kjøpers beløp

4 450 000,00 (Prisantydning)

250 652,00 (Andel av fellesgjeld)

4 700 652,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

13 500,00 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

117 500,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

118 590,00 (Omkostninger totalt (uten

Boligkjøperforsikring))

132 090,00 (Omkostninger totalt (med

Boligkjøperforsikring))

4 819 242,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

4 832 742,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

Eierskiftegebyr

Kr 6570

Estimert totalpris ink. omk

Kr 4 832 742

Felleskostnader

Felleskostnader kr 4 684,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Bredbånd 242,00,-

Felleskostnader 4 362,00,-

Trappevask 80,00,-

Fellesutgiftene inkluderer: Varmtvann, fyring, drift og

vedlikehold, felles forsikring, kommunale avgifter,

vaktmestertjenester, kabel-tv/internett m.m.

Felleskostnader justeres vanligvis minimum i tråd med

KPI ved årsskiftet.

Eiendomsskatt

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast

eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen

over er hentet fra eiendomsskattelistene.

<http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/>

skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Kommunale avgifter

Informasjon: Inkludert i felleskostnader.

Fellesgjeld

Kr 250 652 pr. 08.10.2025

Bank: Obos-Banken AS

Lånummer: 98207821977

Restsaldo: 250 651,53

Kapitalkostnader: 1 747,36

Lånebetingelser fellesgjeld: Selskapets totale lån og

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og

opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

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

Bygningssakkyndigs kommentar til

arealoppmåling

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.

Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent

av bygningsmyndighetene.

Takhøyde stue 243 cm.

Leiligheten disponerer 1 panelt kjellerbod på 4,1 kvm. Mrk. Au.

Leiligheten disponerer 1 panelt bod i underetasje 1 på 2,8 kvm. Mrk. Au.

Standard

Leiligheten er beliggende i bygningens 1. underetasje og fremstår som gjennomgående nyoppusset i 2025, med en ombygget og moderne planløsning. Totalt internt bruksareal (BRA-i) er på 55 m².

Entré:

Entréen gir et representativt førsteinntrykk med nylig lagt Berryalloc Trendline-gulv og nymalte flater fra 2025, et gjennomgående tema for leilighetens oppholdsrom. Rommet har malte innerdører.

Stue og kjøkken:

Leiligheten har en åpen og sosial løsning der kjøkkenet er flyttet ut i stuedelen, noe som skaper et lyst og moderne allrom. Takhøyden i stuen er målt til 243 cm, som sammen med de nyoppussede flatene gir en god romfølelse. Gulvet er belagt med nytt Berryalloc Trendline-gulv (2025), og oppvarming skjer via radiatorer tilknyttet sameiets sentralvarmeanlegg, som er opplyst å være basert på bergvarme.

Kjøkkeninnredningen er en ny Epoq-modell fra 2025 med glatte fronter og en solid laminatbenkeplate med nedfelt komposittkum. Alle hvitevarer er integrerte og nye fra 2025: induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. For økt sikkerhet er det installert både komfyrvakt og Waterguard vannsikring. Ventilasjonen ivaretas av en kjøkkenventilator med kullfilter (2025). Vannforsyningen til kjøkkenet er modernisert med et pex "rør i rør"-system.

Innglasset balkong:

Fra stuen er det utgang til en romslig, innglasset balkong på 12 m².

To soverom:

Leiligheten inneholder to soverom. Begge rommene har nylig lagt Berryalloc Trendline-gulv og nymalte overflater på vegger og i himling (2025). Rommene varmes opp med radiatorer tilknyttet sentralvarmeanlegget. Det ene soverommet er etablert i arealet der kjøkkenet opprinnelig var plassert, en endring som er utført i forbindelse med moderniseringen av leiligheten.

Bad:

Badet er utstyrt med servant i innredning, toalett, dusj med forheng, speil og har opplegg for vaskemaskin. Overflatene består av fliser på veggene, malt himling og vinylbelegg på gulvet. Oppvarming skjer via radiator. Rommet har naturlig ventilasjon. Vannrørene er av kobber, mens avløpsrørene er av støpejern. Badet er av eldre dato, og tilstandsrapporten bemerker at det er modent for oppgradering. Det er registrert skader på øvre fliser, og det er bemerket at vinylbelegget har passert over halvparten av forventet levetid.

Overflater:

Gulvoverflater: Gjennomgående nytt Berryalloc Trendline-gulv fra 2025 i entré, stue, kjøkken og begge soverom. Badet har vinylbelegg. Vegger: Nymalte flater i alle oppholdsrom (2025). Badet har flislagte vegger.

Himling: Nymalte flater i alle oppholdsrom (2025).

Lagring:

Leiligheten disponerer to eksterne boder for lagring. En panelt bod på 3 m² er praktisk plassert i 1. underetasje, på samme plan som leiligheten. I tillegg medfølger en panelt kjellerbod på 4 m² som har opplegg for EL til fryser.

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2 og 3, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Tore Jan Fevang

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Kjenner du til feil eller om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Ja.
Faglært arbeid:
Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av Waterguard på kjøkken.
Firmanavn: Ekeberg Varme & Sanitær AS

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja.
Faglært arbeid:
Beskrivelse av arbeidet: Utvidet elkontroll

OM EIENDOMMEN		OM EIENDOMMEN	
Firmavn: Røa Elektriske AS		Balkong/terrasse: Innglasset balkong på 12m ² utenfor stue og soverom. Konstruksjonen er i betong med linoleumsdekke.	
Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?		VVS-installasjoner: Innvendige vannledninger er av kobber, med utenpåliggende krommede rør på baderom og pex "rør i rør" på kjøkken. Rør-i-rør-systemet til kjøkkenet mangler rørskap og endemuffer. Vannsikring/Waterguard er montert. Det er 2 stoppekraner bak wc på bad. Avløpsrør er av støpejern. Det er sentralanlegg for varmtvann. Badet har plastsluk.	
Ja.		Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft i vegg- og vindusventiler. Badet har naturlig ventilering. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter fra 2025.	
Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?		Tekniske detaljer: Boligen har sentralvarmeanlegg med nyere radiatorer, opplyst å være bergvarmebasert. Energiattesten oppgir fjernvarme som oppvarmingskilde. Badet har radiator som varmekilde. Komfyrvakt er montert. Brannslukningsutstyr og røykvarslere er installert i henhold til forskriftskrav.	
Ja.		Kjellerbod: Panelt kjellerbod på 4,1m ² .	
Faglært arbeid:		Bod i underetasje: Panelt bod i underetasje 1 på 2,8m ² .	
Beskrivelse av arbeidet: Utvidet elkontroll		Elektrisk anlegg: Automatsikringer med skap i felles trappegang. En utvidet el-kontroll ble utført 09.09.2025, og avvik ble utbedret 17.09.2025. Dokumentasjon på retting av avvik er fremlagt. Registrerte TG2 avvik er utbedret og lukket.	
Firmavn: Røa Elektriske		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)?	
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025		- Ja	
Det fremgår av tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.		Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?	
Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.		- Ja Eksisterer det samsvarserklæring? Ja	
Byggemåte		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?	
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 15.10.2025.		- Nei	
Bygning: Selveierleilighet i bygning fra 1959. Etasjeskiller er av betongdekke. Bygningsmateriale er betong.		TG2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:	
Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags lyddempende glass fra 2001. Bygningen har også malte trevinduer med 2-lags glass fra 2015.		- Utvendig - Vinduer Det bemerkes krymping av plastfolie i hjørner på lyddempende glass. (kun estetisk) Ingen akutte tiltak nødvendig.	
Dører: Finert klassifisert entredør B30/35 db av ukjent årstall. Balkongdør med 2-lags glass i trekarm fra 2001. Innvendig har boligen malte innerdører.		- Utvendig - Dører Det bemerkes bruksmerker i entredøren. Ingen akutte tiltak nødvendig.	
Trapper/adkomst: Adkomst til leiligheten, som ligger i 1. underetasje, er via felles trappegang.		- Innvendig - Radon Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det bør gjennomføres radonmålinger.	
		- Tekniske installasjoner - Vannledninger Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er ikke rørskap i forbindelse med "rør i rør" til kjøkken. Endemuffer på rør i kjøkkenbenk er ikke montert. Vannsikring/Waterguard er montert. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.	
		- Tekniske installasjoner - Avløpsrør Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.	
		- Underetasje 1 Bad - Overflater vegger og himling Skader i de øvre fliser mot tak. Ingen akutte tiltak nødvendig.	
		- Underetasje 1 Bad - Overflater Gulv Over 1/2 part av	
		levetiden på belegget er oppbrukt. Våtrommet fungerer med dette avviket.	
		- Underetasje 1 Bad - Sluk, membran og tettesjikt Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Vinylbeleggets avslutning rundt klemring er ikke fullstendig synlig rundt hele kanten. Gjennomføringer ved rør bak wc er ikke sveiset opp langs rør- men fuget med en tetningsmasse. (bør holdes under oppsyn). Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.	
		- Underetasje 1 Bad - Ventilasjon Rommet har kun naturlig ventilasjon. Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst. Borettslag/sameier tillater vanligvis ikke tilkobling av vifter på eksisterende ventilasjonsanlegg. Dette er ikke hensyntatt i fastsettelse av tilstandsgrad (TG). TG er satt med henvisning til gjeldende fagstandard (NS 3600) for denne type rapporter.	
		- Underetasje 1 Kjøkken - Avtrekk Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra	

kokesonen. Det er vanskelig å etablere andre løsninger. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie og ventilasjonstekniker før det eventuelt kan gjennomføres.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Underetasje 1 Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Det ble dog foretatt enkle søk/stikkprøver etter fukt i vegger med fuktindikator Protimeter MMS2. Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier på befaringsdagen. TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres

hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Øvrig informasjon

Adresse

Betzy Kjelsbergs vei 2A, 0486 OSLO

Gnr. 77, bnr. 172, snr. 2, ideell andel 1/1 i Oslo kommune.

Selger

Geir Myklebust Kristiansen og Lars Kristiansen

Sameie

Sambo Boligsameie

Organisasjonsnummer: 971435283

Sambo Boligsameie er et veldrevet eierseksjonssameie som består av 86 boligseksjoner og ett næringslokale. Sameiet har adressene Betzy Kjelsbergs vei 2, 4 og 6, samt Othilie Tonnings vei 2 og 4. Sameiet ble etablert i 1983 og har organisasjonsnummer 971 435 283..

Sameiet har flere vedtatte prosjekter for kommende periode. Det viktigste er skifte av bordkledning på sørsiden av rekkehusene, som har råteskader. Kostnaden er estimert til 500 000 - 550 000 kr og må lånefinansieres. Arbeidet er planlagt utført før vinteren 2025/26. I tillegg vil det bli bygget sykkelstur med oppstart sommeren 2025, finansiert via en månedlig leie. Andre planlagte tiltak i 2025 inkluderer fasadevask av alle blokker, montering av taksikring for tryggere

vedlikehold, og en gjennomgang av brannsikkerheten i samarbeid med Norsk Brannvern.

Det er vedtatt at beboere i rekkehusene i Othilie Tonningsvei 2 kan bygge balkonger for egen regning. Dette vil ikke påvirke sameiets økonomi, men den enkelte sameier må selv innhente nødvendige tillatelser fra Plan- og bygningsetaten.

Sameiet har ordnede parkeringsforhold. Parkering er kun tillatt på registrerte plasser, og utleie av garasjeplasser skjer kun til sameiets medlemmer etter ansiennitet. Sameiet har en løsning for elbillading hvor man kan leie en Defa ladestasjon for ca. 150 kr per måned. Kostnaden for nye ladepunkter dekkes av garasje- og parkeringskontoen for å unngå nye lån. Det er ikke tillatt med bilvask i garasjen eller på fellesområdene.

Det er kun fysiske personer som kan eie seksjoner i sameiet. Kjøper må godkjennes av styret, men godkjenning kan kun nektes ved saklig grunn. Leilighetene skal kun benyttes til beboelse, og utstrakt hybelutleie eller etablering av bokollektiv er ikke tillatt. Det er ingen forkjøpsrett for de øvrige sameierne.

For å sikre et godt bomiljø har sameiet etablert husordensregler. Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 23:00 og 07:00. På balkongene er det kun tillatt med elektrisk grill eller gassgrill. Oppsett av parabolantenner, markiser og lignende krever styrets godkjenning. Dyrehold er tillatt etter søknad til styret, med en begrensning på maks to dyr (hund/katt) per seksjon.

Sameiet har byttet forretningsfører til Solibo fra 1. juli 2024. En ny avtale med OBOS vil tre i kraft fra 1. juli 2025. Styret har det siste året også håndtert feil på dørcallingsystemet, installert full fiberdekning i de fleste leiligheter og utført diverse vedlikehold som utskifting av vaskemaskin og reparasjon av taklekkasje.

Sameiets fasiliteter:
- Beboere kan bruke vaskeri i bygget innenfor gitte

åpningstider. Vask betales via vaskerikort pålydende kr. 300,- eller kr. 600,- (20 eller 40 vask).
- Sameiet har to avfallsstasjoner med nedgravde avfallsbrønner som tømmes hver uke.
- Årlig gjennomgang fra Norsk Brannvern for kontroll av brannsikkerhet.
- Utendørs sykkeloppbevaring for ekstra trygg parkering. Innendørs oppbevaring av sykler i egne rom i bodområdet.
- Ringe klokke/adgangskontroll via app (Touchcom).
- Systemnøkler til inngangsdør og bodområdet, nøkkelbrikke til inngangsdør bestilles via styret.

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS

Sameiets forsikringssselskap: Gjensidige

Polisenummer fellesforsikring: 76487721

Husdyr: Tillatelse for dyrehold må innhentes fra styret. Det er ikke tillatt å ha flere enn 2 dyr (hund/katt). Dyrehold skal ikke være til ulempe for naboer. Alle hannkatter skal være kastret. Katter og hunder skal identitetsmerkes med halsbånd med navn og telefonnummer til eier. Kattetrapp fra balkong er ikke tillatt. Hunder skal føres i bånd på sameiets område og holdes borte fra sandkasser. Hundepose skal benyttes. Brudd på reglene kan føre til nektet dyrehold.

Forkjøpsrett: Ingen forkjøpsrett.

Styregodkjennelse: 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, f.eks. påtenkt bruk i strid med sameiets vedtekter.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Det er budsjettert med et overskudd på kr 2 578 687 i 2025.

Vedtekter/husordensregler

Vedlagt salgsoppgaven.

Energimerke

Energikarakter: F

Energifarge: Grønn

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er korrekte. Selger har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen varmes opp med sentralvarmeanlegg, opplyst å være bergvarmebasert. Det er nyere radiatorer i boligen, inkludert på badet. Energiattesten oppgir fjernvarme som oppvarmingskilde.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Regulering

Regulerings og arealplaner: Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

1957/6224-1/105 29.05.1957 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 172

1958/6475-1/105 12.06.1958 ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 172

1958/6476-1/105 12.06.1958 ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 172

1958/6477-1/105 12.06.1958 ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 172

1961/384-1/105 11.01.1961 BESTEMMELSE OM GJERDE
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 172

1961/1854-1/105 17.02.1961 ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 172

1980/14688-1/105 01.07.1980 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelser om støyskjerm/støyvoll/leskjerm
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 172

1983/42375-159/105 30.12.1983 ERKLÆRING/AVTALE

PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 25,000
MED PRIORITET ETTER 90% AV LÅNETAKST
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Heftelsen er en legalpant til sameiet på kr 25 000,- som sikkerhet for den enkelte sameiers forpliktelser overfor sameiet, for eksempel felleskostnader. Panteretten har prioritet etter 90% av første tinglyste overdragelsespris (lånetakst).

1983/42375-158/105 30.12.1983 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 695/68485
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 86 SEKSJONER
Dokumentet gjelder oppdelingen av eiendommen til et eierseksjonssameie. Denne seksjonen (snr. 2) er en boligseksjon med en sameiebrøk på 695/68485.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan leies ut i henhold til gjeldende lovverk. I samsvar med sameiets vedtekter kreves det styregodkjenning av leietaker ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker blir godkjent, og godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24. Denne grensen kan justeres i vedtektene, men må settes mellom 60 og 120 døgn. Korttidsutleie refererer til utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det anbefales kjøper å gjennomføre radonmåling (se punkt om radon i tilstandsrapporten). Leiligheten ligger i et område med moderat til lav mengde radongass.

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon,

begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet

boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold

til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget
Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har

påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsめglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Tilbud lånefinansiering

Boliglån hos SpareBank 1 SMN

Som kunde i Emera kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner SpareBank 1 SMN. Rådgiverne i SpareBank 1 SMN står klar for å hjelpe deg og tilbyr konkurransedyktige priser.

Det er enkelt og uforpliktende å søke om lånSamme rente på mellomfinansieringen som det ordinære boliglånet, noe som gir økonomisk trygghet ved boligbytte
God oversikt over hele økonomien din i Norges beste mobilbank
Vær klar til budrunden.

Søk lån på smn.no

Ønsker du å snakke med en rådgiver? Da kan du avtale møte på et tidspunkt som passer deg, rett i rådgiverens kalender.

Avtal møte med rådgiver på smn.no/kundemote

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Meglers vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 45 005,87
Tilrettelegging: kr 15.000
Visninger/overtagelser: kr 3000 pr. stk.
Markedspakke: kr 23.900
Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900
Grunnpakke bolig Info: kr 9.900

Utlegg:
Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 22 070,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 126 675,87
Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:
Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak:

Emera Norge AS og eiendomsめglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester
SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Oppdragsansvarlig

Christoffer Vindum
Eiendomsmeglerfullmektig | Partner

christoffer.vindum@emera.no
Tlf: 918 19 365

Ansvarlig megler

Anders Eggen Mogseth
Faglig leder | Eiendomsmegler
anders.mogseth@emera.no
Tlf: 994 02 232

Meglerforetaket

Emera No2 AS
Organisasjonsnummer 934963407
Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO
Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

17.10.2025

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester
SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

BETZY KJELSBERGS VEI 2A

VEDLEGG

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

EMERA Oslo Øst

Oppdragsnr.

02250162

Selger 1 navn

Lars Kristiansen

Selger 2 navn

Geir Myklebust Kristiansen

Gateadresse

Betzy Kjelsbergs vei 2A

Poststed

OSLO

Postnr

0486

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Greta Mari Låberg

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

1989

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

36

Antall måneder

2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

if

Polise/avtalenr.

2938371

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

Initialer selger: LK, GMK

1

Document reference: 02250162

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

Nei

3

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

☒ Nei ☐ Ja

4

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Installasjon av Waterguard på kjøkken.

Arbeid utført av

Ekeberg Varme & Sanitær AS

5

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

☒ Nei ☐ Ja

6

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

☒ Nei ☐ Ja

7

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

☒ Nei ☐ Ja

8

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

☒ Nei ☐ Ja

9

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

☒ Nei ☐ Ja

10

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

☒ Nei ☐ Ja

11

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Utvidet elkontroll

Arbeid utført av

Røa Elektriske 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 ☒ JaBeskrivelse

Utvidet elkontroll utført av Røa Elektriske 17. september 2025

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

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

Initialer selger: LK, GMK

2

Document reference: 02250162

- 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/boligsjeselskap:

- 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 skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei☐ Ja

Tilleggskommentar

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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lars Kristiansen	8268841284c7c890ba4d3a7b96117a15b406498e	07.10.2025 11:27:05 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Geir M Kristiansen	6e9ae123c93b4d74f0a0a5ed181d8493f5e1b116	07.10.2025 08:55:26 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02250162

- 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>

Nabolagsprofil

Betzy Kjelsbergs vei 2A - Nabolaget Lillo terrasse - vurdert av 74 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne



Offentlig transport

 Lillo terrasse Linje FB3, 23, 24	1 min  0.1 km
 Nydalen stasjon Linje RE30, R31	7 min  0.6 km
 Storo T-bane, buss, trikk	9 min  0.8 km
 Storo Linje 11, 12, 18	10 min  0.9 km
 Storo Linje 4, 5	11 min  1 km

Skoler

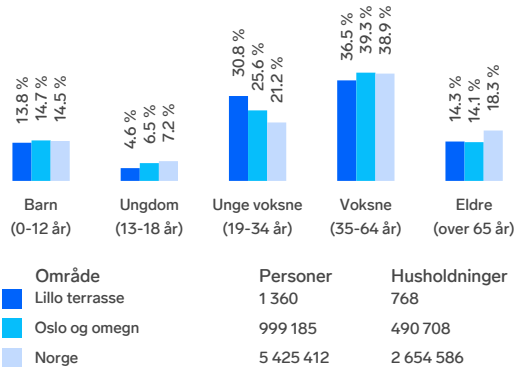
Grefsen skole (1-7 kl.) 724 elever, 37 klasser	7 min  0.5 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 521 elever, 25 klasser	17 min  1.4 km
Disen skole (1-7 kl.) 515 elever, 31 klasser	19 min  1.5 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	8 min  0.7 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 705 elever, 41 klasser	15 min  1.1 km
Nydalen videregående skole 960 elever	16 min  1.4 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	4 min  2.9 km

 Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

 Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

 Naboskapet
Høflige 65/100

Aldersfordeling



Barnehager

Bråtenalleen barnehage (1-5 år) 108 barn	4 min  0.3 km
Grefsen Kirkes barnehage (1-5 år) 31 barn	8 min  0.6 km
Barnehagenvår Josefine (1-5 år) 42 barn	10 min  0.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Lillo Post i butikk, PostNord	3 min  0.2 km
Bunnpris Storo PostNord, søndagsåpent	11 min  1 km

Primære transportmidler

- 

1. Egen bil
- 

2. Buss
- 

3. Tog/t-bane



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100



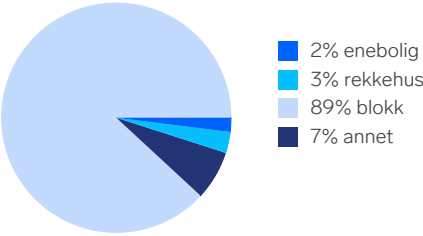
Kollektivtilbud

Veldig bra 82/100

Sport

	Grefsen skole	7 min	
	Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.5 km	
	Engebråten skole - idrettshall	15 min	
	Aktivitetshall	1.1 km	
	SiO Athletica Nydalen	13 min	
	Fitness24Seven Storo	14 min	

Boligmasse



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

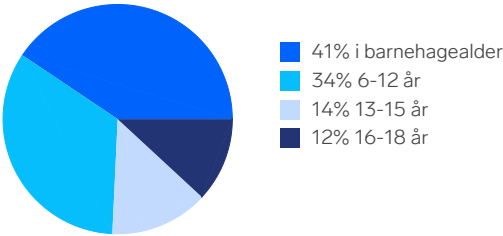
Sitat fra en lokalkjent



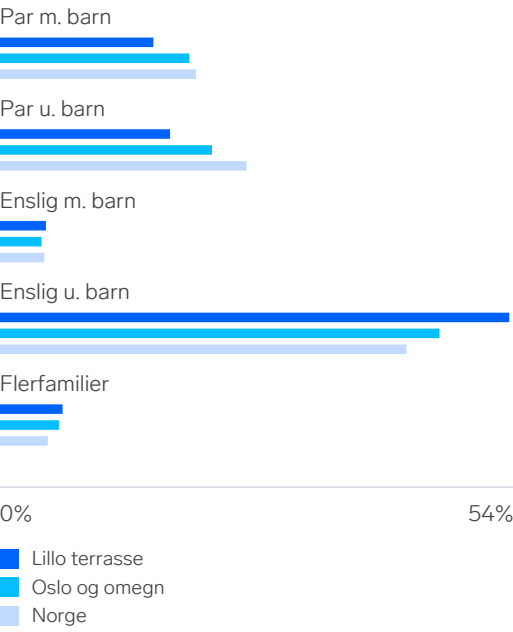
Varer/Tjenester

	Torgbygget	14 min	
	Apotek 1 Nydalen	14 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)

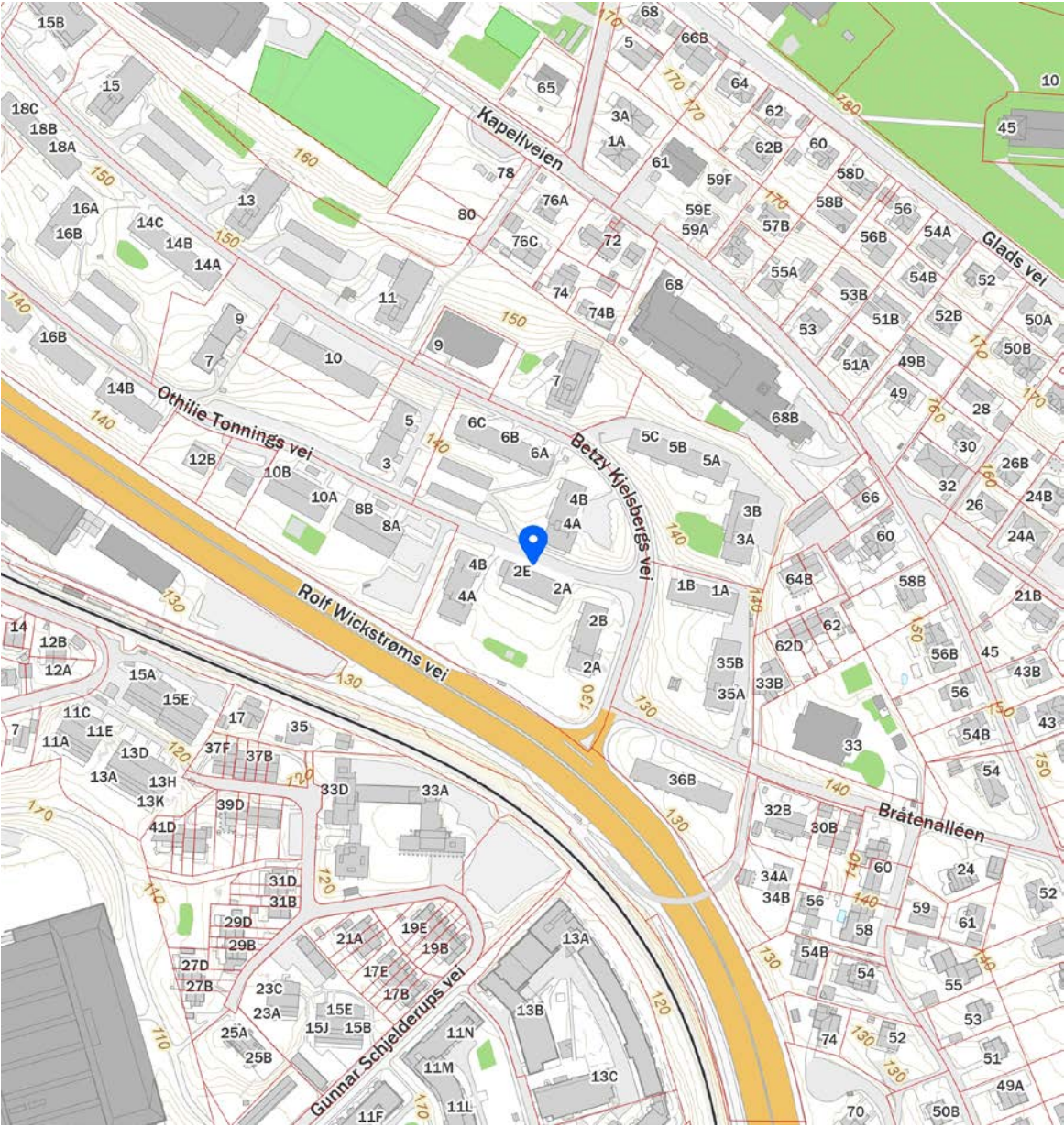
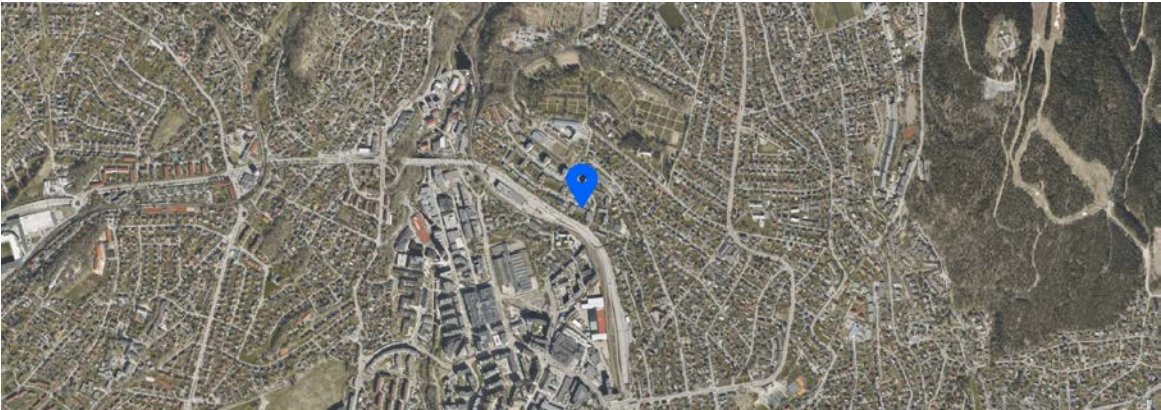


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Betzy Kjelsbergs vei 2 A, 0486 OSLO
OSLO kommune
gnr. 77, bnr. 172, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 13.10.2025 Rapportdato: 15.10.2025 Oppdragsnr.: 16592-1776 Referansenummer: OE1765
Autorisert foretak: Norges Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Tore Jan Fevang Vår ref: Tore Jan Fevang



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

Norsk takst

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



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

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

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

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999. Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst/Norges Takseringsforbund. Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen. Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører. Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus. Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.



Rapportansvarlig



Tore Jan Fevang
Uavhengig Takstingeniør
tjf@norges-takst.no
916 35 490



Oppdragsnr.: 16592-1776

Befaringsdato: 13.10.2025

Side: 2 av 17

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 1 underetasje og det medfølger 1 bod i samme plan og 1 bod i kjeller.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik gir leiligheten et normalt godt inntrykk i forhold til alder.

Det må antas at leiligheten er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklima kan være strengere.

Eldre modernisert baderom, modent for oppgradering på litt sikt.

Nyoppussede overflater i alle rom i 2025 bortsett fra fliser på bad. Nytt Epoq kjøkken.

Informasjon om leiligheten er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller insekter.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Selveierleilighet - Byggeår: 1959

UTVENDIG
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags lyddempende glass fra 2001.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2015.
Finert klassifisert entredør B30/35 db. (ukjent årstall)
Balkongdør med 2-lags glass i trekarm. 2001
Innglasset balkong utenfor stue og soverom i betong med linoleumsdekke.
Størrelse ca. 12 kvm.

INNVENDIG
Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Målt vilkårlig +/- 5 mm skjevhet på stuegulv.
Målt vilkårlig +/- 4 mm skjevhet på kjøkkengulv.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Innvendig har boligen malte innerdører. 2 nyere.

VÅTROM
Bad av ukjent dato og utførelse med servant/skap, toalett, dusj m/forheng, speil m/lys og opplegg til vaskemaskin.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Ukjente årstall og utførelse på baderom.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har radiator som varmekilde. Fall

mot sluk er målt til ca. 18 mm lokalt ved sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 78 mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN
Epoq kjøkkeninnredning fra 2025 med glatte fronter, laminat benkeplate og kompositt oppvaskkum.
Integrerte hvitevarer: stekeovn-induksjonstopp-oppvaskmaskin.
Vannsikring/Waterguard og komfyrvakt er montert.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av kobber, utenpåliggende krommede på baderom og pex rør i rør på kjøkken.
2 x stoppekraner bak wc på bad.
Det er avløpsrør av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft i vegg-og vindusventiler.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Sentralvarmeanlegg med nyere radiatorer. Opplyst bergvarmebasert.
Automatsikringer med skap i felles trappegang.
Ingen anmerkning i denne boligen for brannforhold.

TOMTEFORHOLD
Felles tomt for sameiet.

Arealer

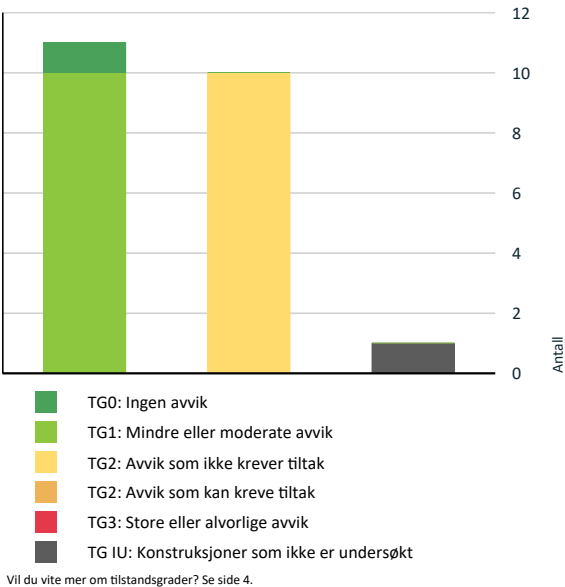
Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

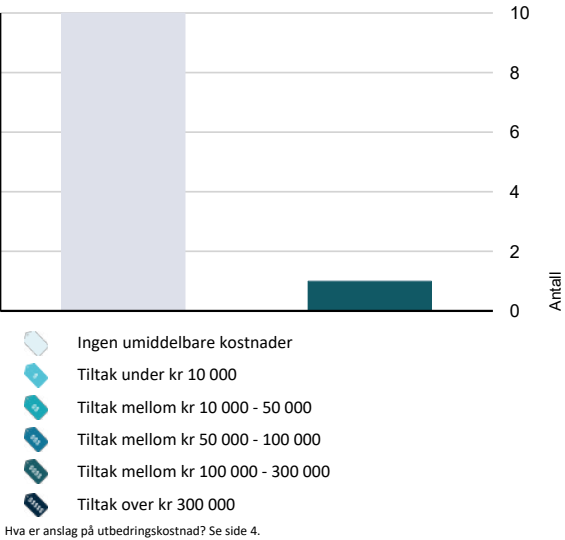
Selveierleilighet
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Ombygget fra opprinnelig løsning. Kjøkken flyttet ut i spisestuedel.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et sameie, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
Våtrom > Underetasje 1 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Dører

Innvendig > Radon

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Våtrom > Underetasje 1 > Bad > Overflater vegger og himling

Våtrom > Underetasje 1 > Bad > Overflater Gulv

Våtrom > Underetasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > Underetasje 1 > Bad > Ventilasjon

Kjøkken > Underetasje 1 > Kjøkken > Avtrekk

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår 1959	Kommentar Iflg. infoland online.
Anvendelse Leiligheten er for tiden ubebodd.	
Standard Normal standard på leiligheten utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.	
Vedlikehold Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.	

Tilbygg / modernisering		
	Ombygging	Ombygget fra opprinnelig løsning. Kjøkken flyttet ut i spisestuedel. Etablert nytt soverom der kjøkkenet var tidligere.
2025	Modernisering	Nytt Epoq kjøkken, montert av Bik Service Ny oppvaskmaskin, komfyr og platetopp Nytt Berryaloc Trendline gulv i alle rom unntatt bad Utvidet elkontroll og retting av feil/mangler utført av Røa Elektriske. Waterguard installert av Ekeberg Varme & Sanitær AS Nyoppussede overflater, vegger og tak.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags lyddempende glass fra 2001. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2015.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det bemerkes krymping av plastfolie i hjørner på lyddempende glass. (kun estetisk)

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen akutte tiltak nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Dører

Finert klassifisert entredør B30/35 db. (ukjent årstall)
Balkongdør med 2-lags glass i trekarm. 2001

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det bemerkes bruksmerker i entredøren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen akutte tiltak nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong utenfor stue og soverom i betong med linoleumsdekke.
Størrelse ca. 12 kvm.

INNVEDIG

TG 1 Overflater

Innwendig er det gulv av laminat. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.
Målt vilkårlig +/- 5 mm skjevhet på stuegulv.
Målt vilkårlig +/- 4 mm skjevhet på kjøkkengulv.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Innwendig har boligen malte innerdører. 2 nyere.

VÅTROM

UNDERETASJE 1 > BAD

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Ukjente årstall og utførelse på badetom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

UNDERETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skader i de øvre fliser mot tak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen akutte tiltak nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har radiator som varmekilde. Fall mot sluk er målt til ca. 18 mm lokalt ved sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 78 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over 1/2 part av levetiden på belegget er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE 1 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Vinylbeleggets avslutning rundt klemring er ikke fullstendig synlig rundt hele kanten.
Gjennomføringer ved rør bak wc er ikke sveiset opp langs rør- men fuget med en tetningsmasse. (bør holdes under oppsyn)

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Gjennomføringer ved rør bak wc er ikke sveiset opp langs rør



Sluk er plassert utenfor selve dusjsonen



Vinylbeleggets avslutning rundt klemring er ikke fullstendig synlig rundt hele

UNDERETASJE 1 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad av ukjent dato og utførelse med servant/skap, toalett, dusj m/forheng, speil m/lys og opplegg til vaskemaskin.

Tilstandsrapport



Røropplegg i servantskap
UNDERETASJE 1 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Borettslag/sameier tillater vanligvis ikke tilkobling av vifter på eksisterende ventilasjonsanlegg. Dette er ikke hensyntatt i fastsettelse av tilstandsgrad (TG). TG er satt med henvisning til gjeldende fagstandard (NS 3600) for denne type rapporter.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE 1 > BAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Det ble dog foretatt enkle søk/stikkprøver etter fukt i vegger med fuktindikator Protimeter MMS2. Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.



Ingen unormale utslag med fuktindikator på dusjvegger på befaringsdagen

KJØKKEN

UNDERETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Epoq kjøkkeninnredning fra 2025 med glatte fronter, laminat benkeplate og kompositt oppvaskkum. Integreerte hvitevarer: stekeovn-induksjonstopp-oppvaskmaskin. Vannsikring/Waterguard er montert.

Årstall: 2025 Kilde: Kontaktperson



Røropplegg i kjøkkenbenk
UNDERETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2025 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber, utenpåliggende krommede rør på badet og pex "rør i rør" på kjøkken. 2 x stoppekraner bak wc på bad.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er ikke rørskap i forbindelse med "rør i rør" til kjøkken. Endemuffer på rør i kjøkkenbenk er ikke montert. Vannsikring/Waterguard er montert.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2 x stoppekraner bak wc på bad.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft i vegg-og vindusventiler.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Vannbåren varme

Sentralvarmeanlegg med nyere radiatorer. Opplyst bergvarmebasert.

TG 1 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden 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.

Automatsikringer med skap i felles trappegang.

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

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

RØA ELEKTRISKE AS

Betzy Kjelsbergs vei 2A UTVIDET
Elarbeid (utbedring IK) og elkontroll iht fastpris.
09.09.2025:
Utvidet el-kontroll bolig.
17.09.2025:
Utbedring av avvik fra IK rapport:
Bytte OV og overspenningsvern i sikringsskap.
Oppdatere kursfortegnelse.
Montere komfyrvakt og 16A underfordeling til stekeovn.
Montere komfyrstøpsel på kabel til platetopp.
Plugget i ovn og platetopp og test av anlegg.
Kjøring, dokumentasjon.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

RØA ELEKTRISKE AS

Utvidet elkontroll inklusiv dokumentasjon på retting av avvik er sendt på epost 9. oktober 2025.

Byggeår 1959.
Det er gjort en del endringer på det elektriske anlegget over tid. Ingen dokumentasjon er forelagt under kontroll.
Bad, blir kontrollert etter byggeår.
Det foreligger ikke dokumentasjon på kjøkken og soverom til venstre, dette blir kontrollert etter NEK 400: 2012 da det nyere ledninger i takpunkt og vegger.
Registrerte TG2 avvik er utbedret og lukket



Elskap, plassert i felles trappegang.



Kursoversikt

TG 0

Branntekniske forhold

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

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

Ingen anmerkning i denne boligen for brannforhold.
Generell info:
Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver.
Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A.
Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

1.

Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei
2.

Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei
3.

Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei
4.

Er det skader på røykvarslere?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

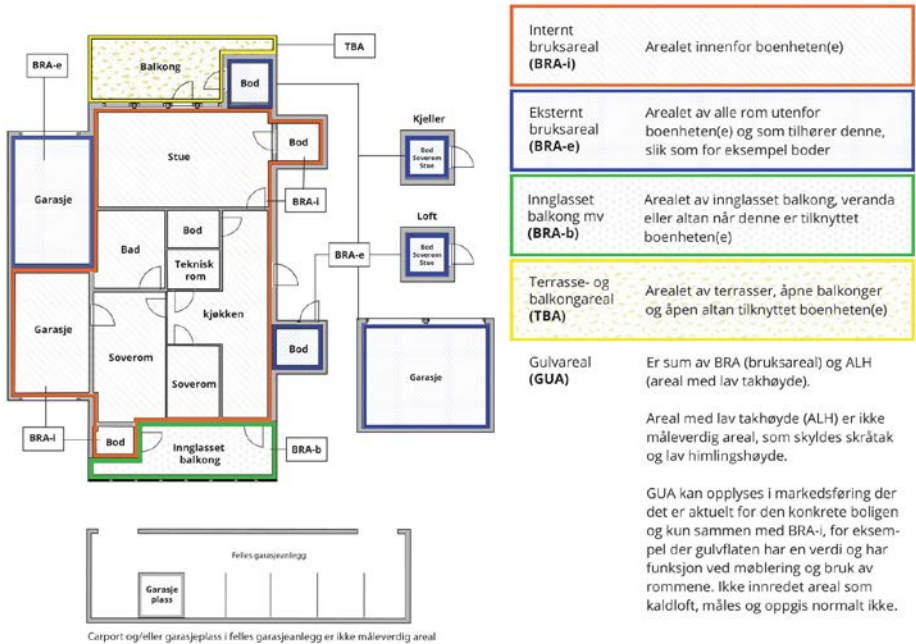
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Underetasje 1	55	3	12	70	
Kjeller		4		4	
SUM	55	7	12		
SUM BRA	74				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Underetasje 1	Entré, bad, stue, kjøkken, soverom, soverom 2	Bod i fellesareal	Innlasset balkong
Kjeller		Bod	

Kommentar
Aralet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.
Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
Takhøyde stue 243 cm.
Leiligheten disponerer 1 panelt kjellerbod på 4,1 kvm. Mrk. Au.
Leiligheten disponerer 1 panelt bod i underetasje 1 på 2,8 kvm. Mrk. Au.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Ombygget fra opprinnelig løsning. Kjøkken flyttet ut i spisestuedel.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja☐ Nei

Kommentar: Se liste under Tilbygg/modernisering-Bygninger.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	55	0

Kommentar
Selveierleilighet Bod/er i fellesareal tas ikke med i dette oppsettet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.10.2025	Tore Jan Fevang	Takstingeniør
	Tone Myklebust Kristiansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	77	172		2	13267 m²	Fellesareal iflg. Infoland online.	Eiet
Adresse							
Betzy Kjelsbergs vei 2 A							
Hjemmelshaver							
Låberg Greta Mari							
Kommentar							
Eventuell andel av formue er ikke mottatt eller vurdert.							
Boligselskap		Eierandel		Forretningsfører		Organisasjonsnr	
Sambo Boligsameie		695 / 68485		Obos Eiendomsforvaltning AS		971435283	
Felles gjeld:							
Kr. 250 651 08.10.2025							

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei Offentlig.
Tilknytning vann Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.
Tilknytning avløp Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.
Regulering Ikke kontrollert.
Om tomten Felles tomt for sameiet.
Tinglyste/andre forhold For spesielle forhold i sameiet vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Forsikring				
Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP0006057477			
Kommentar				
Felles forsikring for sameiet.				
Innboforsikring oppretter seksjonseier selv.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.10.2025	Megler har innhentet leilighets opplysninger fra forretningsfører.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	08.10.2025	Megler har innhentet leilighets opplysninger fra forretningsfører.	Gjennomgått		Nei
Fullmaktshaver	13.10.2025	Påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	13.10.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest	30.03.1962	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Tegninger	04.10.1958	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring-Røa Elektriske AS	18.09.2025	Se elektrisk fane for arbeider.	Gjennomgått		Nei
Røa Elektriske AS	17.09.2025	Utvidet elkontroll med utbedringer.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.10.2025	
2	15.10.2025	
3	15.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
 - Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
 - Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:
 - i) **Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.
 - ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.
 - iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.
 - iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.
 - v) **Tilstandsgrad TGiu:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.
 - Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- PRESISERINGER
- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:
 - i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)
 - ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.
 - For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
 - Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
 - Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
 - Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
 - Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.
- TILLEGGSENDERSØKELSER
- Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.
- BEFARINGEN
- Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:
- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
 - Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
 - Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
 - Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
 - Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktnivå i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete 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 godkjenning 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.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningsakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OE1765>

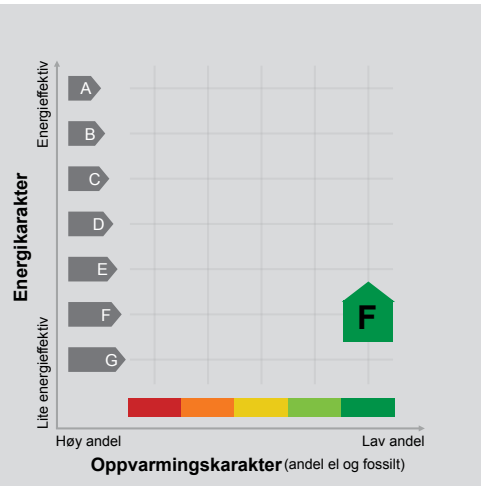
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST



Adresse	Betzy Kjelsbergs vei 2A
Postnummer	0486
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	77
Bruksnummer	172
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festennummer	
Bygningsnummer	81536341
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2025-177796
Dato	08.10.2025



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

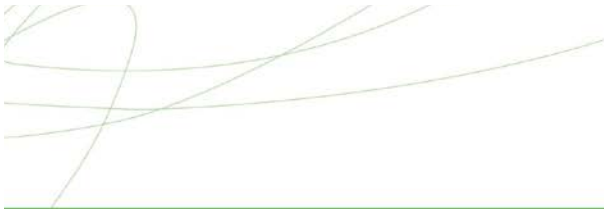
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke. Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiverende 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)
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
 - Etterisolering av yttervegg

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

- Bruk varmtvann fornuftig
 - Velg hvitevarer med lavt forbruk

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima 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:	Betong
BRA:	55
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
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 energimerkeordningen. 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>)

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.

På nettsiden www.enova.no 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

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 7: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 8: 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 vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 9: 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.

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 17: 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 18: 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 19: 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.Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: 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 innnetemperaturen 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 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 innnetemperaturen 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 24: 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.



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III 41 72 00
HS/GW

KOPI

Oslo, den 30/3-62

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr. 77, bnr. 172, hus 2.

Arbeidets art

Nybygg

Bygningens art

Våningshus

Byggherre

A/L Samvirkefunksjonærenes borettslag, v/ NDBL.

Byggemelder

Arkitektene Christiansen og Rosland.

Ansvarshavende

Burmester Kristian Olsen, c/o Fagbygg A/S.

Journalnr.

56/776

Avsluttende synsforretning

10/3-62

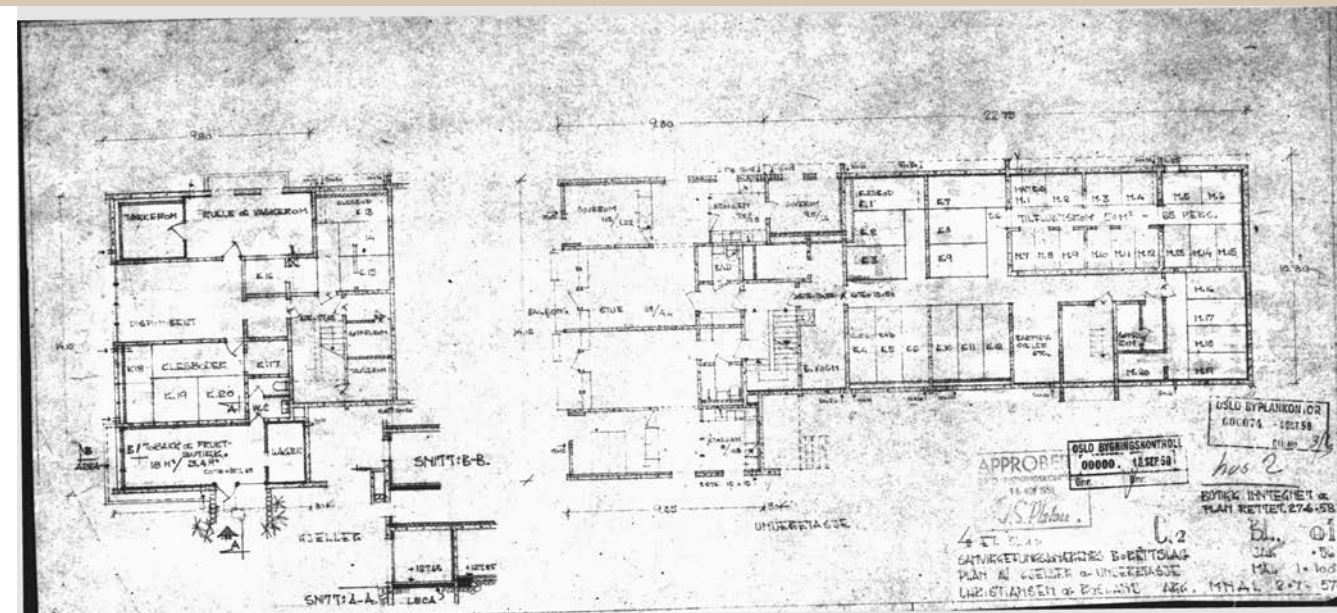
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

H. Stangeland

distriktsingeniør
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 bygning vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.





Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

THAMS OG GAARE ARKITEKTKONTOR AS
Råde torg 6
1640 RÅDE

Deres ref.:Vår ref.: 201510454-10Saksbeh.: Marie Norvall VegdahlDato: 19.07.2016Arkivkode: 531Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass: BETZY KJELSBERGS VEI 2 A OG Eiendom: 77/172/0/0
B

Tiltakshaver: SAMBO BOLIGSAMEIE, v/ Annita Adresse: Postboks 6668 St. Olavs Plass, 0129
Jørgensen OSLO

Søker: THAMS OG GAARE Adresse: Råde torg 6, 1640 RÅDE
ARKITEKTKONTOR AS

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest - Betzy Kjelsbergs vei 2 A Og B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendring og tilleggisolering, mottatt 18.07.2016.

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 201510454			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	524.2.BK 2	20.07.2015	1/15
Fasade - nordvest	A02	30.06.2015	1/20
Fasader - sørvest og nordøst	A03	30.06.2015	1/21
Fasade - sørøst	A04	30.06.2015	1/22

Sluttrapport for avfallshåndtering

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



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

02 180
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA

Saksnr: 201510454-10

Side 2 av 2

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

Dato: 01 JULI 2002

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200006599-15
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Kjell Stølan

Arkivkode: 531

Byggeplass: BETZY KJELSBERGS VEI 2 Eiendom: 77/172
BLOKK C

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



Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse: Telefon: 22 66 22 66 Bankgiro: 6003.05.58920
Trondheimsveien 5 22 66 20 20
0560 OSLO Telefaks: 22 66 25 65 Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Dokumentsenteret

Notat

Til:

Dato: 26032008

Fra:

Saksbehandler: Inger Gjertrud Aslaksen

Saksnr: 200205750 -7

Sluttnotat byggesaker - Henleggelse - Betzy Kjelsbergs vei 2 A - B

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermetet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
X	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

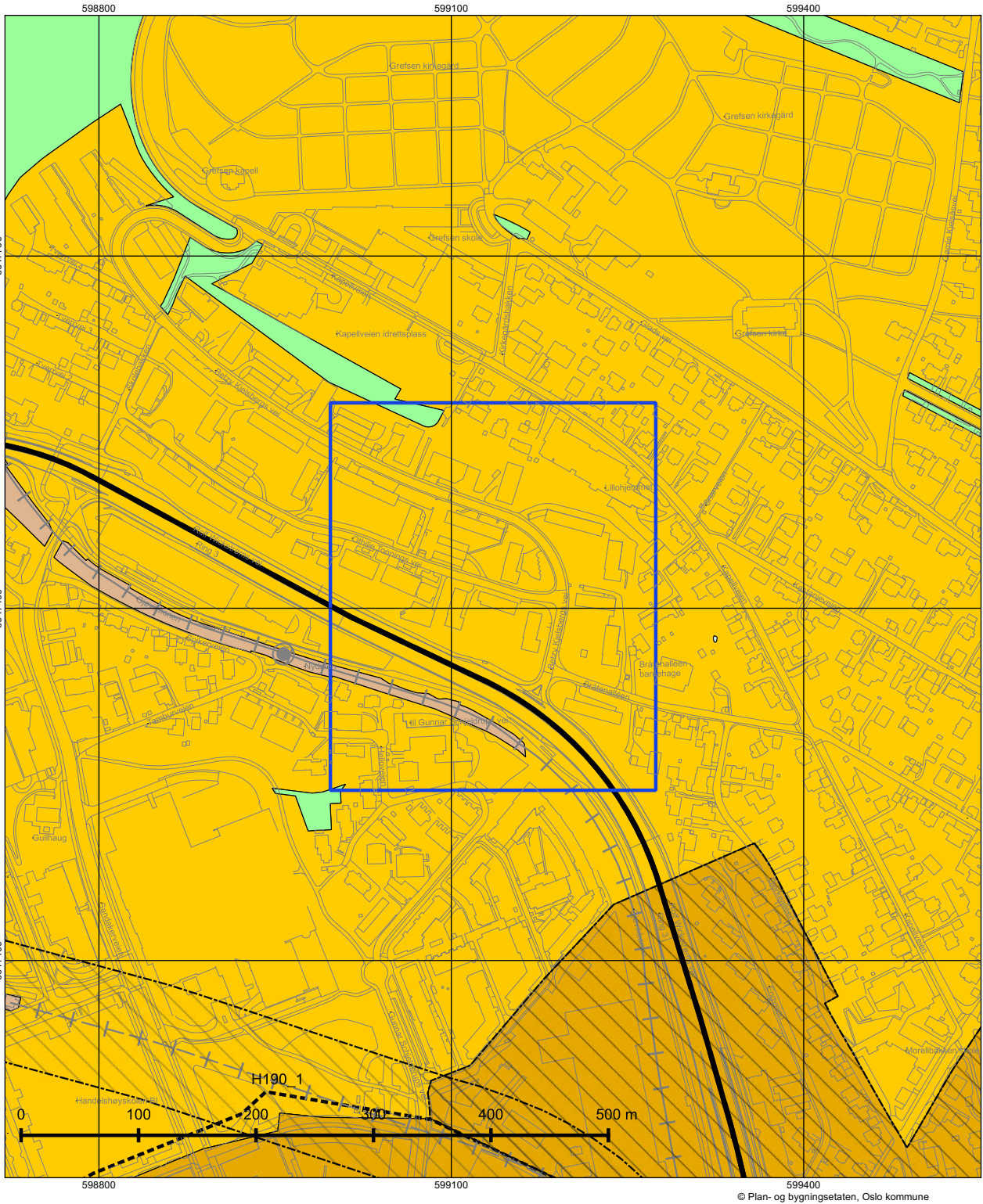


Plan- og bygningsetaten
Dokumentsenteret
Restanseprosjektet
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Organisasjonsnummer: 971 040 823 MVA





Oslo

Dato: 08.10.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr.: 148324/86520450
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

-  Farled

 Fjernveg (tunnel)

 Fjernveg

 Markagrense

 Plangrense

 Sporveg (tunnel), fremtig

 Sporveg (tunnel), eksisterende

 Sporveg, eksisterende

 Sporveg, fremtidig

 Jernbane (tunnel), fremtidig

 Jernbane (tunnel), eksisterende

 Jernbane, eksisterende

 Turvei

 Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)

 T-banestasjon (ikke juridisk)

 Jernbanestasjon (ikke juridisk)

 Banetrase (ikke juridisk)

 Fjordtrikk (ikke juridisk)

 Samferdsel (ikke juridisk)

 Eksisterende kollektivknutepunkt

 Fremtidig kollektivknutepunkt

 Spredt boligbebyggelse

 Bestemmelsesgrense

 Aktivitetssone marka
-  Bebyggelse og anlegg, eksisterende

 Bebyggelse og anlegg, fremtidig

 Bane, eksisterende

 Havn, eksisterende

 Havn, fremtidig

 Kollektivknutepunkt, fremtidig

 Grønnstruktur, eksisterende

 Grønnstruktur, fremtidig

 Forsvaret

 LNF-areal, eksisterende

 LNF-areal, fremtidig

 Spredt boligbebyggelse, eksisterende

 Spredt boligbebyggelse, fremtidig

 Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende

 Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig

 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

 Farled

 Småbåthavn, eksisterende

 Småbåthavn, fremtidig

 Naturområde

 Friluftsområde

 Ytre by (utviklingsområder)

 Indre by (utviklingsområder)

 H570 - Bevaring kulturmiljø

 H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.

 H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)

 H810_2 - Krav om felles planlegging

 H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)

 H820_2 - Omforming (trafostasjoner)

 H110 - Nedlagsfelt drikkevann

 H190 - Andre sikringssoner

 H310_1 - Kvikkleire

 H310_2 - Steinsprang

 H320_1 - Stormflo

 H320_2 - Elvefflom

 H390 - Deponi



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.



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.

EMERA NO2 AS
Emera Oslo Øst v/Anders Eggen Mogseth
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR
E-post: anders.mogseth@emera.no

Deres ref.: 02250162 . Vår ref.: 6054-1-02 Dato: 08.10.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Sambo Boligsameie
Organisasjonsnr: 971435283
Seksjonseier: Låberg, Greta Mari
Medeier:
Leilighetsnummer: 02
Adresse: Betzy Kjelsbergs Vei 2 A, 0486 OSLO
Seksjonsnummer: 2
Gnr. 77
Bnr. 172

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: - polisenummer.
- 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%, innfrielsesdato 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: 6,60%
Restsaldo 24 699 094,00
Innfrielsesdato: 30.05.2049
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

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: 4 604,00,-		
<u>Herv:</u>		
Bredbånd	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	242,00	
	4 362,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice 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: 250 651,53
Kapitalkostnader: 1 747,36

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 250 651,53,-, 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 Vette 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: eierskifte@obos.no. Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper. Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,— 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 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

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-UftGfVlkC2n8xge4zGWu55H3uhQz9KhhEbxCim7RhUQzVVWkJLU1RTSk4zNzk5VkYyR0JLOUwRi4u>

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 sykkelstur for å ha bedre sikkerhet knyttet til å ha sykkel 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 kostnadmessig 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

Styret har samme honorar som i fjor, men justert etter konsumprisindeksen.

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 omtrent 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 ytre 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 spottpreis (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

Styreledervervet 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.

INNETEKTER

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 finanskostnader	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:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende 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 rettviseende 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)



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



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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 tilittjenester, se <https://euti.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.

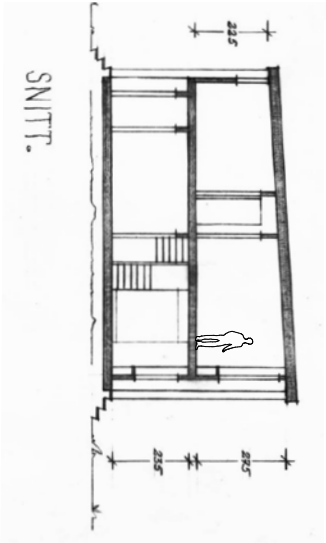
Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Penneo Dokumentnøkkel: VLMTL-CZQ33-KXG8U-VFYPT-IJOL2-XP06E

Penneo Dokumentnøkkel: VLMTL-CZQ33-KXG8U-VFYPT-IJOL2-XP06E

Vedlegg #2

Alternativ A:
Nytt vindu
(samme brystring som eksisterende)

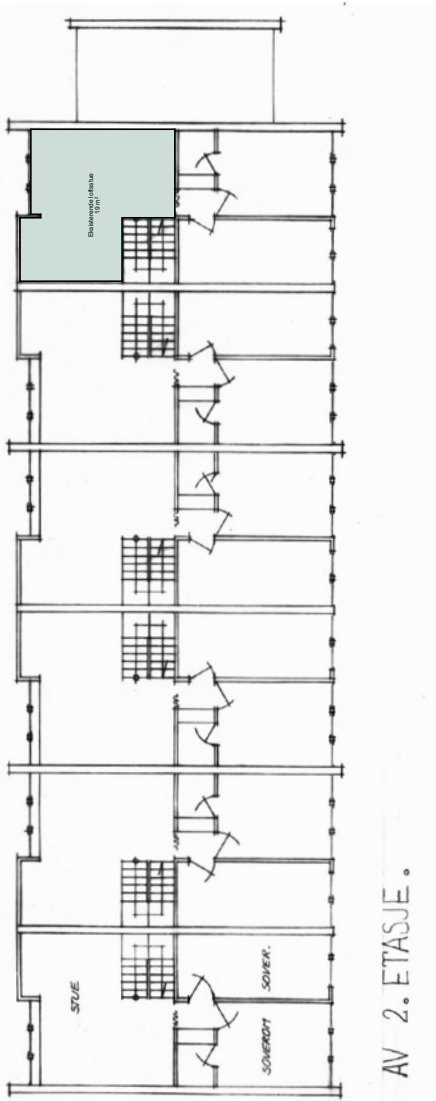
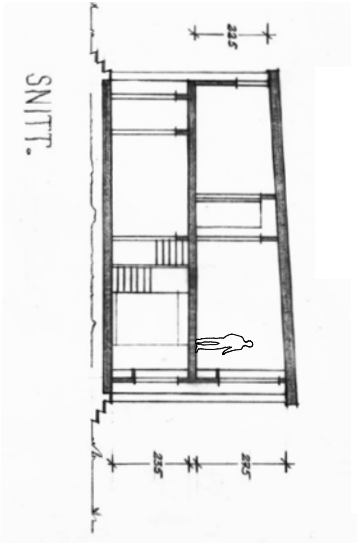


FASADE MOT SØR.

DRIV
ARKITEKTER
Utkast 12.05.2025

Vedlegg #1

Eksisterende situasjon

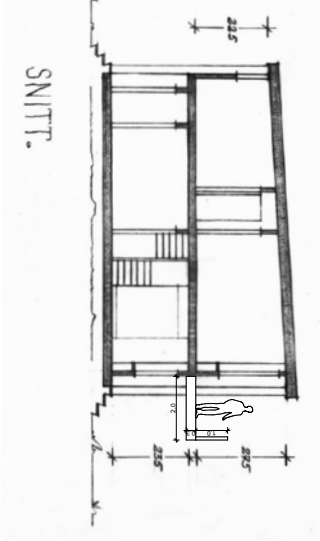


FASADE MOT SØR.

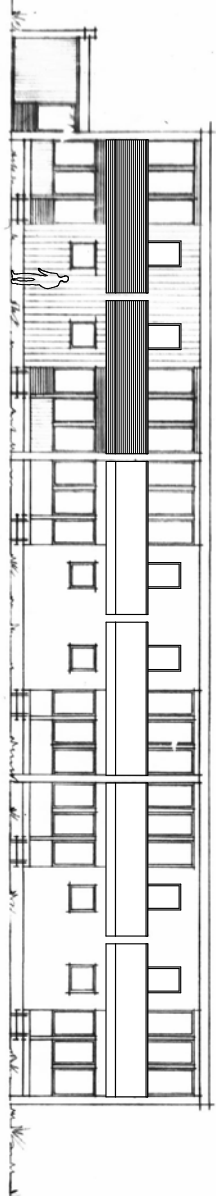
DRIV
ARKITEKTER
Utkast 12.05.2025

Vedlegg #4

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



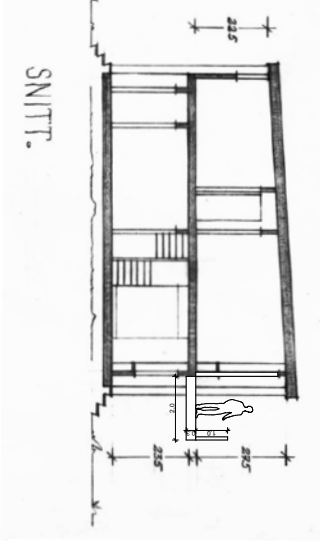
FASADE MOT SØR.



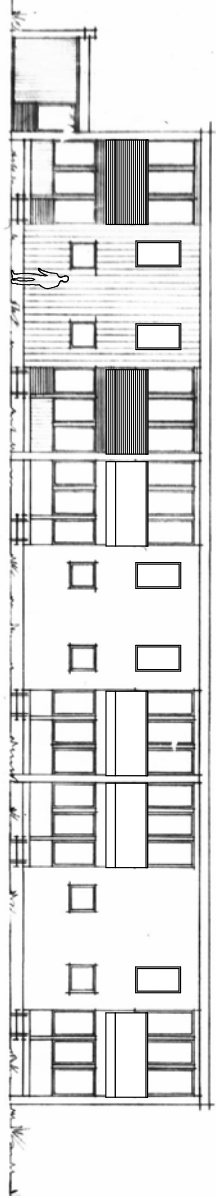
PLAN AV 2. ETASJE.

Vedlegg #3

Alternativ B: Nytt vindu
+ balkong ved eksisterende vindu



FASADE MOT SØR.



PLAN AV 2. ETASJE.

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.

Vedlegg #5

Eksempel på trinnvis utbygging med alle fire situasjoner samtidig



26

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 sigarettssneiper 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 antenkelige, 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 kastret. 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 båndvangsperioder 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

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 oppganges 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 fuktsperre i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmar, 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 besluttet 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 framtreddende 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.

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

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

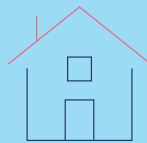
- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



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 eiendom (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-antennor 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. AVTREKKSVENTILATOR 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Christoffer Vindum
Eiendomsmeglerfullmektig | Partner

christoffer.vindum@emera.no
+47 918 19 365

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema



Christoffer Vindum
christoffervindum@emera.no
918 19 365

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON	IDENTIFIKASJON	
Legg ID her	Legg ID her	

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619



Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.







EMERA

EIENDOMSMEGLING