Betzy Kjelsbergs vei 16A, 0486 OSLO



PROPR.NO

Selger
OLE ANDREAS SLOTH
95100985

Prisantydning
5 490 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 301 Gnr. 77 Bnr. 176 Snr. 27

Nydalen/Grefsen - Stor 3-roms hjørneleilighet med solfylt balkong

PRISANTYDNING
kr 5 490 000 kr

LIGNINGSVERDI
kr 1 394 290 kr

ANDEL AV FELLESGJELD
kr 263 517 kr

TOTALPRIS
kr 5 753 517 kr

TOTAL FELLESFORMUE
kr 31 785 kr

FELLESKOST/MND
kr 7 215 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
69kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
7kvm

TERRASSE- OG BALKONGAREAL (TBA)
9kvm

ANTALL SOVEROM
2

ETASJE
1

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
9 881kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1959

ENERGIKARAKTER
C

ENERGIFARGE
Lys grønn



Velkommen til Betzy Kjelsbergs vei 16A! (Foto: Tigerstaden Boligfoto AS)



Flott utsikt mot Holmenkollen



Solfylt balkong med koselig sittegruppe



Store vinduer gir mye lys inn i stuen



Innbydende og romslig stue



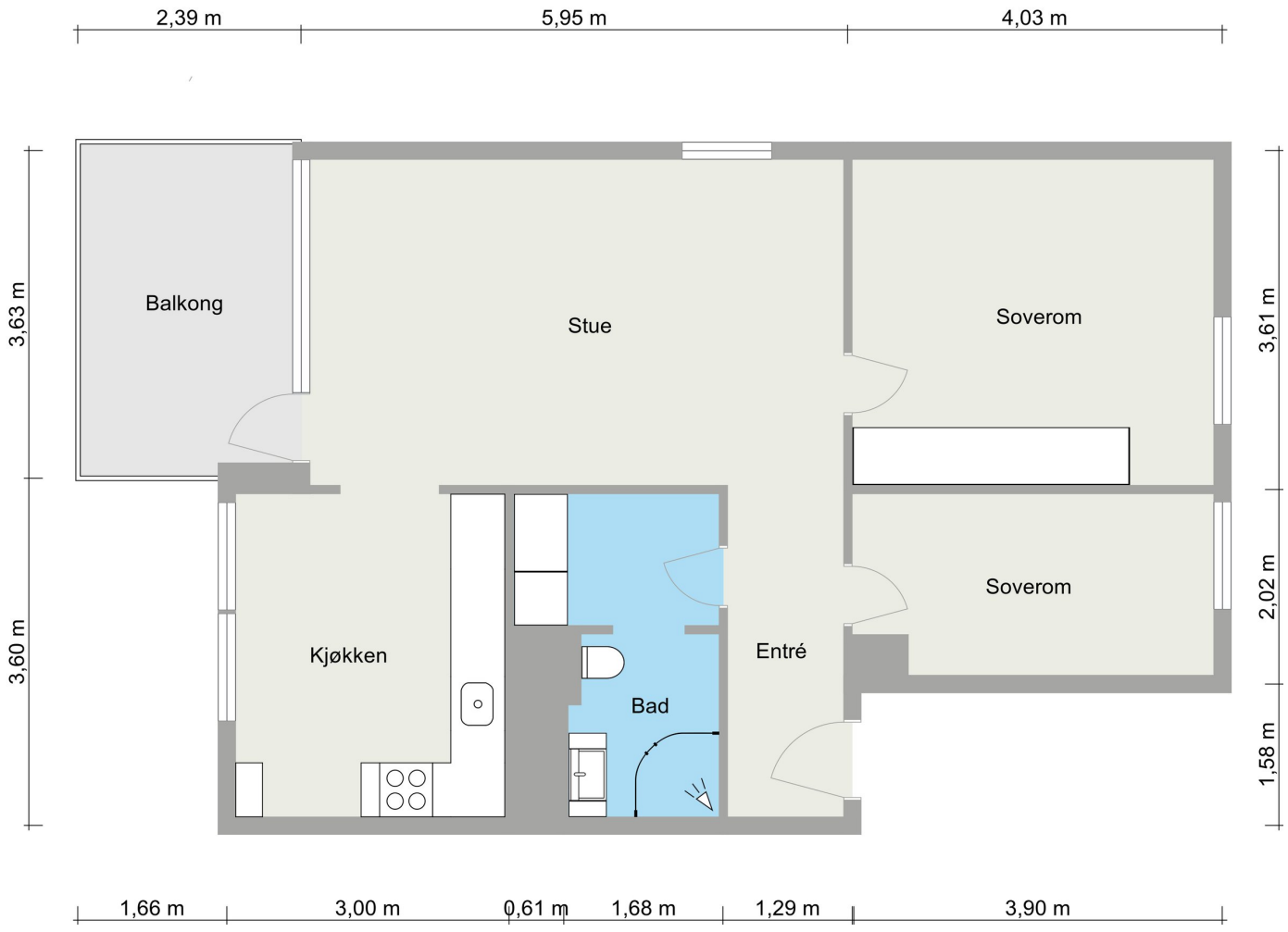
Praktisk kjøkken med rikelig benkeplass og god oppbevaring



Romslig hovedsoverom med store garderobeskap



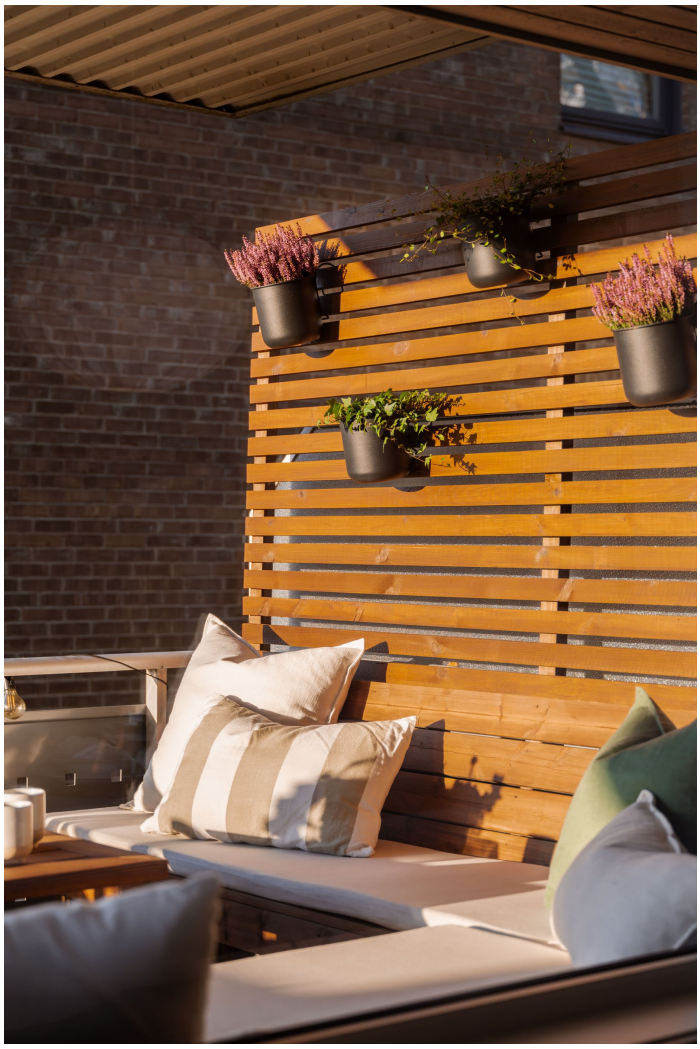
Stort bad med plass til vaskemaskin og tørketrommel



Svært godt utnyttet planløsning



Flott sittegruppe med plass til mange gjester





Utsikt mot sør fra sittegruppen



Koselig stue med plass til både spisebord og sofagruppe









Lyst og luftig kjøkken med stort kjøleskap



Gasskomfyr gir presis varme og gjør matlagingen ekstra god





Rikelig med benkeplass



Stort hovedsoverom



Hovedsoverommet har en god garderobeløsning







Soverom nr. 2 er ideelt som kombinert gjesterom og kontor





Entré med god plass til ytterklær



Bad med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel



AI-redigert bilde av innredning med vaskemaskin og tørketrommel



Romslig bad med varmekabler i gulv



Ny baderomsinnredning fra 2025



Flott fasade oppgradert i 2013



Fine felleshager på hver side av bygget



Leiligheten ligger nederst til venstre










Kort vei til kollektivtransport. 3-10 min gange til T-bane, tog, bussene 23, 24, 30, 37, 51, 56, 58 og flybussen F3



Kort vei til Storosenteret med 140 butikker, Nydalen torgbygg med stor matbutikk, Vinmonopol, kafeer og spisesteder m.m. (Foto: Tigerstaden Boligfoto AS)





Fine badeplasser i kort gangavstand, både Nydalsdammen og badeplassen ved Nydalen Torg (Foto: Google)





Koselige kafeer og restauranter ved Nydalen Torg (Foto: Tigerstaden Boligfoto AS)

Om boligen

Velkommen til Betzy Kjelsbergs vei 16A!

Nydelig 3-roms hjørneleilighet i høy første etasje med god planløsning, romslig stue og flott utsikt mot Holmenkollen. Her får du en nordvestvendt balkong med ettermiddagssol, to boder og en attraktiv beliggenhet nær både byliv og marka. Et stort pluss er at oppvarming, varmtvann, internett og kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Høydepunkter:

- Oppvarming, varmtvann og internett inkludert i felleskostnadene
- Solfylt balkong med ettermiddagssol
- Flott utsikt mot Holmenkollen
- Hjørneleilighet i høy første etasje
- God planløsning med romslig stue, kjøkken og hovedsoverom
- To boder på til sammen 7 kvm med gode oppbevaringsmuligheter
- Stort bad med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel
- Felles vaske- og tørkerom i samme oppgang
- Gunstig IN-ordning gir mulighet for lavere månedlige kostnader

Beliggenhet

- Kort vei til Nydalen, BI og Storo Storsenter
- Gode kollektivforbindelser med T-bane, tog, trikk og buss
- 190 m til nærmeste matbutikk
- Nærhet til Nordmarka og Akerselva med flotte turmuligheter
- Gratis veiparkering og mulighet for kjøp eller leie av garasjeplass

Annet

Felleskostnader øker med 4 % (ca. 150 kr) den 01.01.2027.

Det er ingen forkjøpsrett på boligen. Om du ikke har mulighet til å komme på de oppsatte visningene, kan du ta kontakt med selger for å forespørre privatvisning.

Propr håndterer den digitale budrunden. Kjøpskontrakt fasiliteres av Propr, og signering skjer digitalt med BankID. Oppgjør etter salg håndteres av Norsk eiendomsoppgjør AS.

Vi har tegnet boligselgerforsikring, og anbefaler også kjøper å tegne boligkjøperforsikring. Se salgsoppgave for mer informasjon.

Bildefoto: Tigerstaden Boligfoto AS

Felleskostnader

- Felleskostnader: kr 3951 (kr 4109,04 fra 01.01.2027) (inkludert internett)
- Nedbetaling av fellesgjeld: kr 2025,81
- Oppvarming og varmtvann: kr 1239

Totalt: kr 7215,81 (kr 7373,85 fra 01.01.2027)

Fellesgjeld kan nedbetales i sin helhet 2 ganger i

året via IN-ordning.
Månedlig beløp vil endres ved renteendringer

Omkostninger

5 490 000 kr (Prisantydning)
263 517 kr (Andel av fellesgjeld)
---
5 753 517 kr (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
11 500 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
143 820 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

156 410 kr (Omkostninger totalt)

---

5 909 927 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

6 725 kr (Eierskiftegebyr)
545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke

påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Norsk takst

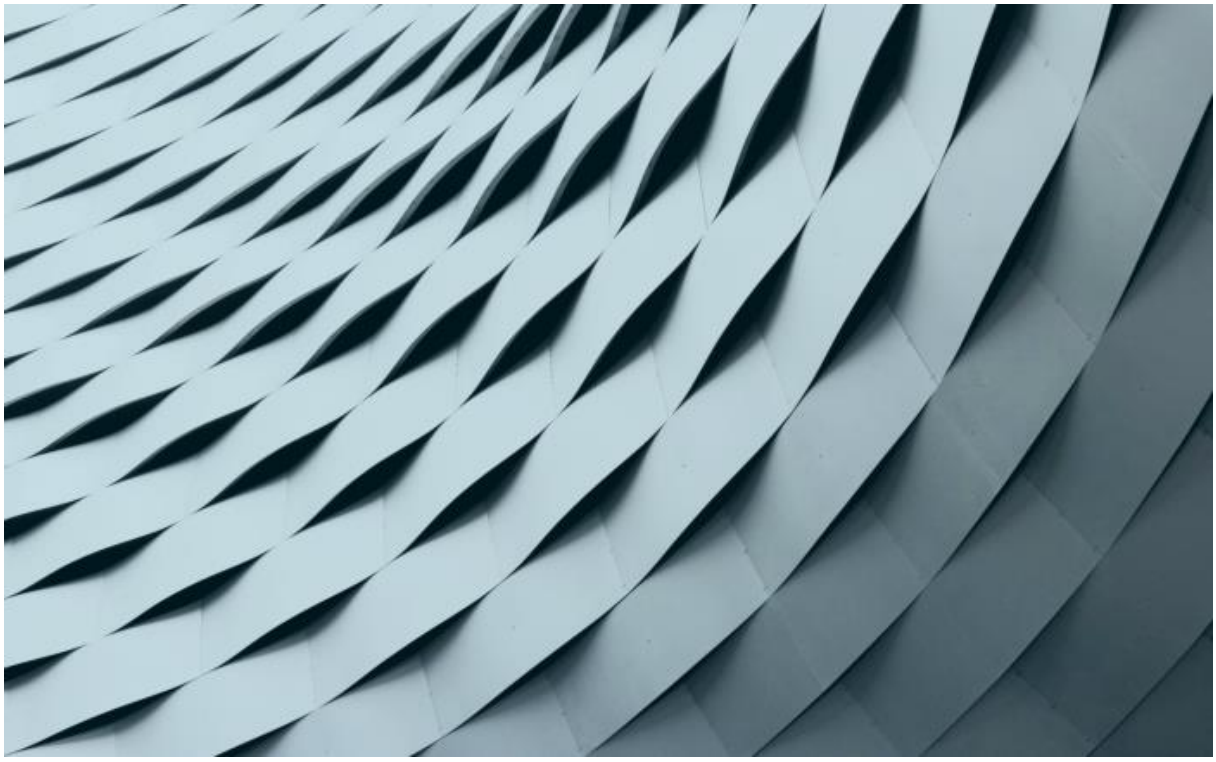
Tilstandsrapport

Betzy Kjelsbergs vei 16 A, 0486 OSLO

OSLO kommune

gnr. 77, bnr. 176, snr. 27

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 03.11.2026 **Rapportdato:** 05.11.2026 **Oppdragsnr.:** 12597-1650 **Eiendomsverdi ref nr:** KZ3587

Autorisert foretak: Oslo Boligtaksering AS

OSLO BOLIGTAKSERING AS

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

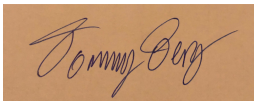
Oslo Boligtaksering AS

Oslo Boligtaksering AS utfører tilstandsrapporter og verditakster for boliger i Oslo- og Follo-området. Erfaring som takstingeniør fra 2013 med utdanning fra Norges Eiendomsakademi. Medlem av Norsk Takst.

Oslo Boligtaksering AS eies og drives av takstingeniør Tommy Berg. Oslo Boligtaksering AS driver i samarbeid med kontorfellesskapet BNAnalyse AS hvor vi har bred og lang erfaring innen tilstands rapportering og verdisetting av eiendom.



Rapportansvarlig



Tommy Berg
Uavhengig Takstingeniør
tommy@bnanalyse.no
958 49 592

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fra egenerklæringsskjemaet:
1.2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom
- Ja, både av faglært og egeninnsats
Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:
- Bad oppgradert i 2008 av faglært, foreligger ikke dokumentasjon Flip It Eiendom AS - bytte veggopphengt toalett 2025.
1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
- Ja
Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:
- Oppgradert i 2008 - foreligger ikke dokumentasjon
1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?
- Ja det er gjort endringe rmen det foreligger ikke samsvarserklæring.
2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?
- Ja, både av faglært og egeninnsats
- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats
Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:
- Sofienberg Rør AS - Bytte oppvaskmaskin
- Egeninnsats - Bytte vask baderom
- Faglærte - Bytting av alle kraner på stigerør og fyrrom skiftet 2026.
7.2. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?
- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats
Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:
- Bygget tilpasset terrasseinnredning 2016 Bygget levegg 2026.
8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?
- Ja
Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses
- Omexom Elsikkerhet AS - 08.04.2025 - Ingen avvik
10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?
- Ja,kun av faglært
Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:
- Jevnlig kontroll av sentralfyr - oppgradert etter behov
11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Ja
Hvis ja, beskriv:
- Jevnlig service, siste november 2026
12.1. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
- Ja
- Hvis ja, beskriv:
- Inneholder bioolje, brukes ikke i dag
12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?
- Nei
19. Er det foretatt radonmåling?
- Ja
Hvis ja, hva er verdiene?
- har ikke verdier men godt innenfor grenseverdier
22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja
Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:
- Tilstandsrapport fra 2020
23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?
- Ja
Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?
- Salgsoppgave
24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?
- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats
Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:
- Egeninnsats - Gulv oljet i 2025.
25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?
- Ja, både av faglært og egeninnsats
Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:
- Kjøkken oppgrader i 2008
- oppgradering av fasader og isolasjon i 2013
- Blandebatteri og benkeplate oppgradert i 2017
- Skiftet ventilator i kjøkken 2018
32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?
- Ja

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1959

UTVENDIG Gå til side

Det er fellesvaskeri i kjelleren.
Vinduer med isolerglass, karm og ramme i tre.
Brann B30 40 db entredør. Balkongdør med isolerglass, karm og ramme i tre.
Nordvestvendt balkong med adkomst fra stue på ca. 9 m².
Treplatting på gulv.

INNVENDIG Gå til side

Fliser i bad, parkett i øvrige rom.
Vegger og innvendige tak er malt.
Etasjeskillet og de bærende konstruksjonene er av betong.

VÅTROM Gå til side

Badet har dusj med vegger, servant i skap, speilskap, vegghengt toalett, veggskap, opplegg vaskemaskin.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

KJØKKEN Gå til side

Ikea kjøkkenet har sorte høyglans fronter, laminat benkeplate, sort antrisitt servant, ventilator, integrert komfyr, gassplatetopp og oppvaskmaskin, nisje for kjøleskap med vanntilkobling, fliser over benkeskap.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen er oppvarmet med fjernvarme tilknyttet radiatorer.
Varmekabler på bad.
Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Det er avløpsrør av plast internt i leiligheten.
Naturlig oppdriftsventilasjon. Tilluft fra vegg- og vindusventiler.
Skap med automatsikringer plassert på felles gang.
Leiligheten har røykvarsler og brannslukker.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

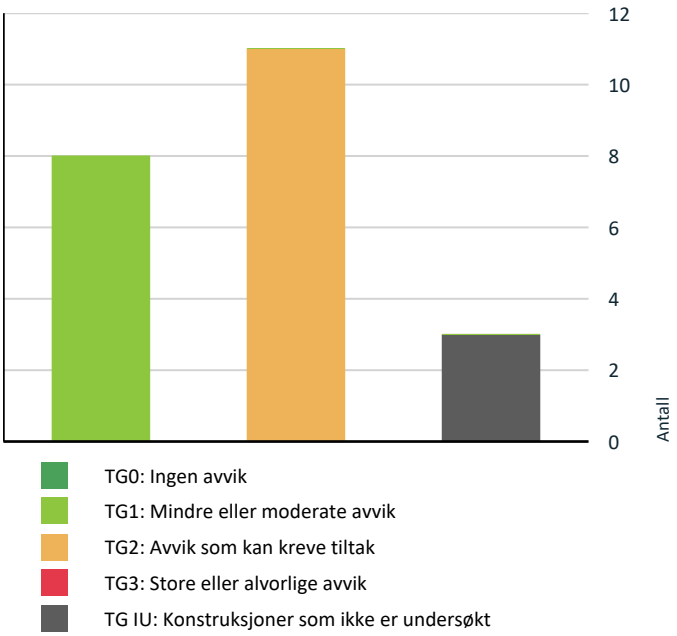
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger: Tegningene er utydlige, ikke mulig å tolke.
Ferdigattest: Det foreligger ferdigattest for "Betzy Kjelsbergs vei 16, boligblokk" datert: 09.12.1966.
Det foreligger ferdigattest for "Betzy Kjelsbergs vei 16, utvidelse av balkonger" datert: 23.9.1988.
Det foreligger ferdigattest for "Betzy Kjelsbergs vei 16, fasadeendring" datert: 20.08.2013.
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.
Eventuelle sjakter og kanaler er tatt med i arealene.
Høyden i stuedel er ca. 2,42 m. Høyden på badet er ca. 2,24 m.
2 boder medfølger boligen i kjelleren Den ene merket"47" er på ca 2 m². Den andre merket"80" er på ca 5 m².
Bod og balkonger er målt etter anvisning fra eier.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det forutsettes at opplysninger gitt av eier og innhentede opplysninger fra databaser som eiendomsverdi og Statens Kartverk er i overensstemmelse med de faktiske forhold. Takstmannen aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet. Skjulte konstruksjoner og statikk er ikke vurdert.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1959

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, karm og ramme i tre.
Punkterte glass er bare synlige under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Merknad: Det er kun foretatt funksjonstesting av enkelte vinduer (stikkprøver, 50% av vinduene i boligrom). Basert på vinduenes alder og beskaffenhet må det påregnes løpende vedlikehold.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Brann B30 40 db entredør. Balkongdør med isolerglass, karm og ramme i tre.
Punkterte glass er bare synlige under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

⚠ Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Nordvestvendt balkong med adkomst fra stue på ca. 9 m². Treplatting på gulv.

Til informasjon: Rekkverk er lavt (ca.88 cm) i henhold til dagens referansenivå på 100 cm. Med bakgrunn i byggeåret, er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav på 100 cm. For å bedre personsikkerheten, anbefaler jeg å heve rekkverket til minstekravet, som er 100 cm over ferdig gulv, selv om det med bakgrunn i byggeåret ikke er et krav.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Fliser i bad, parkett i øvrige rom.

Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasje. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes enkelte bruksmerker. Vær oppmerksom på at undersøkelser av overflater utenom våtrom og kjøkkengulv (omtalt andre steder) ikke inngår som et krav i forskriften og det er derfor ikke utført andre undersøkelser enn visuell besiktigelse av synlige overflater. Det er ikke flyttet på møbler, tepper ol.

Tilstandsrapport

Parkettgulv er oljet i 2025.

Vurdering av avvik:
• Det er svellet/ oppsprukket parkettgulv.
Svelling gjelder i soverom og stue og kommer av fukt fra plante og annet inventar.

• Skjolder på gulv.

• Hakk og merker på gulv.

Konsekvens/tiltak
• Oppussing må påregnes, omfanget avhenger av den enkeltes preferanser.

• Skader på overflater som fuktskade eller svelling på gulv kan indikere fuktpåvirkning og videre skadeutvikling; anbefales å avklare årsak, kontrollere fuktforhold og gjennomføre nødvendige utbedringer av berørte materialer/overflater.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og innvendige tak er malt.

Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasje. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes enkelte bruksmerker. Vær oppmerksom på at undersøkelser av overflater utenom våtrom og kjøkkengulv (omtalt andre steder) ikke inngår som et krav i forskriften og det er derfor ikke utført andre undersøkelser enn visuell besiktigelse av synlige overflater. Det er ikke flyttet på møbler, tepper ol.

Vegger i stuen og entre er malt i 2024.
Taket i entre er malt i 2026.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet og de bærende konstruksjonene er av betong.
Stuedel og kjøkken er kontrollert.
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.
Målt avvik: Stue 10 mm. Kjøkken 6 mm.

⚠ Radon

Beskrivelse

Bygget mangler radonsperre.

I følge https://geo.ngu.no/kart/radon/ ligger området i meget høy aktsomhetsområde for radon.

Fra egenerklæringen:
19. Er det foretatt radonmåling?
- Ja
Hvis ja, hva er verdiene?
- har ikke verdier men godt innenfor grenseverdier

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører.

Merknad: Det er kun foretatt funksjonstesting av enkelte innerdører (stikkprøver). Innerdørene har normal slitasjegrad. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsrapport

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier har ingen kjennskap til skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.

Fra egenerklæringen:
21. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?
- Nei

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Da dokumentasjon på utførelse ikke er fremvist for takstmannen har undertegnede derfor ikke kjennskap til badets utførelse bak synlige flater.

Fra egenerklæringsskjemaet:
1.2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom
- Ja, både av faglært og egeninnsats
Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:
- Bad oppgradert i 2008 av faglært, foreligger ikke dokumentasjon Flip It Eiendom AS - bytte veggopphengt toalett 2025.
1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
- Ja
Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:
- Oppgradert i 2008 - foreligger ikke dokumentasjon
1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?
- Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring.
2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?
- Ja, både av faglært og egeninnsats
- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats
Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:
- Sofienberg Rør AS - Bytte oppvaskmaskin
- Egeninnsats - Bytte vask baderom
- Faglærte - Bytting av alle kraner på stigerør og fyrrom skiftet 2026.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Da dokumentasjon på utførelse ikke er fremvist for takstmannen har undertegnede derfor ikke kjennskap til badets utførelse bak synlige flater.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Veggene er flislagt, og himlingen har malt innvendig tak.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å undersøke årsaken til sprekkdannelsen (f.eks. bevegelser i underlaget eller feil utførelse), og skifte ut skadede fliser. Ved tegn til underliggende fuktskader bør også membran og underlag kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 20 mm.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• Det må foretas utbedring av fallforhold.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk. Det lot seg ikke konstatere hvordan membraner var anlagt, da dette krever inngrep i konstruksjonene.
TG er satt på bakgrunn av alder/forventet gjenværende brukstid samt registreringer.
Det er ikke kjent for undertegnede om det er oppkant på gulvmembran ved dørterskel.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

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

• Manglende beskrivelse på utførelse i kombinasjon med manglende dokumentasjon av membran gir TG2.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

• Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og produkter på grunn av bruksvann, vannsøl, lekkasjevann og kondens.
Innhent dokumentasjon, om mulig.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet har dusj med vegger, servant i skap, speilskap, vegghengt toalett, veggskap, opplegg vaskemaskin.

Ny servant med skap og speilskap i 2025.
Toalettet er fra 2024.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Alder:
Aldersrelatert slitasje etter ca. 18 års bruk er sannsynlig.
Sanitærutstyr har sannsynlig levetid på ca. 25.
Avhengig av kvalitet kan levetiden være kortere eller lengre.
Sannsynlig levetid for armatur, stoppekraner etc. er noe lavere enn for annet utstyr.

• Lekkasjesikring:
I følge Norsk Standard NS3600, som denne standarden er basert på skal dagens gjeldende forskrift (TEK 17) ligge til grunn for vurdering og karakteristikk av innebygde komponenter i våtrom. I følge gjeldende skal det være installert lekkasjesikring for innenbygde komponenter. Det er ikke installert lekkasjesikring for innebygget sisterne for vegg-montert klosett. Kravet var ikke gjeldende ihht. byggeforskrifter av 1997 som ligger til grunn for dette våtrommets utforming.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sisterne uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drensspalte. Drenering må dokumenteres eller etableres for å få TG1. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:
• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak
• Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Murvegger og elektrisk i vegg.

Det ble utført fuktsøk på veggoverflater i dusjsone og på gulv og vegger i tilstøtende rom. Det ble ikke registrert skadelige fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og er utført som et alternativ når hulltaking ikke er utført.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Ikea kjøkkenet har sorte høyglans fronter, laminat benkeplate, sort antrisitt servant, ventilator, integrert komfyr, gassplatetopp og oppvaskmaskin, nisje fc

kjøleskap med vanntilkobling, fliser over benkeskap.
Hvitevarer er ikke funksjonstestet av takstmann.

Til informasjon: Det anbefales komfyrvakt og lekkasjestopper for alle kjøkken, selv om dette ikke var krav ved etableringsår.

Ihht. Byggforsk byggedetalj 700.300 levetider for kjøkkeninstallasjoner i boliger:
- Kjøkkeninnredninger 20-60 år.
- Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design
10-25 år, anbefalt brukstid 15 år.
- Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Merknad: Det er ikke flyttet på oppvaskmaskin/vaskemaskin eller andre vanninstallasjoner for å kontrollere gulvoverflater. Det kan ikke utelukkes skjulte skader.
Merknad: Sokkel eller annen innredning er ikke demontert for å kontrollere gulvoverflater under oppvaskkum. Det kan ikke utelukkes skjulte skader.
Det er utført fuktsøk med fuktoverflateindikator ved vanninstallasjoner på kjøkkenet.

Oppvaskmaskinen er fra 2023.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Merknad: Avtrekk er testet med papir, og det registreres sug i ventilatoren.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Konsekvens/tiltak
• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
• 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.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Stoppekranen ble ikke lokalisert under befaringen. I følge eier er denne felles i kjelleren.

Vurdering av avvik:
• Hovedstoppekran er ikke lett tilgjengelig for betjening eller har manglende funksjon.
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Det anbefales lekkasjestopper i alle rom med vanninstallasjoner som ikke har sluk

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å sørge for at hovedstoppekranen er funksjonell, tydelig merket og lett tilgjengelig for betjening.
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.
• Det bør etableres evt. lekkasjevarsel og sikker avrenning til sluk.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast internt i leiligheten.
Forhold rundt stakemulighet og lufting er ikke kjent for takstingeniør.
Felles røropplegg er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Plastrør er eldre enn 67 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig oppdriftsventilasjon. Tilluft fra vegg- og vindusventiler.
Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg ansees for å være en enkel løsning i dag.

Generell info : Naturlig ventilasjon vil variere med temperatur og vind slik at man til tider vil kunne oppleve redusert ventilasjon. Ventilasjonen i boliger med denne alder er ikke tilfredsstillende slik vi kjenner systemer i dag. Det bør vurderes om ventilering kan bedres ved alternative løsninger.

TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er sentral varmtvannsberedning. Ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Dette er en del av sentralfyr og varmtvannstankene for hele blokken står der. Disse er en del av det som blir inspisert og vedlikeholdt av HEATING AS sammen med elkjel og varmesentral. Ikke videre vurdert av takstmann.

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Boligen er oppvarmet med fjernvarme tilknyttet radiatorer.
Radiator i stuen er kasset inn, ingen mulighet for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Alder på anlegget gir økt risiko for svikt, redusert ytelse og uforutsette driftsproblemer.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg
- Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av anlegget for å sikre videre driftssikkerhet.

Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Skap med automatsikringer plassert på felles gang.
Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999.

Fra egenerklæringen:
8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?
- Ja
Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses
- Omexom Elsikkerhet AS - 08.04.2025 - Ingen avvik

Sak avsluttet 08.04.2025 Omexom Elsikkerhet AS

Vurdering av avvik:
• Levetid på det elektrisk anlegg er, i henhold til el.-bransjen selv, satt til å være mellom 20 år og 30 år. (Med et gjennomsnitt på 25 år.) Anlegg som har utspilt mer enn 50% av sin forventede levetid, skal automatisk settes til tilstandsgrad 2, uavhengig av tilstanden på anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Nærmere undersøkelse anbefales på boligmappa.no, for å se hva som er der av dokumentasjon.
• Undertegnede er ikke godkjent som el. takstmann. Således er ikke tilstanden vurdert utover den rene registreringen, da det er det stedige E-verk som godkjenner anlegg. Det bemerkes dog sterkt at eier har ansvaret for å holde anlegget i orden. Jevnlig kontroll av el-anlegget er alltid å anbefale. Denne kontrollen vil det være naturlig å foreta ved eierskifte.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten har røykvarsler og brannslukker.

TOMTEFORHOLD

TG IU Oljetank

Beskrivelse

Fra egenerklæringen:
12.1. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
- Ja
- Hvis ja, beskriv:
- Inneholder bioolje, brukes ikke i dag
12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?
- Nei

Eier har snakket med styreleder og han bekrefter at det var kontroll av oljetank da det ble byttet fra olje til bioolje, dette er lenge siden. Styreleder bekrefter at de ikke har utsendt mer dokumentasjon. Ikke videre vurdert av takstmann.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

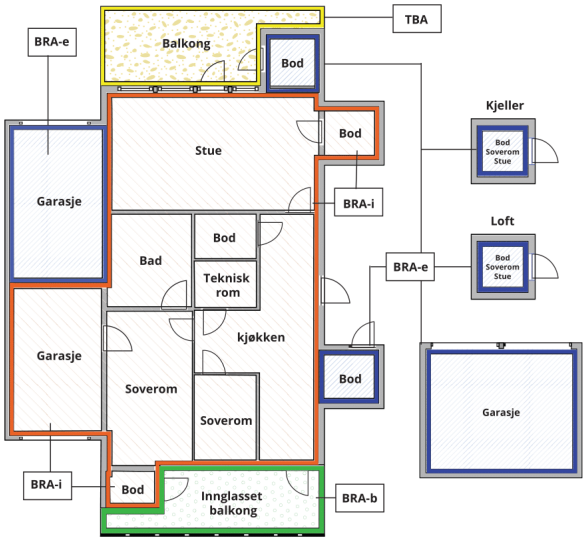
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	69			69	9
Kjeller		7		7	
SUM	**69**	**7**			**9**
SUM BRA	**76**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, bad, soverom, soverom 2, kjøkken, stue		
Kjeller		Bod, bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger: Tegningene er utydlige, ikke mulig å tolke.
Ferdigattest: Det foreligger ferdigattest for "Betzy Kjelsbergs vei 16, boligblokk" datert: 09.12.1966.
Det foreligger ferdigattest for "Betzy Kjelsbergs vei 16, utvidelse av balkonger" datert: 23.9.1988.
Det foreligger ferdigattest for "Betzy Kjelsbergs vei 16, fasadeendring" datert: 20.08.2013.
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.
Eventuelle sjakter og kanaler er tatt med i arealene.
Høyden i stuedel er ca. 2,42 m. Høyden på badet er ca. 2,24 m.
2 boder medfølger boligen i kjelleren Den ene merket"47" er på ca 2 m². Den andre merket"80" er på ca 5 m².
Bod og balkonger er målt etter anvisning fra eier.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Div. arbeider

Oslo Boligtaksering AS
Lundliveien 10
0580 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.11.2026	Tommy Berg	Takstingeniør
	Ole Andreas Sloth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	77	176		27	9873 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Betzy Kjelsbergs vei 16 A

Hjemmelshaver
Sloth Ole Andreas

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Unibo Sameie	120 / 6844	OBOS Eiendomsforvaltning AS	983561381

Felles formue
Kr. 31 785 31.12.2025

Felles gjeld:
Kr. 263 985 01.11.2026

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt og sentralt boligområde på Grefsen/Lillo, Fra eiendommen er det kort vei til lekeplass, skiløyper, badeplass m.m. I tillegg byr Nydalen på et urbant, levende og meget moderne bydelssenter, i umiddelbar nærhet. Det er ca. 5 minutter gange til Akerselva, hvor man kan gå langs elven til Maridalsvannet og turveier innover Nordmarka og Rema 1000 på Lillo ligger ca. 200 m. unna.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Forhold rundt regulering er ikke innhentet/vurdert.

Om tomten

Felles tomt for sameiet. Tomt opparbeidet med busker, trær, plenområder, diverse beplantning, lekeapparater, sittegrupper og asfalterte internveier. Gateparkering etter områdets bestemmelser.

Tinglyste/andre forhold

Det vises til sameiets/ borettslaget vedtekter, husordensregler samt årsberetning med regnskap og protokoll. Dokumentene inneholder relevante opplysninger for eventuell kjøper.

Beskrivelse av sameiet

Sameiet består av 60 seksjoner. Unibo Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983561381. Følgende adresse: Betzy Kjelsbergs V 14-18. Gårds- og bruksnummer: 77 og 176.

Byggemåte

Bygningen er oppført med grunnmur i betong. Yttervegger i murverk. Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp. Etasjeskiller i betong. Felles trapper i betong.

Felleskostnader

Felleskostnader pr mnd er 7215,-

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.10.2026	Eiers egenerklæring mottatt på e-post.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Utskrift fra " Norges Eiendommer" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver gårds og Bruksnummer, eiet/ festet tomt, tomteareal og bygge år.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende påkostninger, vedlikehold og andre relevante opplysninger ble gitt av eier/oppdragsgiver på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger vedrørende formue, gjeld, husleie m.m er oppgitt av forretningsfører.	Gjennomgått		Nei
Sak avsluttet	08.04.2025	Omexom Elsikkerhet AS	Gjennomgått		Nei
TILSTANDSRAPPORT BOLIG	26.03.2020	Bjørn Fosser	Gjennomgått		Nei
Faktura	18.10.2023	Sofienberg Rør Og Varme AS	Gjennomgått		Nei
Faktura	11.11.2024	Flip It Eiendom AS	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.11.2026	
2	05.11.2026	
3	05.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Egenerklæring

Betzy Kjelsbergs vei 16A, 0486 OSLO

05 Nov 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Betzy Kjelsbergs vei 16A	Betzy Kjelsbergs vei 16A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Juli 2020

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Juli 2021-

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 565873

Informasjon om selger

Selger

Sloth, Ole Andreas

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Renovering

2.1.2 **Årstall**

2008

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Total renovering av bad

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ukjent

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Veggopphengt toalett

2.2.2 **Årstall**

2024

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bytte veggopphengt toalett

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Flip It AS

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.3.1 **Navn på arbeid**

Fornyet baderomsmøbler

2.3.2 **Årstall**

2025

2.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Bytte vask og skap baderom

2.4.1 **Navn på arbeid**

Malt tak

2.4.2 **Årstall**

2025

2.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.4.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Malt tak

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Oppgradering av fasade

4.1.2 **Årstall**

2013

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Oppgradert fasader, vinduer og isolasjon. Gjort av sameiet på hele blokken

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ukjent

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Kontroll av elektrisk anlegg

10.1.2 **Årstall**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Kontroll av elektrisk anlegg. Ingen avvik

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Omexom Elsikkerhet AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Bytte av oppvaskmaskin

13.1.2 **Årstall**

2023

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bytte oppvaskmaskin

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sofienberg Rør AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**

Arbeid på felles rør

13.2.2 **Årstall**

2026

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Faglærte - Bytting av alle kraner på stigerør og fyrrom skiftet 2026. Gjort av sameiet

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

ukjent

13.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

Tømt for olje og kontrollert av firma. Kan benyttes med bioolje, men blir ikke brukt i dag

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Vedlikehold varmesystem

16.1.2 **Årstall**

2026

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Årlig kontroll og vedlikehold på elkjel og sentralvarmesystem

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Heating AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Få sprekker i fliser på badet

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

2017, vet ikke nøyaktige verdier. Godt innenfor grenseverdier

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Egen innsats - Bygget tilpasset terrasseinnredning 2016
Egen innsats - Bygget levegg balkong 2026

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 45561465

Egenerklæringsskjema

Name	Date
OLE ANDREAS SLOTH	**2026-11-05**

Identification

bankID OLE ANDREAS SLOTH

Signicat

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

Informasjon fra forretningsfører

Selger av Betzy Kjelsbergs vei 16A, 0486 OSLO har hentet inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6041
UNIBO SAMEIE

Velkommen til årsmøte i UNIBO SAMEIE

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

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i UNIBO SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Asgeir Tannum er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 6041 Årsrapport 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorar .

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 95000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr.95000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Velges i årsmøtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Velges i årsmøtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Styrets årsrapport

Styrets arbeid.

Det har i perioden vært avholdt 6 styremøter.

Det har vært gjennomført dugnad og sommerfest.

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

Samarbeidet med Obos forretningsfører er godt.

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

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

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

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

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

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Kommentarer til årsregnskapet

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

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

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

Resultat

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

Disponible midler

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

Arbeidskapital

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

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i UNIBO SAMEIE

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til UNIBO SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

UNIBO SAMEIE
ORG.NR. 983561381, KLIENTNR. 6041

RESULTATREGNSKAP

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

UNIBO SAMEIE
ORG.NR. 983561381, KLIENTNR. 6041

BALANSE

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

Oslo, 24.03.2026
Styret i Unibo Sameie

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

BESKYTTET

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

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

BESKYTTET

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 5
STYREHONORAR

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

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE 9
VASKERI

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

NOTE 10
ENERGI/FYRING

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

BESKYTTET

NOTE 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 12
FINANSINNTEKTER

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

NOTE 13
FINANSKOSTNADER

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

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

NOTE 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE 16
ANNEN EGENKAPITAL

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

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

NOTE 17

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

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

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

NOTE 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,64 %. Løpetiden er 33 år.		
Opprinnelig 2013	-19 800 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	6 487 655	
Nedbetalt tidligere, Administrasjonsavtale	3 981 865	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	179 372	
Nedbetalt i år, Administrasjonsavtale	546 480	
		-8 604 629
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-8 604 629**

NOTE 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE 20
GARASJEREGNSKAP

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

Deltagelse på årsmøte 2026

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Selgers opplysninger om sameiet og fellesgjeld

Dato: 12.11.2026

Om dokumentet

Dette dokumentet er satt sammen av selger og er ikke utstedt av forretningsfører (OBOS Eiendomsforvaltning AS). Opplysningene er hentet fra dokumentene som er oppgitt som kilde ved hvert punkt. Ved avvik gjelder sameiets og forretningsførers egne dokumenter.

Seksjonen

Felt	Opplysning
Sameie	Unibo Sameie
Org.nr.	983 561 381
Forretningsfører	OBOS Eiendomsforvaltning AS
Adresse	Betzy Kjelsbergs vei 16A, 0486 Oslo
Matrikkel	Gnr. 77, bnr. 176, snr. 27, Oslo kommune
Leilighetsnummer	27
Seksjonseier(e)	Ole Andreas Sloth

Opplysninger om sameiet

Ny eier må godkjennes av styret, og det er ingen forkjøpsrett.

Forhold	Opplysning	Kilde
Forkjøpsrett	Nei	Styret
Styregodkjenning av ny eier	Ja. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Søknad sendes styret v/styreleder Terje Sandsengen.	Vedtektene § 3
Byggforsikring	If Skadeforsikring NUF, polise 565873	Vibbo

Forhold	Opplysning	Kilde
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)	Ja, innfrielse i mars og september hvert år	Styret
Antall seksjoner	60	Årsrapport 2025
Utleie	Korttidsutleie av hele seksjonen i mer enn 60 døgn per år er ikke tillatt	Vedtektene § 3
Husdyr, husorden	Se husordensreglene	Vedlagt

Kjøper bør gjøre seg kjent med administrasjonsavtalen og reglene for innfrielse av andel fellesgjeld.

Sameiets samlede lån og vilkår

Sameiet har ett annuitetslån i OBOS-banken med flytende rente.

Felt	Opplysning
Bank	OBOS-banken AS
Lånetype	Annuitetslån
Rentesats	7,37 % per 12.11.2026
Type rente	Flytende
Restsaldo	kr 8 604 629 per 31.12.2025
Innfrielsesdato	2046 (løpetid 33 år fra 2013)
Administrasjonsavtale	Ja

Kilde for restsaldo og løpetid: årsregnskap 2025, note 18. Renten kan ha endret seg etter datoen over, og felleskostnadene justeres ved renteendringer.

Økonomi for seksjonen

Totale felleskostnader er kr 7 215,81 per måned, og kr 7 373,85 fra 01.01.2027.

Post	Per måned i dag	Fra 01.01.2027
Felleskostnader (inkl. internett)	kr 3 951,00	kr 4 109,04

Post	Per måned i dag	Fra 01.01.2027
Renter på fellesgjeld (adm. lån)	kr 1 515	kr 1 515
Avdrag på fellesgjeld (adm. lån)	kr 510	kr 510
Oppvarming og varmtvann	kr 1 239,00	kr 1 239,00
Totalt	**kr 7 215,81**	**kr 7 373,85**

Felt	Opplysning
Andel fellesgjeld (restsaldo)	kr 263 517 per 05.11.2026
Andel fellesformue	kr 31 785 per 31.12.2025
Kapitalkostnader per måned	kr 2 025,81
Avdragsfrihet	Nei

Kilde: faktura for felleskostnader, Vibbo og rådgiver i OBOS. Renter og avdrag er avrundet til hele kroner. Akontobeløpene justeres ved renteendringer.

Ligningsposter per 31.12.2025

Tallene er hentet fra skattemeldingen for 2025 og kan bli endret.

Post	Beløp
Innberetningspliktige inntekter	kr 652
Fradragsberettigede kostnader	kr 18 935
Andel av formue	kr 31 785
Gjeld	kr 269 100
Ligningsverdi (primærbolig)	kr 1 394 290

Garasje og parkering

Selger har ingen garasjeplass i sameiets garasjeanlegg.

Garasjeplasser i sameiet leies ut med egen leiekontrakt (vedtektene § 15). En garasjeplass følger seksjonen ved salg, men kan også selges til andre seksjonseiere i Unibo Sameie. Selv om garasjen følger seksjonen, må det inngås leiekontrakt. Gateparkering er gratis i

området.

Eierskifte, gebyr og legalpant

Eierskiftet meldes til OBOS Eiendomsforvaltning, og eierskiftegebyret betales av selger.

- **Melding om ny eier:** Sendes styret og OBOS Eiendomsforvaltning (eierskifte@obos.no) med kjøpers navn, adresse, fødselsnummer, e-post, mobilnummer og overtakelsesdato.
- **Eierskiftegebyr:** Betales av selger.
- **Legalpant:** Sameiet har lovbestemt pant i seksjonen for ubetalte felleskostnader, inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp (eierseksjonsloven § 31). Oppgjørsforetaket (Norsk Eiendomsoppgjør AS) innhenter restanseopplysninger fra OBOS før oppgjør.
- **Felleskostnader i overtakelsesmåneden:** Selger betaler felleskostnadene for overtakelsesmåneden, og partene gjør opp seg imellom ved oppgjøret.

Forbehold

Opplysningene gjelder per datoene som er oppgitt, og kan være endret ved overtakelse. Renteendringer, nye vedtak i sameiet eller nye lån kan endre felleskostnadene. Interessenter oppfordres til å lese årsrapport, regnskap, budsjett, vedtekter og husordensregler, som er vedlagt salgsoppgaven. Spørsmål om sameiet kan rettes til selger eller til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Selger av Betzy Kjelsbergs vei 16A, 0486 OSLO har hentet inn opplysninger fra grunnboken. De neste sidene i prospektet viser disse opplysningene.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 77, Bruksnummer 176, Seksjonsnummer 27 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	05.11.2026 kl. 18.41
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	05.11.2026 kl. 18.40

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2020/2686525-1/200 02.07.2020 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 4 050 000
Omsetningstype: Fritt salg
SLOTH OLE ANDREAS
FØDT: 01.09.1995

HEFTELSER

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

Heftelser i eiendomsrett:

1957/2646-1/105 06.03.1957 **BESTEMMELSE OM VEG**
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 176

1957/9806-2/105 24.08.1957 **ERKLÆRING/AVTALE**
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 176

1957/15381-2/105 10.12.1957 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 176

1957/15382-1/105 10.12.1957 **ERKLÆRING/AVTALE**
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 176

1957/15383-2/105 10.12.1957 **ERKLÆRING/AVTALE**
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 176

1961/384-1/105 11.01.1961 **BESTEMMELSE OM GJERDE**
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 176

1961/813-2/105 23.01.1961 **BEST OM GARASJE/PARKERING**
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 176

1985/25129-4/105 03.05.1985 **ERKLÆRING/AVTALE**
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER 90 % AV LÅNETAKST
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2024/2233274-1/200 13.11.2024 10:32 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 4 500 000
Panthaver: MØRE BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 884 031 222
Panthaver: SPAREBANKEN MØRE
ORG.NR: 937 899 319
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

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

1984/990755-1/105 20.08.1984 **SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:**
GNR.77 BNR.177.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1985/25129-2/105 03.05.1985 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 27
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 120/6844
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 60 SEKSJONER

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

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

Informasjon fra kommunen

Selger av Betzy Kjelsbergs vei 16A, 0486 OSLO har hentet inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

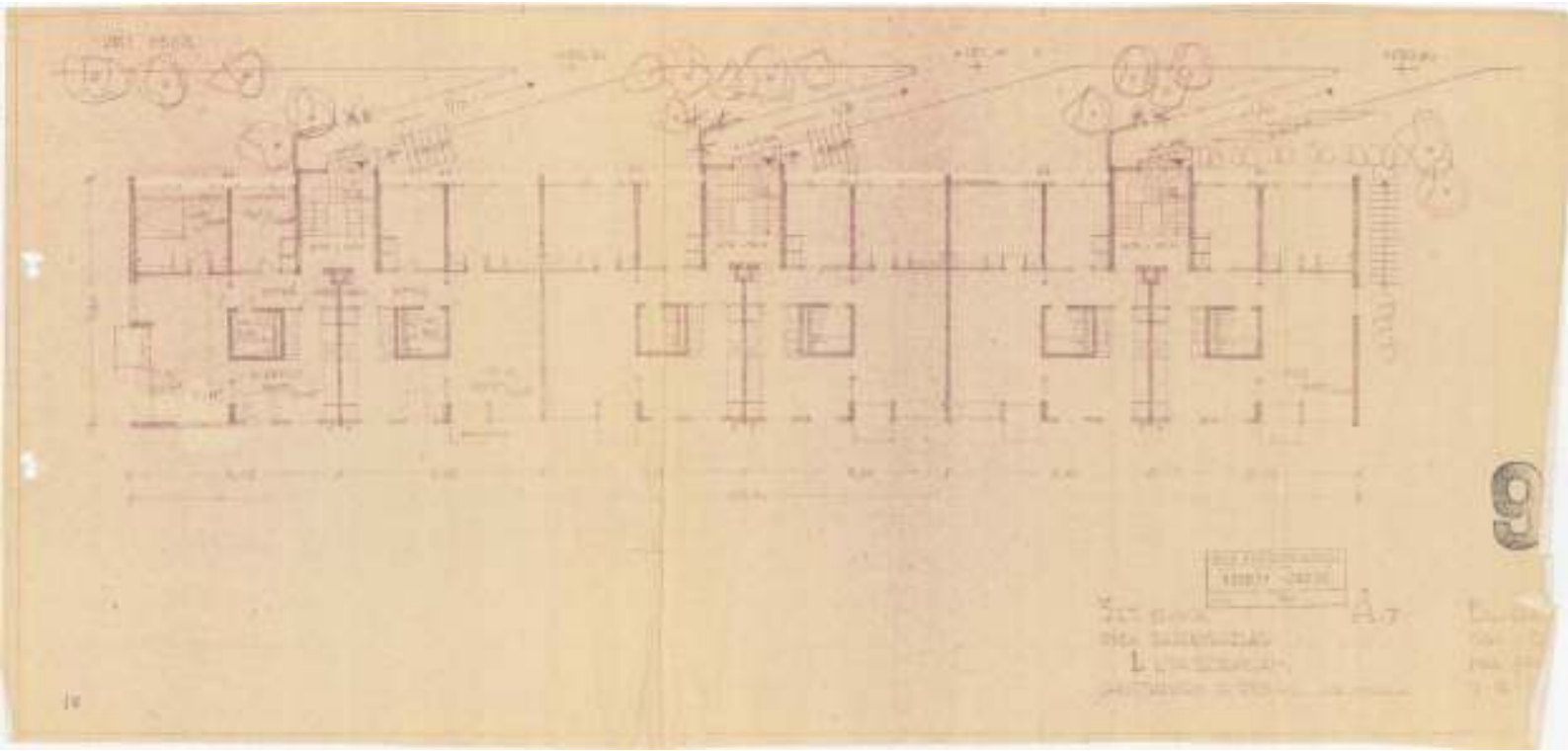
Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * 41 72 00

KOPI

Oslo, den 2. sept. 1964.

IS/SI

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

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

Journalnr.
56/2639.

Arbeidets art
Boligblokk (blokk A 7).

Avsluttende synsforretning

Bygningens art

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

Byggemelder
Christiansen og Rosland, Lökkeveien 4.

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

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ivar Dahlsveen-Isrud
Distriktsingeniør

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[III] *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeid: Utvidelse av eksist.balkonger

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

Byggherre

Unibo Sameie
Betzy Kjelsbergs vei 14,16,18

0486 OSLO 4

ARJ/nb

Ansvarshavende

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

Dato
23.sept.1988

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Arild R. Johannessen

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Thams og Gaare Arkitektkontor AS
Bygdøy allé 5
0257 OSLO

Dato: 20.08.2013

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

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

FERDIGATTEST - BETZY KJELSBERGS VEI 18

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 07.08.2013.

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

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

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

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

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 20.08.2013 av:

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

Vedlegg: Orientering om klageadgang

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5m * 417200

KA/KU

KOPI

Oslo, den 9/12-66

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Journalnr.

Gnr. 77, bnr. 176+177, Betzy Kjelsbergsvei 16.

Arbeidets art: Nybygg.

Avsluttende synsforretning: 28/11-66

Bygningens art: Boligblokk.

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

Byggemelder: Christiansen og Rosland, Lökkeveien 4, Oslo 1

Ansvarshavende: Siv.ing. Erling Brekke, A/S Ungdomsbygg, Riddervoldsgt. 2, Oslo 2.

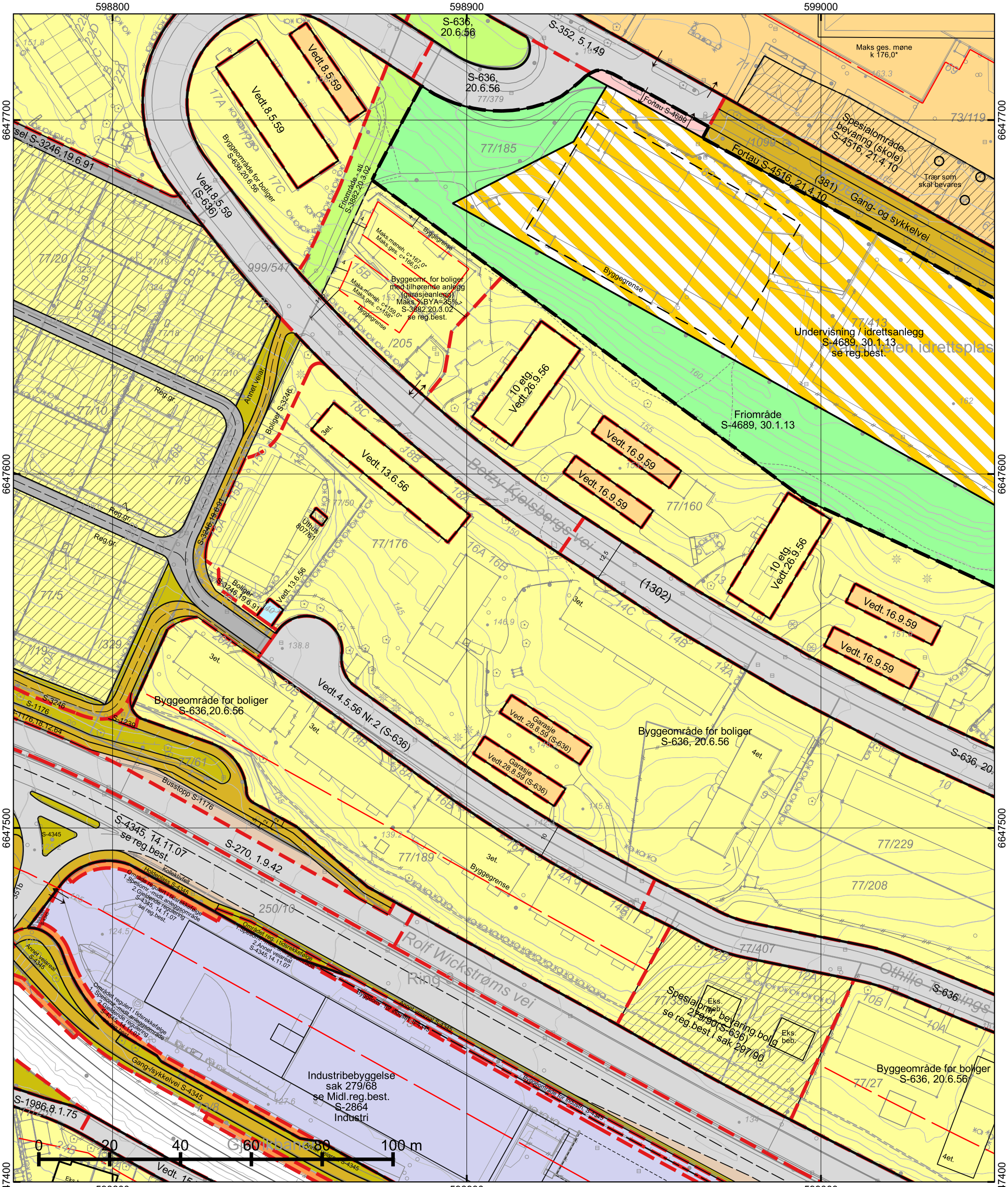
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Distriktsingeniør

Kr. Andersen

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.11.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 164742/ 86542324
Adresse:
Gnr/Bnr: 77/176
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

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

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

- RbBevaringGrense

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

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

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

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

598500 598800 599100

6648000 6647700 6647400 6647100

H310_2 H320_2 H320_2 H320_2 H310_2 H320_2 H320_1

Grandalen Kapellveien Grefsen kirkegård Grefsen kapell Grefsen skole Kapellveien idrettsplass Kirkegårdsbakken Glads vei Skolebakken Tverrveien 4 Tverrveien 3 Tverrveien 2 Betzy Kjelsbergs vei Nydalsbrua Gjerdrums vei Rolf Wickstrøms vei Ring 3 Othilie Tobiesens vei Lillohjemmet Gjerdrumsalleen Spikervegen Nydalen Tamburveien til Gunnar Schjeldrups vei Bråtenalleen Bråtenalleen barnehage Hellovegen Gullhaug Gullhaug torg Gullhaugveien Sandakerveien Nydalen Voksenopplæring Nydalen

0 100 200 300 400 500 m

598500 598800 599100

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.11.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 164742/86542324
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 - Elveflom
- H390 - Deponi

Plan- og bygningsetaten

Dato: 03.11.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86542324
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 77, BNR. 176.

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

GNR. 77 BNR. 176

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 30.05.1956.

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

9881 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

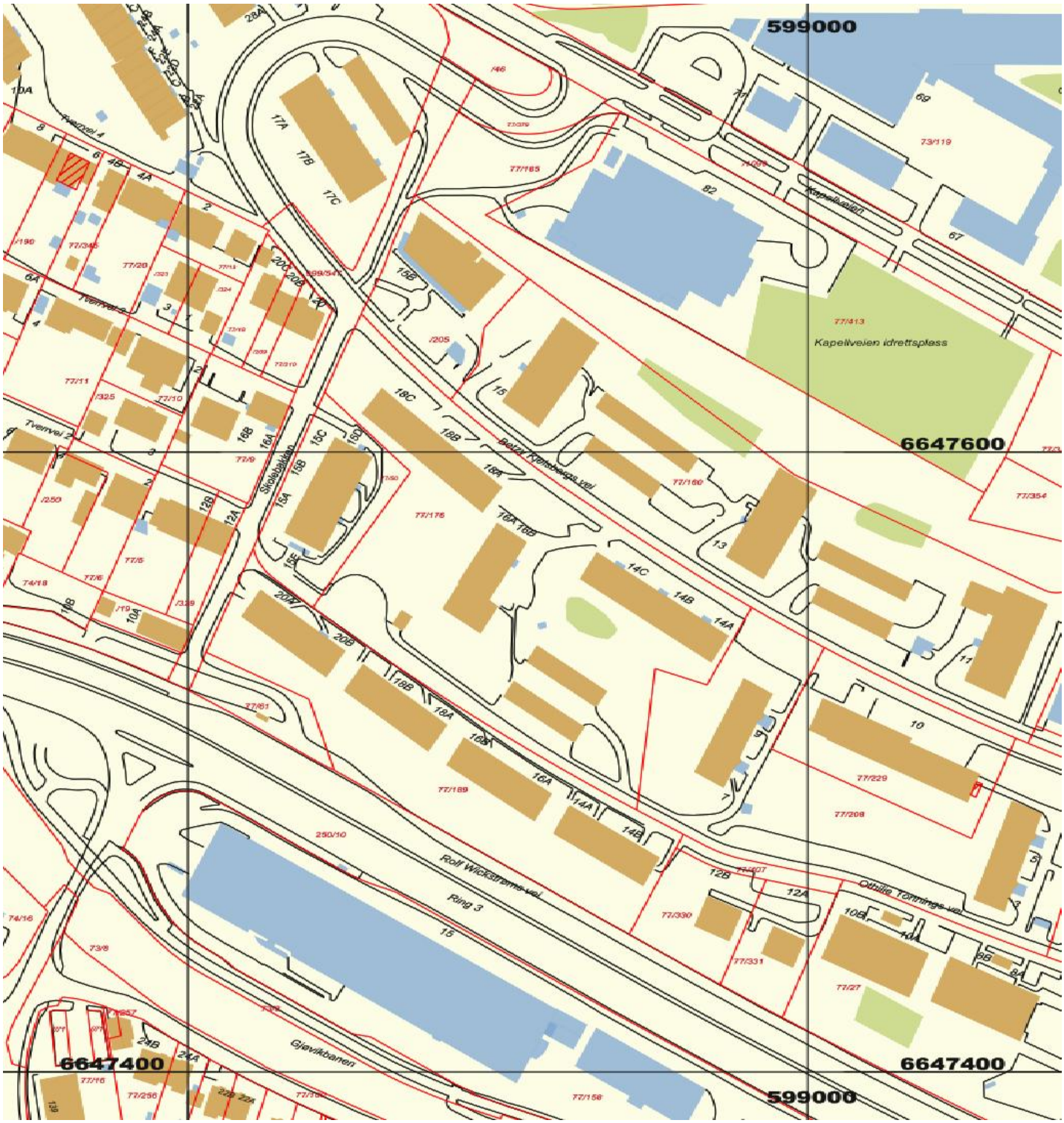
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Oslo

S-636

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

S-636 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 20.06.1956

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 195601517

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 27990, V040556N2, V160959, V200560, V120159, V260956, V140356, V130656, 3856, 80761, V080559, 30758, V170960

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-3246

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

Vedtaksdato: 19.06.1991

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198950462

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BEVARINGSPLAN FOR TVERRVEIEN / SKOLEBAKKEN.

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

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

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

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

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

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Energiattest



Adresse **Betzy Kjelsbergs vei 16A, 0486 OSLO**	
Dato for energimerking **03.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-378800**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81472777**
Gårdsnummer **77**	Bruksnummer **176**
Seksjonsnummer **27**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1959**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **76,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **69,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **147,16**

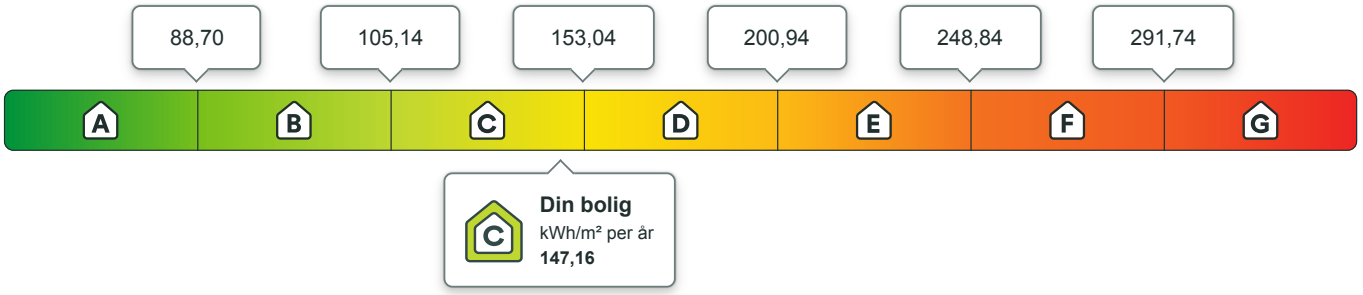
Betzy Kjelsbergs vei 16A, 0486 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
19 987,03	**147,16**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Betzy Kjelsbergs vei 16A, 0486 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Betzy Kjelsbergs vei 16A, 0486 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 2: 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 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 5: 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 6: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 7: 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 8: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 9: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 10: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 11: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Brukertiltak

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 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: 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 20: 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 21: Spar strøm på kjøkkenet

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

HUSORDENSREGLER for UNIBO SAMEIE

Vedtatt på sameiermøtet 15.04.1999
(sist endret på sameiermøte 22.03.23)

GENERELT

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

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

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

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

BRANNSIKKERHET

Røyking og bart lys er strengt forbudt i kjelleren.

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

Det er strengt forbudt å oppbevare lettantennelige stoffer.

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

Bruk av kullfyrt grill på balkongen er forbudt.

FELLESROM

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

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

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

Det er ikke tillatt å røyke i trappeoppgangene.

VASKERIET

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

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

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

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

Ved feil på maskiner, kontakt styret.

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

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

Gjentatte brudd på disse bestemmelsene kan medføre utestengelse fra vaskeriet.

LEILIGHETENE OG BALKONGENE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilkopling av komfyrvifte til luftekanalen på kjøkkenet er ikke tillatt.

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

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

Blomsterkasser kan kun monteres på innsiden av rekkverk på verandaene.

UTENDØRS FELLESAREALER OG SØPPELSKURET

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

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

Fotballsparking på plenene er ikke tillatt.

Det er ikke tillatt å benytte fyrverkeri på sameiets eiendom.

DUGNAD

vårdugnad avholdes onsdag og torsdag i uken før 17 mai hvert år.

VEDLIKEHOLDSPLIKT

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

ANSVAR FOR SKADE

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

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

PARKERING

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

INFORMASJONSPLIKT VED UTLEIE

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

VEDTEKTER
for
UNIBO Sameie

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

(sist endret på sameiermøte 20.05.2020)

§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

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

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

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

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

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

Seksjonseiere er medeiere av sameiet.

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

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

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

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

§ 4. RETT TIL BRUK

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

§ 5. HUSORDENSREGLER

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

§ 7. FELLESKOSTNADER

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

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

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

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

§ 8. VEDLIKEHOLD

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

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

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

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

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

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

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

Lås og nøkkel til postkassene dekkes av den enkelte seksjonseier.

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

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

§ 10. STYRET

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

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

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

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

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

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

§ 11. ÅRSMØTET

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

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

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

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

På ordinært årsmøte skal behandles:

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

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

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

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

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

§ 12. FORRETNINGSFØRER

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

§ 13. MINDRETALLSVERN

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

§ 14. GENERELLE PLIKTER

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

§ 15. GARASJEANLEGGET

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

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

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

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

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

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

§ 16. Terrasser

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

§ 17. Innfrielse av andel fellesgjeld

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

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

Protokoll til årsmøte 2026 for UNIBO SAMEIE

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

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

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorar .

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 95000,-

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

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Terje Sandsengen

Følgende stilte til valg:
Terje Sandsengen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Mariel Ryen-Kreim

Følgende stilte til valg:
Mariel Ryen-Kreim

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Knut Haakenaasen
Anne kirsti Vartdal

Følgende stilte til valg:
Knut Haakenaasen
Anne kirsti Vartdal

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Edvart Krossøy
Caroline Smestad

Følgende stilte til valg:
Edvart Krossøy
Caroline Smestad

Dugnadskomite (1 år)

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

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

Løsøre og tilbehør

Vedlegg til salgsoppgaven

1. Innledning

Tilbehør som er fast montert eller hører naturlig til boligen, følger med salget, med mindre annet er oppgitt i dette dokumentet. Utgangspunktet følger av avhendingslova § 2-2 og Eiendom Norges bransjestandard for løsøre og tilbehør.

Løse møbler, inventar og pyntegjenstander følger ikke med. Selgers spesifiseringer i punkt 3 går foran de generelle retningslinjene i punkt 2.

2. Generelle retningslinjer

Følgende følger normalt med boligen, med mindre punkt 3 sier noe annet:

Kategori	Normalt medfølgende
Oppvarming og varmtvann	Varmepumpe, fast monterte ovner, varmekabler, ildsted og varmtvannsbereder
Hvitevarer	Integrerte hvitevarer
Belysning	Fast monterte lamper og lysarmaturer
Solskjerming og gardinoppheng	Persienner, rullegardiner, markiser, gardinbrett og gardinstenger
Bad	Speil, baderomsinnredning, dusjvegger og fast montert utstyr
Innredning	Garderobeskap, kjøkkeninnredning og fast montert hylleinnredning
Sikkerhet	Røykvarslere, brannslukningsapparat og fast montert alarm
TV og nett	Fast montert antenne eller parabol
Nøkler og tilgang	Alle nøkler, nøkkelbrikker og eventuelle portåpnere
Elbil	Fast montert ladeboks

Utstyr som eies av en leverandør, for eksempel ruter eller TV-dekoder, følger ikke med.

3. Selgers spesifiseringer

For denne boligen gjelder følgende, uavhengig av de generelle retningslinjene:

Gjenstand	Følger med	Merknad
Vegg- og takhengte lamper	Nei	Unntak: lamper i gang, soverom og bad følger med
Vegghengte hyller	Nei	
Bilder	Nei	
Speil	Nei	Gjelder rundt speil i gang og løst speil på soverom. Øvrige fast monterte speil følger med
Hvitevarer	Ja	Gjelder både integrerte og frittstående hvitevarer
Gardiner	Nei	Gardinstenger og gardinbrett følger med
TV og vegghengt TV-benk	Nei	
Solskjerming	Ja	

4. Øvrige forhold

- Bildene i salgsoppgaven og annonsen kan vise møbler, løsøre og styling som ikke følger med. Ved uoverensstemmelse gjelder dette dokumentet.
- Gjenstander som ikke følger med, fjernes av selger før overtakelse.
- Medfølgende tilbehør overleveres i den stand det er ved visning.
- Avtaler om at annet løsøre skal følge med, må være skriftlige og tas inn i kjøpekontrakten.

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**