

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Theodor August Belle Skaar

Mobil 467 60 512
E-post theodor.belle@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner
Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO. TLF. 22 87 11 90

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 200 000,-
Fellesgjeld: Kr 415 497,-
Omkostn.: Kr 161 800,-
Total ink omk.: Kr 6 785 786,-
Felleskostn.: Kr 7 656,-
Selger: Pm Oslo Holding AS

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1959
BRA-i/BRA Total 82/98 kvm
Tomtstr.: 6033 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 77, bnr. 171
Snr. 6
Oppdragsnr.: 1006250159

Lys og luftig 4-roms
selveier med 10 m²
innglasset balkong |
Oppussingsobjekt |

Velkommen til Betzy Kjelsbergs vei 3 B!

Lys og luftig 4-roms selveier beliggende i byggets 1. etasje, med stor innglasset balkong. Leiligheten har en eldre standard og inneholder stue, kjøkken, bad, entré og tre soverom. Her finnes det et stort potensial for oppgradering og personlig preg. Det medfølger to eksterne boder. Svært sentral beliggenhet med utmerkede kollektivforbindelser like i nærheten.

Verdt å merke:
Oppussingsobjekt med gode muligheter!
Innglasset balkong på hele 10 m²
3 gode soverom
Vv og fyr inkl
Nærhet til dagligvare, serveringssteder og øvrige fasiliteter.
Flott bakgård med grønn hage
2 boder i kjeller
Kort vei til turområder
T-bane og buss i nærheten
Mulighet for leie av parkeringsplass

Vi ses på visning!



Innhold

Velkommen2
Om eiendommen32
Nabolagsprofil.....46
Forbrukerinformasjon 136
Budskjema 137



Her får du en lys og luftig 4-roms med moderniseringsbehov.

Lys stue

Her får du en lys og luftig 4-roms med moderniseringsbehov. Lys og åpen stue med store vindusflater som slipper inn mye dagslys. En stue hvor sofa og TV passer perfekt inn. Rommet kan innredes etter dine egne idéer og ønsker.



Innglasset balkong

Innglasset balkong på 10 kvm – et lunt og skjermet uterom som kan brukes året rundt. Utsikt fra balkongen mot basketballbane, lekeplass, grøntareal og sittegrupper.





Midt i stuen står spisebordet klart for både mat og små historier.

Hovedsoverom

Soverom 1 med romslighet som gir frihet til å innrede etter ønske. God plass til garderobeløsning og kontor.



Soverom II

Soverom 2 er også av god størrelse! God skaplass og mulighet for kontor gjør soverom 2 ekstra funksjonelt.





Varmtvann og fyring inkludert i felleskostnader.

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret og består av over- og underskap med glatte, malte fronter. Mulighet for å skape ditt perfekte kjøkken! Hvitevarer består av frittstående kjøleskap, komfyr, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn. Kjøkkenet har naturlig ventilasjon med ventil i yttervegg. Kjøkkeninnredningen er fra byggeår, og med en antatt alder på over 60 år har den klart overskredet anbefalt brukstid.



Soverom III

Soverom 3 har, som de to andre, god plass til både seng og oppbevaring. Et rom med mange muligheter: kontor, barnerom eller noe helt annet. Rikelig med dagslys gjør rommet lyst og trivelig.







Ditt nye hjem eller prosjekt?
Velkommen til visning!

Hyggelig nabolag!

Her kan du nyte hyggelig grøntareal rett utenfor hjemmet. Aktivitet rett utenfor leiligheten med basketballbane på området. Parkeringsplasser tildeles iht venteliste. Kun 100 meter til nærmeste dagligvarebutikk som er Rema 1000 Lillo. Her bor du sentralt!



Plantegning

1. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Notater



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 82 m²

BRA - e: 6 m²

BRA - b: 10 m²

BRA totalt: 98 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 6 m² 2 kjellerboder.

1. etasje

BRA-i: 82 m² Entré, Bad, Kjøkken, Stue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3.

BRA-b: 10 m² Innglasset balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P -rom og S-rom, selv om rommene kan være i strid med teknisk forskrift eller mangle godkjennelse fra kommunen.

Arealet kan være komplisert eller umulig å måle nøyaktig, da det kan være vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger eller på grunn av skjevheter og utforminger i bygningskonstruksjoner, som karnapp, buer, vinkler som ikke er rette, samt åpne rom over flere etasjer.

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e: Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. Dette inkluderer arealer med adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst, som for eksempel privat frittstående garasje eller boder.

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.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

6033 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet med beplantning. gressplen og internveier.

Beliggenhet

Attraktiv beliggenhet i et veletablert boligområde på Grefsen. Her er gode muligheter for utendørsaktiviteter i nærområdet, samtidig som at alle byens fasiliteter er lett tilgjengelig. Det er kort avstand til Storo og Nydalen hvor man bl.a. finner Storo Storsenter, og Grefsenkollen og Frysja som tilbyr gode sole- og bademuligheter på sommersitid.

Det er kort vei til bussholdeplass og en kort spasertur til nærmeste trikkeholdeplass og til T banestasjonen i Nydalen. Med bil fra Grefsen tar det ca. 5 min til Storo, 9 min til Ullevål, ca.15 min til Oslo S og ca.35 min til Oslo Lufthavn.

Kun 100 meter til nærmeste dagligvarebutikk som er Rema 1000 Lillo. En liten spasertur unna finner du Storo Storsenter, Nydalen med rikt utvalg av butikker, dagligvare, koselige kaféer, postkontor, apotek, treningsstudio,

Handelshøyskolen BI, og spisesteder som Nydalen Sushi, m.m. Området er barnevennlig med flere populære skoler og barnehager i nærområdet.

Handelshøyskolen BI ligger med 15 minutters gange fra leiligheten.

Adkomst

Se vedlagte kart i annonse. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. For kollektivtilbud se www.ruter.no.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Matias Utnem

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunnmur i støpt betong. Bærende konstruksjon i betong innfelt med bindingsverk, antatt isolert med mineralull, utvendig pusset samt kledd med spekket tegl.

Boligen er oppført i 1959 og har i stor grad bygningsdeler og tekniske installasjoner fra byggeåret, kombinert med enkelte senere utskiftninger, som vinduer fra 2012. Det er registrert bruksslitasje og alderstegn på flere bygningsdeler, særlig på bad, kjøkken og overflater i oppholdsrom. Badet er fra byggeår og har betydelige avvik i forhold til dagens krav til våtrom, og vurderes som modent for full

utskifting. Kjøkkeninnredningen fremstår med tydelig slitasje og lav teknisk standard. Ventilasjonsløsningen er basert på naturlig gjennomstrømning og gir begrenset effektivitet. Tekniske installasjoner, som vannrør, er fra byggeår og har overskredet normal levetid.

Vinduer

Tolags isolergalss. trevinduer.

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2012.

Dører

Brann og lydkvalifisert ytterdør med kikkehull og sikkerhetslås.

Balkongdør med 2 lags isolerglass fra 2012.

Inngangsdør i brannklasse B-30 og lydklasse 35db.

Etasjeskille

Etasje skillere av støpt betong.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt av Matias Utnem teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Svar: Nei.

Tilleggs kommentar:

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Standard

Kjøkken:
Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret og består av over- og underskap med glatte, malte fronter. Benkeplaten er i rustfritt stål med integrert dobbel oppvaskkum og ettgrepss blandebatteri.
Hvitevarer består av frittstående kjøleskap, komfyr, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn. Kjøkkenet har naturlig ventilasjon med ventil i yttervegg.

Bad:
Badet er antatt fra byggeåret 1959 og innredet med servant med ettgrepss blandebatteri, gulvstående toalett, dusjkabinett samt opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon skjer via naturlig avtrekk med ventil i vegg tilknyttet luftekanal. Veggene består av malt betong, mens himlingen er utført i malt betong. Gulvet er et slipt betonggulv i terrazzo.

Balkong:
Boligen har innglasset balkong.

Innvendige overflater:
Innvendige overflater i øvrige rom består hovedsakelig av laminat på gulv, malte slette flater på vegger og himling.
Det er benyttet standard innerdører i boligen.
Gulv: Parkett og laminat i oppholdsrom.
Vegger: Malte, slette flater.
Himling: Malte betonghimlinger.

Tekniske installasjoner:

Vannrørene er av kobber og antas å være fra byggeåret 1959.
Stoppekran er plassert bak toalett på badet. Denne er testet og fungerer som den skal.
Det er kun synlige avløpsrør som er kontrollert. På badet er det synlig avløp fra servant, og på kjøkkenet er det avløpsrør under vask. Disse er av plast.

Boligen er basert på naturlig ventilasjon. Det er ventiler i yttervegger og vinduer for tilførsel av friskluft, samt avtrekksventiler på bad og kjøkken. Det er ikke installert mekanisk avtrekk.

Det elektriske anlegget fremstår med moderne sikringer i form av automatsikringer. Det er ikke registrert synlige avvik ved visuell kontroll, men det gjøres oppmerksom på at det ikke er utført funksjonstesting eller kontroll av anleggets helhet. Det er ikke kjent når anlegget sist ble kontrollert av autorisert fagperson.

Boligen skal være utstyrt med minst én røykvarsler i hver etasje og slokkeutstyr, som enten en husbrannslange eller et brannslukningsapparat med en kapasitet på minst 6 kg og en effektivitetsklasse på minimum 21 A for skumapparater.
Hvis husbrannslange benyttes, bør den være koblet til fast vannforsyning og ha en kuleventil (type kran).

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Innwendig overflater:
Avvik: Det er registrert noe slitasje på overflater, noe som er vanlig i en brukt bolig. Gulvene har riper, hakk og misfarging, særlig synlig på skjøter i laminatet ved kjøkken, hvor det er observerbare skader. Veggene fremstår med slette, malte overflater og det kan forventes mindre hull etter bilder og innfestinger. Himlingen har også slette malte flater og det er mindre tegn til bruksslitasje og aldersrelatert patina, men ingen alvorlige avvik.
Det er registrert avflassing av maling på garderobeskap på soverom.
Tiltak: Basert på visuell inspeksjon og vurdering opp mot kravene i NS 3600:2018, settes tilstandsgraden til TG 2 for denne bygningsdelen. Dette grunnes i synlige slitasjeskader i gulvbelegget og generell bruksslitasje som overstiger det man normalt forventer for TG 1.

Kjøkken
Overflater og himling:
Avvik: Det er påvist skader på overflater/ kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet. Kjøkkenet fremstår som eldre og har tydelig slitasje på både innredning og overflater. Det er registrert slitasje på skapfronter og benkeplate, samt generelt preg av alder og bruk. Funksjonalitet er begrenset sammenlignet med dagens standard.
Tiltak: TG 2, grunnet høy alder, tydelig slitasje og lav teknisk standard.
Kjøkkeninnredningen er fra byggeår, og med en antatt alder på over 60 år har den klart overskredet anbefalt brukstid, som etter Byggforskserien

700.320
ligger på ca. 20–30 år. Funksjon, materialslitasje og teknisk levetid tilsier at full utskifting bør påregnes.

Avtrekk:
Avvik: Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
Det er ikke installert mekanisk avtrekk, noe som gir redusert ventilasjonseffektivitet.
Tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres. TG 2, da det kun foreligger naturlig avtrekk og ikke mekanisk ventilasjon.
Ventilasjon via naturlig avtrekk anses som lite tilfredsstillende etter dagens krav, og tiltak for oppgradering bør vurderes.

Tekniske installasjoner
Vannledninger:
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Rørene er synlige i deler av anlegget og er av eldre type. Det ble ikke observert lekkasjer eller tegn til skader ved befaring, og stoppekranen fungerer tilfredsstillende ved test. Alder og materiale tilsier imidlertid at rørene er langt over normal forventet brukstid. Det foreligger økt risiko for korrosjon, fortetning og brudd ved eldre kobberinstallasjoner, spesielt i skjøter og overgangspunkter. Skjulte rørføringer er ikke vurdert.
Tiltak: Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
Basert på alder, materiale og visuell vurdering i henhold til NS 3600:2018, settes tilstandsgraden til TG 2, da rørene er eldre enn forventet levetid og utskifting bør vurderes selv om det ikke er registrert lekkasje.

Avløpsrør:
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledning.
Tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Elektrisk anlegg:
Takstmannens vurdering av det elektriske anlegget er basert på visuell inspeksjon, informasjon fra eier, eventuell dokumentasjon og bruk av en standard sjekkliste. Det elektriske anlegget fremstår som funksjonelt, men det er ikke utført en fullstendig kontroll. For en mer detaljert vurdering anbefales en kontroll av autorisert elektroinstallatør eller kontrollør.

Forhold som har fått TG3:
Bad:
Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Kostnadsestimat: Over 300 000.

Branntekniske forhold:
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.
Kostnadsestimat: Under 10 000.

Innbo og løsøre
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til

grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering
Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Fra husordensreglene:
Parkeringsplassene er sameiets eiendom, og skal forvaltes til fordel for beboerne i sameiet, både seksjonseiere og leietakere. Styret står for fordelingen av parkeringsplasser. Styret fordeler parkeringsplasser halvårlig, basert på "Plassliste" og "Venteliste". Normalt skjer fordelingen i mai og november ved hovedfordeling. Styret kan fordele parkeringsplasser utenom hovedfordelingen dersom en eller flere parkeringsplasser blir ledige, eller det rettes forespørsel til styret om fordeling, eller styret finner grunn til å foreta en fordeling. Styret fastsetter en månedlig leie for hver parkeringsplass. Styret innkrever leien forskuddsvis for 6 måneder av gangen, ved hovedfordeling. Ved lik prioritet tildeles plasser etter ansiennitet (botid) i sameiet.

For videre infor, se husordensreglene side 5.

Forsikringsselskap
Tryg forsikring

Polisenummer
8795825

Radonmåling
Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse
Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi
Oppvarming
Radiator på soverommene.

Energikarakter
G

Energifarge
Mørke grønn

Info energiklasse
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld
Kr 6 200 000

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt
Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i kommunen. Eiendomsskatten utgjør promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 540 246

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 6 160 983

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

1750/58522

Felleskostnader inkluderer

Herav:
Internett: 354,-
Felleskostnader: 7 262,-

Felleskostnadene inkluderer: Drift og vedlikehold, kommunale avgifter, forsikring, bredbånd, nedbetaling lån og energi/fyring.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7656

Andel Fellesgjeld

Kr 415 497

Fellesgjeld pr. dato

21.01.2026

Kommentar fellesgjeld

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjelden.

Andel fellesformue

Kr 23 498

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Fbk Sameiet

Organisasjonsnummer

982359945

Om sameiet

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet FBK (heretter kalt Sameiet), og har gårdsnummer 77 og bruksnummer 171 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 1985-05-07. Sameiet består av 40 boligseksjoner. Du finner kontaktinformasjon til styret og andre på

Vibbo. Her finner du også informasjon om boligselskapet og ditt boforhold. Både eiere og leietakere bes registrere seg. Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Sameiets revisor er PWC.

Styrets arbeid:
Styret har hatt jevnlige møter og for øvrig løpende kontakt på Messenger. På Styrerommet.no er det dokumentert 6 styremøter siden forrige årsmøte. Styret har arbeidet aktivt med en rekke saker:
- Utskifting av porttelefon-anlegg. Avtalen med Touchcom er avsluttet og nytt anlegg fra vår tidligere leverandør Assistent Partner AS er vellykket montert i februar/mars 2025.
- I forbindelse med arbeidene har det vært gjennomført flere tilbudsbeferinger med ulike entreprenører.
- Rens av ventilasjonsrør utført i februar 2025.
- Rørfornyng av avløpsrørene igangsatt i april og vil pågå til begynnelsen av juni 2025. Nytt lån etablert, herunder refinansiering av to eldre lån.
- Oppgradering av begge vaskerommene med nye vaskemaskiner og tørketromler.
- vedlikehold av fellesanlegg, herunder sentralfyranlegg, elektrisk anlegg, brannslukkere, snømåking, gressklipping.
- Dugnad avholdt i april 2025.
- Oppdatering av husordens – og sikkerhetsregler for sameiet.
- Utbedring av kuldebro med kondensproblematikk i Betzy Kjelsbergs vei 3B.

Styrets planer fremover:
- Ferdigstille rørfornyng av avløpsrørene, herunder uttrekksledninger.
- Vurdere utskiftning av rørtraseen mellom blokkene

(varmt og kaldt vann).
- Service på takvifte i nr. 3 og vurdere takvifter i nr 5 for å bedre avtrekksventilasjonen i leilighetene.

Kommentar til årsregnskapet:
Årsresultatet ble positivt med 804.546 kr i 2024 mot et negativt årsresultat på -65.988 kr forrige år. Sameiet har oppnådd kostnadsbesparelser innenfor bredbånd, forsikring og forretningsførsel. Arbeidskapitalen (omløpsmidler) pr. 31.12.2024 var kr 958.425 kr og styret vurderer at sameiet har tilfredsstillende finansiell stilling. I 2025 utfører sameiet store vedlikeholdsprosjekter, herunder rørfornyng, ventilasjonsrens og porttelefoner, som vil bli finansiert gjennom økt lån og oppsparte midler. Styret ser ikke behov for å måtte øke felleskostnadene ettersom de ble oppjustert i 2023/2024.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208505645
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,75%
Restsaldo: 13 901 751,-
Innfrielsesdato: 30.03.2045
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

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

Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Praktiseres ikke forkjøp.

Regnskap/budsjett

Regnskap 2024
Driftsinntekt: 3 246 135,-
Driftskostnader: 1 667 849,-
Finanskostnader: 773 739,-
Årsresultat: 804 546,-

Budsjett 2025
Driftsinntekt: 3 373 000,-
Driftskostnader: 1 995 272,-
Finanskostnader: 800 000
Årsresultat: 577 728

Vi vil gjøre oppmerksom på at det kan forekomme økninger som følge av inflasjon.

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter. Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler vedlagt salgsoppgaven.

Dyrehold

Fra vedtektene:

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen.

Fra husordensreglene: En kan ikke ha husdyr uten at det er tatt opp med styret, men styret kan ikke nekte husdyrhold uten at det er særlige grunner for det. Den som har husdyr, må selv sørge for å fjerne avføring som et dyr måtte legge igjen på fellesarealer. Husdyr må ikke være til plage for andre, jamfør også reglene om ro under.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Fra husordensreglene:
Hver beboer må delta på dugnad og annet fellesarbeid, blant annet trappevask, etter retningslinjer fra styret. Styret kan også sette i gang reinhold og vedlikehold av fellesrom.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 77, bruksnummer 171, seksjonsnummer 6 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/77/171/6:

29.05.1957 - Dokumentnr: 6224 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:171
Gjelder denne registerenheten med flere

30.08.1957 - Dokumentnr: 10158 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:171
Gjelder denne registerenheten med flere

30.08.1957 - Dokumentnr: 10159 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:171
Gjelder denne registerenheten med flere

11.01.1961 - Dokumentnr: 384 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:171
Gjelder denne registerenheten med flere

20.05.1970 - Dokumentnr: 8339 - Best. om vann/ kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:184
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:171
Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.1985 - Dokumentnr: 25847 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 15,000
MED PRIORITET ETTER
FØRSTE OVERDRAG.SUM,SENERE ETTER 90% AV
LÅNETAKST

Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.1985 - Dokumentnr: 25847 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1750/58055
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 40 SEKSJONER

21.12.2020 - Dokumentnr: 3521756 - Reseksjonering
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1750/58522
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av fellesareal
Endring av sameiebrøk
Endring av tegninger

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg og større arbeider datert 30.03.1962.
Det foreligger ferdigattest for utskifting av fasadekledning datert 28.11.1980.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

30.03.1962.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i henhold til reguleringsplan S-636, vedtaksdato 20.6.56

På nabotomten gjelder dette:
Off. Ettersyn 6.4 - 30.5.22 (202102096/202300230)
Midl. forb. mot tiltak (202204703/202304720)

For informasjon om eventuelle arbeider i nærliggende områder anbefaler vi et søk på plan og bygg sin saksinnsyn portal: <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/> .

Adgang til utleie
Fra vedtektene: Styret skal godkjenne en ny leier av en seksjonen. Styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn.

Korttidsutleie kan ikke overstige 30 døgn sammenhengende eller 60 døgn totalt i året. Utleien må ivareta andre seksjonseieres trygge og gode bomiljø, og ikke påføre disse skade eller ulempe. Utleier skal informere styret om tidsrom for korttidsutleie av seksjon.

Legalpant
De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt
Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon
Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag
Salgs- og betalingsvilkår
Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader

som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller

forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse
6 200 000 (Prisantydning)

418 986 (Andel av fellesgjeld)

6 418 986 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
165 450 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

166 800 (Omkostninger totalt)
177 700 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
180 500 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 785 786 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 796 686 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
6 799 486 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 166 800

Betalingsbetingelser
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene
Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler
Teoline Jakobsen
Eiendomsmegler
teoline.jakobsen@aktiv.no
Tlf: 456 00 226

Ansvarlig megler bistås av
Theodor August Belle Skaar
Eiendomsmeglerfullmektig
theodor.belle@aktiv.no
Tlf: 467 60 512

Fuat Demirbas
Salgsleder/Partner/Eiendomsmegler MNEF
fuat.demirbas@aktiv.no
Tlf: 936 26 495

Oppdragstaker
Gabrielsen & Partners AS, organisasjonsnummer 987883944
Christian Michelsens gate 2, 0568 OSLO

Salgsoppgavedato
26.09.2025

Nabolagsprofil

Betzy Kjelsbergs vei 3B - Nabolaget Lillo terrasse - vurdert av 74 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne



Offentlig transport

	Lillo terrasse Linje FB3, 23, 24	4 min	0.3 km
	Nydalen stasjon Linje RE30, R31	8 min	0.7 km
	Glads vei Linje 11, 12	9 min	0.7 km
	Storo Linje 4, 5	13 min	1.1 km
	Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min	5.7 km

Skoler

Grefsen skole (1-7 kl.) 724 elever, 37 klasser	6 min	0.5 km
Disen skole (1-7 kl.) 515 elever, 31 klasser	17 min	1.4 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 521 elever, 25 klasser	18 min	1.5 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	7 min	0.6 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 705 elever, 41 klasser	14 min	1.1 km
Nydalen videregående skole 960 elever	17 min	1.4 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	3 min	2.8 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

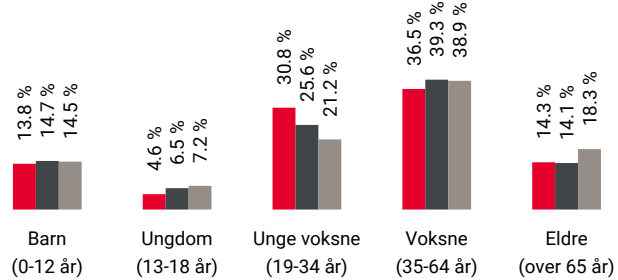


Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100



Naboskapet
Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lillo terrasse	1 360	768
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bråtenalleen barnehage (1-5 år) 108 barn	5 min	0.4 km
Grefsen Kirkes barnehage (1-5 år) 31 barn	6 min	0.5 km
Barnehagenvår Josefine (1-5 år) 42 barn	9 min	0.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Lillo Post i butikk, PostNord	2 min	0.2 km
Kiwi Grefsenveien	13 min	

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



3. Tog/t-bane



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100



Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

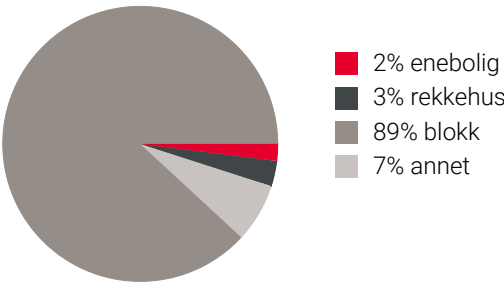


Kollektivtilbud
Veldig bra 82/100

Sport

	Grefsen skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	6 min	0.4 km
	Engebråten skole - idrettshall Aktivitetshall	14 min	1.1 km
	SiO Athletica Nydalen	14 min	
	EVO Nydalen	15 min	

Boligmasse



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

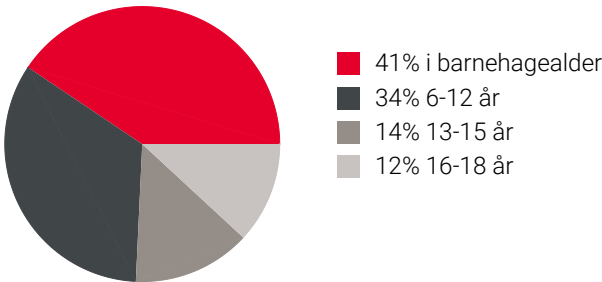
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Torgbygget	15 min
	Apotek 1 Nydalen	15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



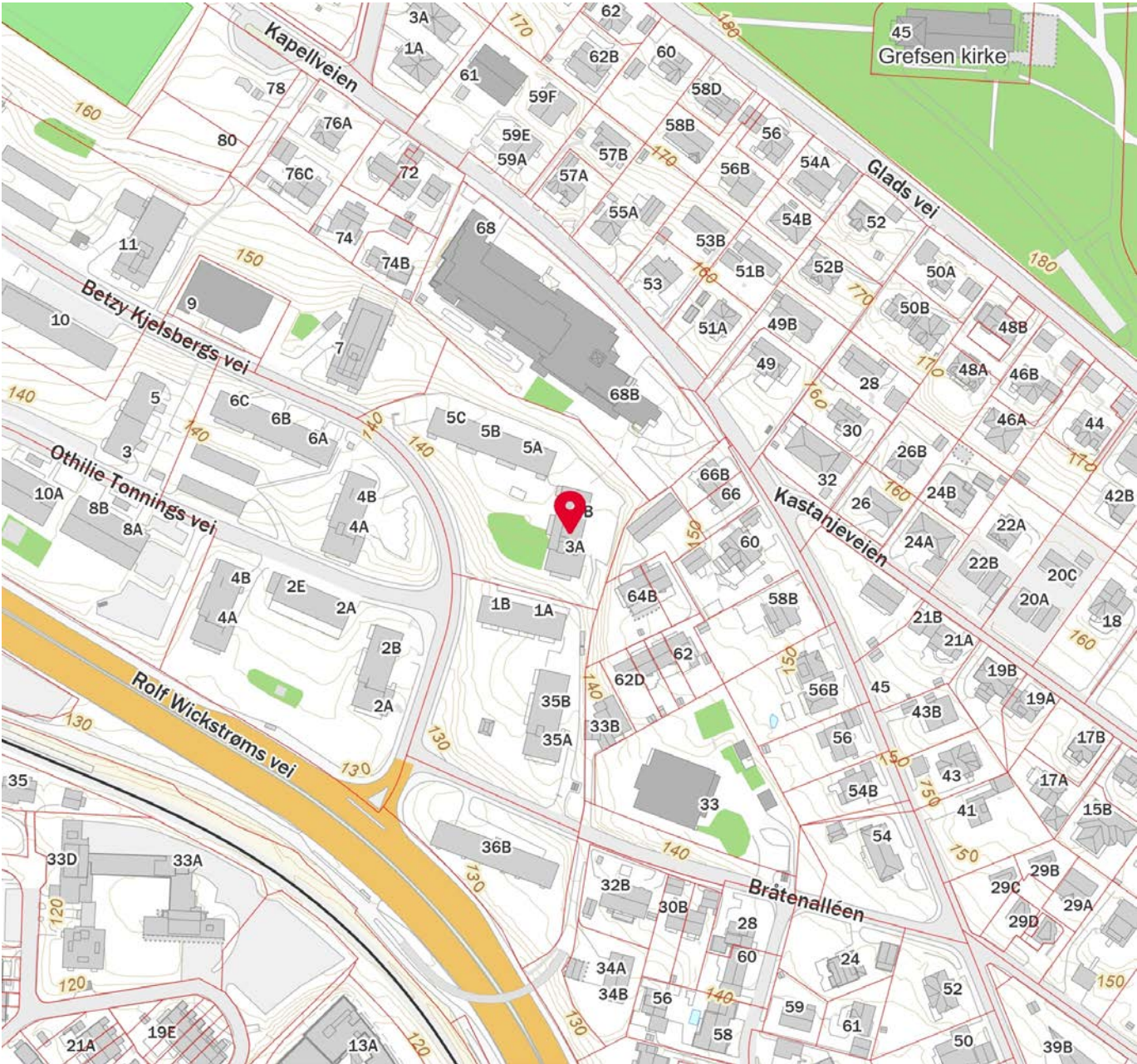
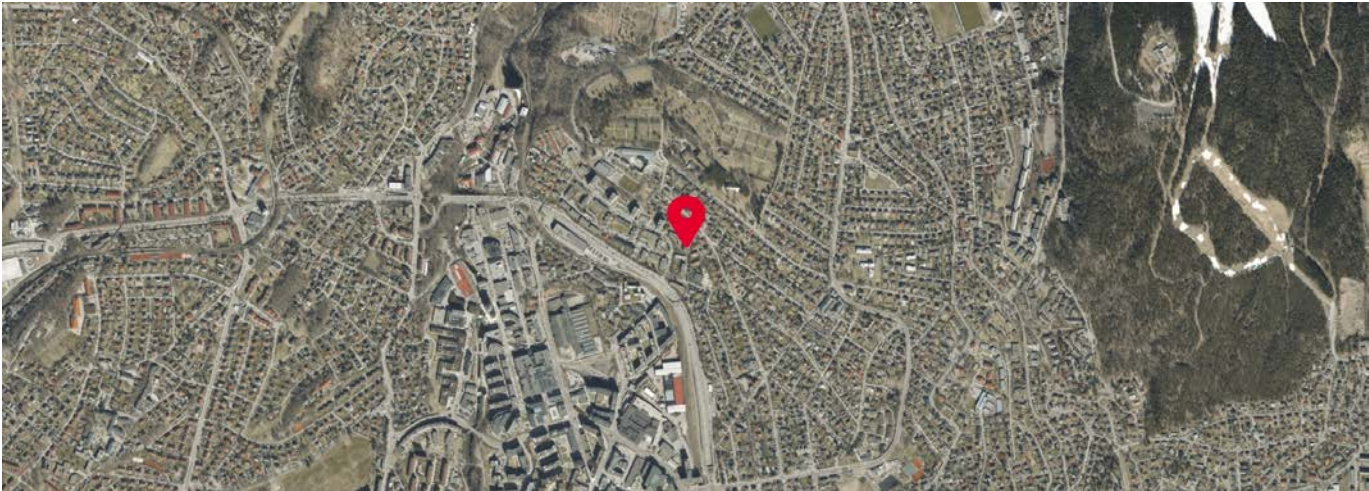
Familiesammensetning



0%	54%
Lillo terrasse	
Oslo og omegn	
Norge	

Sivilstand

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



Tilstandsrapport

 Betzy Kjelsbergs vei 3 B, 0486 OSLO  OSLO kommune
gnr. 77, bnr. 171, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 98 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 05.08.2025 Rapportdato: 26.09.2025 Oppdragsnr.: 22486-1014 Referansenummer: WX1196
Foretak: BUILTBY AS Takstingeniør: Matias Utne



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Rapportansvarlig

Matias Utnem
Uavhengig Takstingeniør
post@builtby.no
920 59 064

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i 1959 og har i stor grad bygningsdeler og tekniske installasjoner fra byggeåret, kombinert med enkelte senere utskiftninger, som vinduer fra 2012. Det er registrert bruksslitasje og alderstegn på flere bygningsdeler, særlig på bad, kjøkken og overflater i oppholdsrom. Badet er fra byggeår og har betydelige avvik i forhold til dagens krav til våtrom, og vurderes som modent for full utskifting. Kjøkkeninnredningen fremstår med tydelig slitasje og lav teknisk standard. Ventilasjonsløsningen er basert på naturlig gjennomstrømning og gir begrenset effektivitet. Tekniske installasjoner, som vannrør, er fra byggeår og har overskredet normal levetid.

Flere komponenter er gitt tilstandsgrad 2 (TG2), hovedsakelig som følge av alder, funksjonsbegrensninger og dokumentert slitasje. Badet har fått TG3 på grunn av helhetlig tilstand og manglende funksjonalitet etter dagens krav. Det er ikke registrert behov for akutte bygningsmessige strakstiltak, men det må påregnes vesentlige oppgraderinger på både kort og mellomlang sikt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1959

UTVENDIG [Gå til side](#)
Vinduer og balkongdør med 2 lags isolerglass fra 2012
Inngangsdør i brannklasse B-30 og lydklasse 35db.
Adkomst fra stue til en innglasset balkong på ca 10 m2.

INNVEDIG [Gå til side](#)
Gulv: Parkett og laminat i oppholdsrom.
Vegger: Malte, slette flater.
Himling: Malte betonghimlinger.
Etasjeskillere er utført i støpt betong.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad
Badet er antatt fra byggeåret 1959 og innredet med servant med ettgreps blandebatteri, gulvstående toalett, dusjkabinett samt opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon skjer via naturlig avtrekk med ventil i vegg tilknyttet luftekanal. Veggene består av malt betong, mens himlingen er utført i malt betong. Gulvet er et slipt betonggulv i terrazzo.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret og består av over- og underskap med glatte, malte fronter. Benkeplaten er i rustfritt stål med integrert dobbel oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Hvitevarer består av frittstående kjøleskap, komfyr, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn. Kjøkkenet har naturlig ventilasjon med ventil i yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Vannrørene er av kobber og antas å være fra byggeåret 1959.

Stoppekran er plassert bak toalett på badet. Denne er testet og fungerer som den skal.
Det er kun synlige avløpsrør som er kontrollert. På badet er det synlig avløp fra servant, og på kjøkkenet er det avløpsrør under vask. Disse er av plast.

Boligen er basert på naturlig ventilasjon. Det er ventiler i yttervegger og vinduer for tilførsel av friskluft, samt avtrekksventiler på bad og kjøkken. Det er ikke installert mekanisk avtrekk.

Det elektriske anlegget fremstår med moderne sikringer i form av automatsikringer. Det er ikke registrert synlige avvik ved visuell kontroll, men det gjøres oppmerksom på at det ikke er utført funksjonstesting eller kontroll av anleggets helhet. Det er ikke kjent når anlegget sist ble kontrollert av autorisert fagperson.

Boligen skal være utstyrt med minst én røykvarsler i hver etasje og sløkkeutstyr, som enten en husbrannslange eller et brannslukningsapparat med en kapasitet på minst 6 kg og en effektivitetsklasse på minimum 21 A for skumapparater. Hvis husbrannslange benyttes, bør den være koblet til fast vannforsyning og ha en kuleventil (type kran).

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

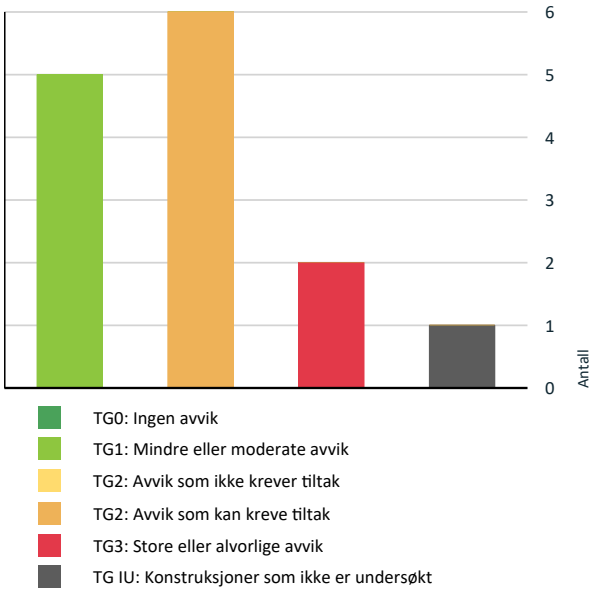
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger.

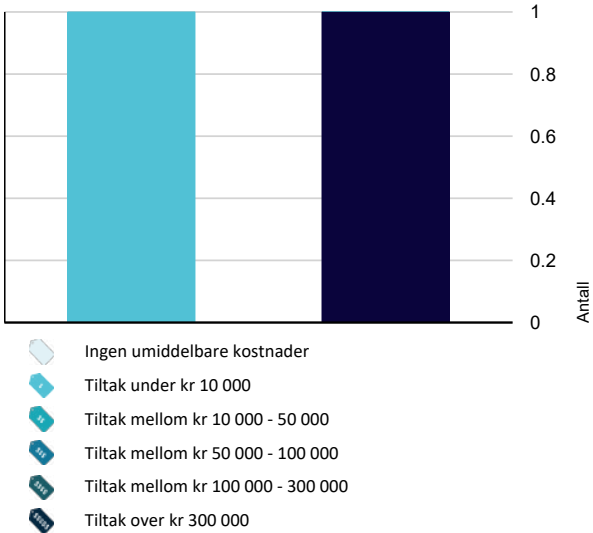
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Generell	Gå til side
TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1959

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Tolags isolergalss. trevinduer.

Årstall: 2012

TG 1 Dører

brann og lyd kvalifisert ytterdør med kikkehull og sikkerhetslås.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har inglasset balkong.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater i øvrige rom består hovedsakelig av laminat på gulv, malte slette flater på vegger og himling. Det er benyttet standard innerdører i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe slitasje på overflater, noe som er vanlig i en brukt bolig. Gulvene har riper, hakk og misfarging, særlig synlig på skjøter i laminatet ved kjøkken, hvor det er observerbare skader. Veggene fremstår med slette, malte overflater og det kan forventes mindre hull etter bilder og innfestinger. Himlingen har også slette malte flater og det er mindre tegn til bruksslitasje og aldersrelatert patina, men ingen alvorlige avvik. Det er registrert avflassing av maling på garderobeskap på soverom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Basert på visuell inspeksjon og vurdering opp mot kravene i NS 3600:2018, settes tilstandsgraden til TG 2 for denne bygningsdelen. Dette grunnes i synlige slitaseskader i gulvbelegget og generell bruksslitasje som overstiger det man normalt forventer for TG 1.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasje skillere av støpt betong.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet er antatt fra byggeåret 1959 og innredet med servant med ettreps blandebatteri, gulvstående toalett, dusjkabinett samt opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon skjer via naturlig avtrekk med ventil i vegg tilknyttet luftekanal. Veggene består av malt betong, mens himlingen er utført i malt betong. Gulvet er et slipt betonggulv i terrazzo. Fallet til sluk er målt til ca. 40 mm fra terskel til topp sluk, noe som vurderes som tilfredsstillende. Dørbladet har slitasje i form av avskalling. Det er synlig malingsavflassing på murvegg. Sluket er av eldre type i støpejern, og membranens utførelse eller tilstedeværelse kan ikke konstateres. Avløpsrør fra dusjkabinett ligger synlig oppå gulvet. Synlige vannrør er av eldre type kobberrør.

Badet fremstår med tydelige tegn på slitasje og alder. Avflassing av maling på murvegger indikerer redusert vedheft og mulig fuktpåvirkning over tid.

Tilstandsrapport

Sluket er av eldre støpejernstype, og membran er ikke dokumentert eller tilgjengelig for kontroll.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke gjennomført hulltaking i tilstøtende vegg på grunn av murkonstruksjon, og det kan derfor ikke utelukkes skjulte skader i overgang til våtsone.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret og består av over- og underskap med glatte, malte fronter. Benkeplaten er i rustfritt stål med integrert dobbel oppvaskum og ettgreps blandebatteri. Hvitevarer består av frittstående kjøleskap, komfyr, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn. Kjøkkenet har naturlig ventilasjon med ventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Kjøkkenet fremstår som eldre og har tydelig slitasje på både innredning og overflater. Det er registrert slitasje på skapfronter og benkeplate, samt generelt preg av alder og bruk. Funksjonalitet er begrenset sammenlignet med dagens standard.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

TG 2, grunnet høy alder, tydelig slitasje og lav teknisk standard. Kjøkkeninnredningen er fra byggeår, og med en antatt alder på over 60 år har den klart overskredet anbefalt brukstid, som etter Byggforskserien 700.320 ligger på ca. 20–30 år. Funksjon, materialslitasje og teknisk levetid tilsier at full utskifting bør påregnes.

ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenet har naturlig ventilasjon med ventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Det er ikke installert mekanisk avtrekk, noe som gir redusert ventilasjonseffektivitet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

TG 2, da det kun foreligger naturlig avtrekk og ikke mekanisk ventilasjon. Ventilasjon via naturlig avtrekk anses som lite tilfredsstillende etter dagens krav, og tiltak for oppgradering bør vurderes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrørene er av kobber og antas å være fra byggeåret 1959. Stoppekran er plassert bak toalett på badet. Denne er testet og fungerer som den skal.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Rørene er synlige i deler av anlegget og er av eldre type. Det ble ikke observert lekkasjer eller tegn til skader ved befaring, og stoppekranen fungerer tilfredsstillende ved test. Alder og materiale tilsier imidlertid at rørene er langt over normal forventet brukstid. Det foreligger økt risiko for korrosjon, fortetning og brudd ved eldre kobberinstallasjoner, spesielt i skjøter og overgangspunkter. Skjulte rørføringer er ikke vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Basert på alder, materiale og visuell vurdering i henhold til NS 3600:2018, settes tilstandsgraden til TG 2, da rørene er eldre enn forventet levetid og utskifting bør vurderes selv om det ikke er registrert lekkasje.

Avløpsrør

Synlig avløpsrør i plast

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ventilasjon

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.

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

sikringskap plassert i trappegang utstyrt med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ikke opplyst om.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Ikke opplyst om.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
Ikke opplyst om.
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent Ukjent.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent Ukjent.

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
- Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
- Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
- Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
- Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
- Ja Takstmannens vurdering av det elektriske anlegget er basert på visuell inspeksjon, informasjon fra eier, eventuell dokumentasjon og bruk av en standard sjekkliste. Det elektriske anlegget fremstår som funksjonelt, men det er ikke utført en fullstendig kontroll. For en mer detaljert vurdering anbefales en kontroll av autorisert elektroinstallatør eller kontrollør.

Generell kommentar

Takstmannens vurdering av det elektriske anlegget er basert på visuell inspeksjon, informasjon fra eier, eventuell dokumentasjon og bruk av en standard sjekkliste. Det elektriske anlegget fremstår som funksjonelt, men det er ikke utført en fullstendig kontroll. For en mer detaljert vurdering anbefales en kontroll av autorisert elektroinstallatør eller kontrollør.

Branntekniske forhold

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

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

Boligen skal være utstyrt med minst én røykvarsler i hver etasje og sløkkestyr, som enten en husbrannslange eller et brannslukningsapparat med en kapasitet på minst 6 kg og en effektivitetsklasse på minimum 21 A for skumapparater. Hvis husbrannslange benyttes, bør den være koblet til fast vannforsyning og ha en kuleventil (type kran).

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

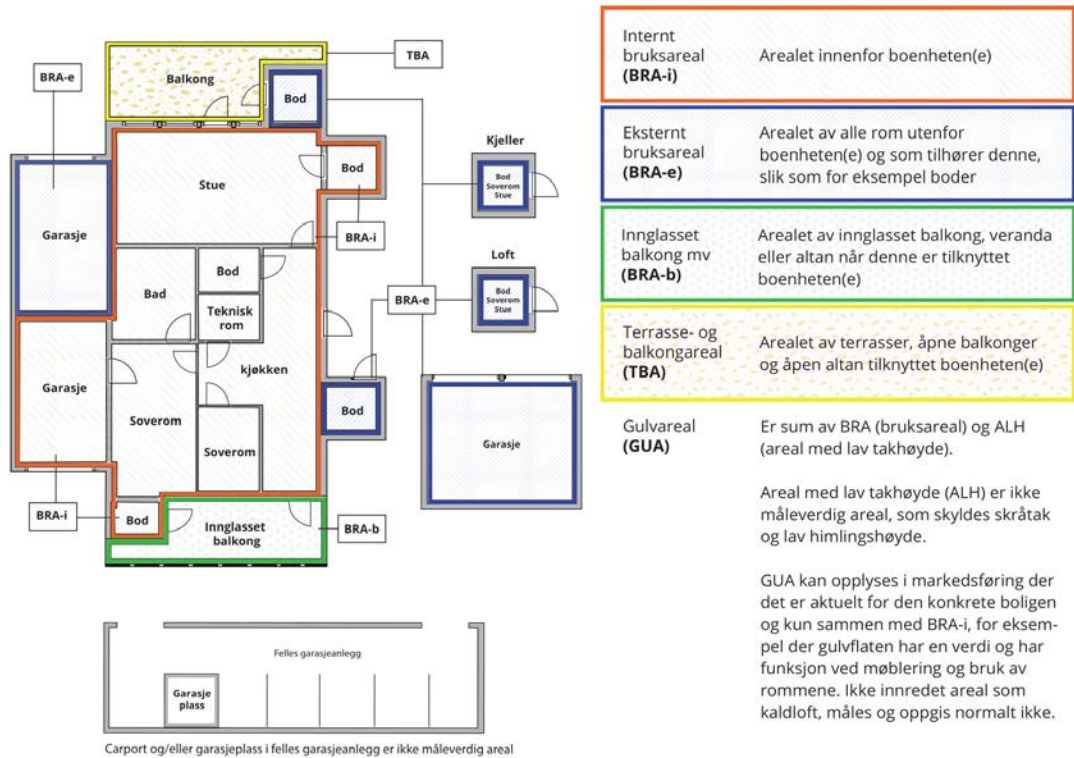
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningsskonstruksjoner 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 byggtetnisk 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

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	82		10	92	
Kjeller		6		6	
SUM	82	6	10		
SUM BRA	98				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bad, entré, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjeller		Bod, bod 2	

Kommentar

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, selv om rommene kan være i strid med teknisk forskrift eller mangle godkjenning fra kommunen.

Arealet kan være komplisert eller umulig å måle nøyaktig, da det kan være vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger eller på grunn av skjevheter og utforminger i bygningskonstruksjoner, som karnapp, buer, vinkler som ikke er rette, samt åpne rom over flere etasjer. Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke og hvor mange boder boligen har bruksrett til.

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e: Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. Dette inkluderer arealer med adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst, som for eksempel privat frittstående garasje eller boder.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	82	10

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, selv om rommene kan være i strid med teknisk forskrift eller mangle godkjenning fra kommunen.

Arealet kan være komplisert eller umulig å måle nøyaktig, da det kan være vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger eller på grunn av skjevheter og utforminger i bygningskonstruksjoner, som karnapp, buer, vinkler som ikke er rette, samt åpne rom over flere etasjer.

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e: Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. Dette inkluderer arealer med adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst, som for eksempel privat frittstående garasje eller boder.

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.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.8.2025	Matias Utнем	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	77	171		6	6033 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Betzy Kjelsbergs vei 3 B

Hjemmelshaver

Pm Oslo Holding AS

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Attraktiv beliggenhet i et veletablert boligområde på Grefsen. Her er gode muligheter for utendørsaktiviteter i nærområdet, samtidig som at alle byens fasiliteter er lett tilgjengelig. Det er kort avstand til Storo og Nydalen hvor man bl.a. finner Storo Storsenter, og Grefsenkollen og Frysja som tilbyr gode sole- og bademuligheter på sommersetid.

Kun 100 meter til nærmeste dagligvarebutikk som er Rema 1000 Lillo. En liten spasertur unna finner du Storo Storsenter, Nydalen med rikt utvalg av butikker, dagligvare, koselige kaféer, postkontor, apotek, treningsstudio, Handelshøyskolen BI, og spisesteder som Nydalen Sushi, m.m.

Området er barnevennlig med flere populære skoler og barnehager i nærområdet. Handelshøyskolen BI ligger med 15 minutters gange fra leiligheten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Pent opparbeidet med beplantning, gressplen og internveier.

Byggemåte

Grunnmur i støpt betong. Bærende konstruksjon i betong innfelt med bindingsverk, antatt isolert med mineralull, utvendig pusset samt kledd med spekket tegl.

Annet

Oppvarming
Radiator på soverommene.

Parkering
Det medfølger ikke parkeringsplass, men det er mulighet for å leie. Parkeringsplasser administreres av styret.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
3 100 000	2015

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.08.2025	
2	18.08.2025	
3	26.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Bygninger og leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder inkluderer membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, samt vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet, kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke fanges opp ved visuell kontroll. Tilstandsgrader er satt på bygningsdeler som er synlige inne i leiligheten, selv om enkelte av disse kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar, slik som vinduer og entrédører.

Befaringen ble gjennomført i dagslys, med god tilkomst til vurderte bygningsdeler, og ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringen.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Carl Berner

Oppdragsnr.

1006250159

Selger 1 navn

Paul Mykkeltvedt

Gateadresse

Betzy Kjelbergs vei 3 B

Poststed

OSLO

Postnr

0486

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1006250159

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1006250159

Initialer selger: PM

1

66

Initialer selger: PM

2

67

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Paul Mykkeltvedt	e79f35f4cf875eda3fa593 615fa0fabcd0290a90b	25.09.2025 07:45:20 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1006250159

Gabrielsen & Partners AS
Aktiv avd. Carl Berner v/Jøran Sørheim
Christian Michelsens gate 2, 0568 OSLO
E-post: joran.sorheim@aktiv.no

Deres ref.: 1006250159 . Vår ref.: 6082-1-13 Dato: 24.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Eierseksjonssameie FBK
Organisasjonsnr: 982359945
Seksjonseier: Pm Oslo Holding As
Medeier:
Leilighetsnummer: 13
Adresse: Betzy Kjelsbergs Vei 3 B, 0486 OSLO
Seksjonsnummer: 6
Gnr. 77
Bnr. 171

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 8795825.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Parkeringsplasser administreres av styret.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208505645
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,75%
Restsaldo 13 901 751,00
Innfrielsesdato: 30.03.2045
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 616,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Internett	354,00	
Felleskostnader	7 262,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	690,-
Fradragsberettigede kostnader:	23 968,-
Annen formue:	23 498,-
Gjeld:	327 608,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98208505645
Restsaldo:	418 986,22
Kapitalkostnader:	3 219,46

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 418 986,22,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ajay Paul Singh pr. e-post: Ajay.paul.singh@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Emil Pettersen, e-post: fbk@styrerommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,— inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte
tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6082
EIERSEKSJONSSAMEIE FBK

Velkommen til årsmøte i EIERSEKSJONSSAMEIE FBK

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

Dato for årsmøtet:

18. juni 2025 kl. 18:00, Peppes Pizza, Nydalen.

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 møte. 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i EIERSEKSJONSSAMEIE FBK

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.

Styrets innstilling

Forretningsfører stille som møteleder.

Forslag til vedtak

Forretningsfører, Ajay Paul Singh 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

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.

- Vedlegg
- 1. 6082 - regnskap.pdf
 - 2. 6082 Fbk Sameiet.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000k.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 150 000 kr.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Valgkomiteen innstiller på at dagens styre fortsetter.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Emil Pettersen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Amund Smidt Lysaker
- Karl Inge Eidsvik

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kjersti Borgan

Styrets årsrapport

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret:

Leder: Emil Pettersen

Styremedlemmer: Amund Smidt Lysaker og Karl Inge Eidsvik

Varamedlem: Kjersti Borgan

Valgkomiteen: Else Marie Røsten og Birgit Mariana Hatzianastasiou.

Kontaktinformasjon

Du finner kontaktinformasjon til styret og andre på Vibbo. Her finner du også informasjon om boligselskapet og ditt boforhold. Både eiere og leietakere bes registrere seg.

Generelle opplysninger

Eierseksjonssameiet Fbk består av 40 seksjoner og har organisasjonsnummer 982359945. Sameiet ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune med gårdsnr 77 og bruksnummer 171. Sameiet har 1 ansatt.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Sameiets revisor er PWC.

Styrets arbeid

Styret har hatt jevnlige møter og for øvrig løpende kontakt på Messenger. På Styrerommet.no er det dokumentert 6 styremøter siden forrige årsmøte. Styret har arbeidet aktivt med en rekke saker:

· Utskifting av porttelefon-anlegg. Avtalen med Touchcom er avsluttet og nytt anlegg fra vår tidligere leverandør Assistent Partner AS er vellykket montert i februar/mars 2025.

· I forbindelse med arbeidene har det vært gjennomført flere tilbudsbeфарinger med ulike entreprenører.

· Rens av ventilasjonsrør utført i februar 2025.

· Rørfornyng av avløpsrørene igangsatt i april og vil pågå til begynnelsen av juni 2025. Nytt lån etablert, herunder refinansiering av to eldre lån.

· Oppgradering av begge vaskerommene med nye vaskemaskiner og tørketromler.

· vedlikehold av fellesanlegg, herunder sentrafyranlegg, elektrisk anlegg, brannslukkere, snømåking, gressklipping.

· Dugnad avholdt i april 2025.

· Oppdatering av husordens – og sikkerhetsregler for sameiet.

· Utbedring av kuldebro med kondensproblematikk i Betzy Kjelsbergs vei 3B.

Styrets planer fremover

· Ferdigstille rørfornyng av avløpsrørene, herunder uttrekksledninger.

· Vurdere utskiftning av rørtraseen mellom blokkene (varmt og kaldt vann).

· Service på takvifte i nr. 3 og vurdere takvifter i nr 5 for å bedre avtrekksventilasjonen i leilighetene.

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Driftsinntektene for 2024 er 486.444 kr høyere enn foregående år på grunn av at felleskostnadene ble økt fra virkning fra 1.1.24.

Driftkostnadene gikk ned med 445.827 kr, hovedsakelig som følge av at i 2023 ble det kostnadsført uteblitte parkeringsinntekter. Fakturering av parkeringsleie ble iverksatt fra 1.1.2024, men forventede inntekter fra tidligere år ble avskrevet.

Årsresultatet ble positivt med 804.546 kr i 2024 mot et negativt årsresultat på -65.988 kr forrige år. Sameiet har oppnådd kostnadsbesparelser innenfor bredbånd, forsikring og forretningsførsel.

Arbeidskapitalen (omløpsmidler) pr. 31.12.2024 var kr 958.425 kr og styret vurderer at sameiet har tilfredsstillende finansiell stilling.

I 2025 utfører sameiet store vedlikeholdsprosjekter, herunder rørfornyng, ventilasjonsrens og porttelefoner, som vil bli finansiert gjennom økt lån og oppsparte midler. Styret ser ikke behov for å måtte øke felleskostnadene ettersom de ble oppjustert i 2023/2024.

EIERSEKSJONSSAMEIE FBK
ORG.NR. 982 359 945, KUNDENR. 6082

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		23 808	11 230
Forskuddsbetalte kostnader		196 827	0
Driftskonto OBOS-banken		301 176	247 916
Driftskonto OBOS-banken II		0	10 000
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 374	4 366
Sparekonto OBOS-banken		435 241	614 560
SUM OMLØPSMIDLER		958 425	888 072
SUM EIENDELER			
		958 425	888 072
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14,15	-10 078 164	-10 882 711
SUM EGENKAPITAL		-10 078 164	-10 882 711
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	10 887 523	11 506 781
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 887 523	11 506 781
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 662	49 380
Leverandørgjeld		113 996	46 579
Skyldige offentlige avgifter	17	3 904	8 030
Påløpte renter		4 223	70 389
Påløpte avdrag		0	48 612
Annen kortsiktig gjeld	18	8 282	41 011
SUM KORTSIKTIG GJELD		149 067	264 001
SUM EGENKAPITAL OG GJELD			
		958 425	888 072
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Emil Pettersen Amund Lysaker Karl Inge Eidsvik

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 KLASIFISERING 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.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 915 124
Intenett	169 920
Parkeringsplass m/lading	73 560
Parkeringsplass U/lading	36 000
Parkering	1 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 196 104

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Salg nøkler	12 000
Vaskeri	1 500
SUM ANDRE INNTEKTER	13 500

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-57 915
Påløpte feriepenger	-8 282
Arbeidsgiveravgift	-23 434
Yrkesskadeforsikring	-1 250
SUM PERSONALKOSTNADER	-90 881

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 114, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 000.

NOTE: 7	
KONSULENTHONORAR	
Juridisk bistand	-21 125
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 750
SUM KONSULENTHONORAR	-24 875

NOTE: 8	
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Drift/vedlikehold bygninger	-96 094
Drift/vedlikehold VVS	-55 979
Drift/vedlikehold elektro	-11 224
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-49 722
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 900
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-105 608
Kostnader dugnader	-11 760
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-349 285

NOTE: 9	
KOMMUNALE AVGIFTER	
Vann- og avløpsavgift	-273 129
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-153 780
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-427 181

NOTE: 10	
ENERGI/FYRING	
Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-58 247
Olje	-162 166
SUM ENERGI / FYRING	-220 413

NOTE: 11	
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Snørydding	-40 734
Andre fremmede tjenester	-918
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 402
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 114
Andre kontorkostnader	-552
Telefon u/mva	-15 450
Bank- og kortgebyr	-3 012

Velferdskostnader	-638
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-65 820

NOTE: 12	
FINANSINNTEKTER	
Renter bank	20 889
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 989
SUM FINANSINNTEKTER	22 878

NOTE: 13	
FINANSKOSTNADER	
Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-796 581
Renter på leverandørgjeld	-36
SUM FINANSKOSTNADER	-796 617

NOTE: 14	
ANNEN EGENKAPITAL	
Opptjent egenkapital	-10 078 164
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-10 078 164

NOTE: 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
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.

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 låneopptaket 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: 16	
PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	
Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,10 %. Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig 2012	-13 000 000
Nedbetalt tidligere	4 040 450
Nedbetalt i år	253 161
	-8 706 389
Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,10 %. Løpetiden er 10 år.	
Opprinnelig 2019	-4 000 000
Nedbetalt tidligere	1 452 769
Nedbetalt i år	366 097
	-2 181 134
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	-10 887 523

NOTE: 17	
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	
Forskuddstrekk	-1 374
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 530
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-3 904

NOTE: 18	
ANNEN KORTSIKTIG GJELD	
Skyldig feriepenger	-8 282
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-8 282



Til årsmøtet i Eierseksjonssameie FBK

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eierseksjonssameie FBK som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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 uavhengighetsstandarter) 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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 avvirket.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Vedlegg 2 19 av 21 6082 Fbk Sameiet.pdf



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>.

Oslo, 15. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 18.06.25
Selskapsnummer: 6082 Selskapsnavn: EIERSEKSJONSSAMEIE FBK

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 Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for EIERSEKSJONSSAMEIE FBK

Organisasjonsnummer: 982359945
Møtet ble avholdt 18. juni kl. 18:00, Peppes Pizza, Nydalen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 8
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.

Styrets innstilling

Forretningsfører stille som møteleder.

Forslag til vedtak:
Forretningsfører, Ajay Paul Singh er valgt.
✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en fram møteliste 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Ajay Paul Singh foreslått. Som protokollvitne ble Else Marie Røsten foreslått.
✓ 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.
✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 150 000 kr.
✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Valgkomiteen innstiller på at dagens styre fortsetter.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Emil Pettersen

Følgende stilte til valg:
Emil Pettersen

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Karl Inge Eidsvik
Amund Smidt Lysaker

Følgende stilte til valg:
Karl Inge Eidsvik
Amund Smidt Lysaker

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Kjersti Borgan

Følgende stilte til valg:
Kjersti Borgan

HUSORDENS- OG SIKKERHETSREGLER FOR BOLIGSAMEIET FBK

Vedtatt på sameiermøte 02/04-2001
Endret på sameiermøte 27/04-2006
Endret på sameiermøtet 09/04-2013

Formål og rekkevidde

Formålet med disse reglene er å styre sameiernes opptreden i sameiet slik at alle kan trives og få utfolde seg, men uten at det skaper fare eller er til ulempe for andre.

Den enkelte beboeren må følge disse reglene, og de er ansvarlige for at reglene følges av de som gis adgang til leiligheten.

Vi eier fellesarealene sammen og vi bør forvalte dem best mulig, for misbruk vil skade alles eiendom.

Brann, sikkerhet og rømmingsveier

Hver leilighet skal ha minst ett brannslokkingsapparat. Den enkelte beboer må selv sørge for at det er i orden.

Vær forsiktig med kokeplater, andre elektriske apparater og annet som avgir sterk varme. Det er bedre og tryggere å slå av fjernsynsapparat med nettbryteren enn bare med fjernkontrollen.

Husk at trappeoppgangene tjener som rømningsveier om det blir brann. En må derfor ikke la sykler, barnevogner og liknende stå i trappeoppgangen eller på annen måte blokkere muligheten for å komme seg kvikt ut. En må heller ikke lagre brennbart materiale i trappeoppgangene.

Husk at om utgangen er blokkert ved en brann, kan en rømme ut på balkongen til brannvesenet kommer. En kan også knuse glassveggen til nabobalkongen og berge seg ut den veien.

Det er mye trevirke og annet brennbart materiale i kjellerne. En må derfor ikke bruke levende lys eller andre former for ild eller varme i kjellerne. Husk at også elektriske apparater kan avgi så stor varme at det kan starte en brann.

La ikke små barn være aleine i kjellerne.

Bilkjøring, parkering, trafikk

Sameiet har begrensa med parkeringsplasser. Styret kan gi den enkelte rett til å parkere på faste plasser på sameiets eiendom i den grad det er plass. Gjester kan bare parkere på sameiets eiendom om styret har satt av plass til det.

Kjøreveiene langs bygningene er også gangveier for beboerne. Det bor barn i alle aldre i sameiet. En må derfor kjøre sakte og forsiktig, og det gjelder også for sykling.

Kjøreveiene er til felles bruk. En må derfor ikke stoppe eller parkere der uten for av- eller pålessing, og da bare for kortest mulig tid.

Husk at tomgangskjøring skaper støy og gir avgasser. La derfor ikke motoren gå på tomgang.

Om vinteren bør en bruke motorvarmer om en vil starte med varm bil.

Har en måttet låne en ledig plass eller sette fra seg en bil i strid med reglene i sameiet, for eksempel fordi en har en handverker på besøk, så legg en lapp i frontruta som sier hvem sin bil det er og hvor eieren kan treffes.

Plenen, hagen og leik utendørs

Plenen og hagearealet er til felles bruk og glede. Bruk dem, men slik at det ikke skader plenen, blomster, vinduer, balkonger eller andre deler av bygningene, parkerte biler eller annet på sameiets eiendom. Småbarns leik med og uten ball er tillatt når det ikke er til ulempe for andre eller skader planter eller fysiske gjenstander. Større barn kan legge aktiviteter til felles leikeplasser i nærheten. Det er ikke lov å sykle på plenene eller andre steder i hageanlegget.

Søppel- og avfallshandtering

Gamle aviser og annet papir, papp og kartonger kastes i særskilte containere. Annet søppel og særlig matavfall pakkes godt inn og kastes i containerne i søppelskuret ute i samsvar med krav fra REN (Renholdsetaten). Søppel ferdig til kasting, skal legges i avfallskonteinere og ikke lagres midlertidig på egen dørmatte eller andre steder på fellesområdet. Fordel søplet mellom containerne slik at de ikke blir så fulle at lokket blir stående delvis åpent. Husk at matrester kan trekke til seg rotter.

Om en har lagra egne ting på fellesarealer, må en selv sørge for at de kastes eller fjernes når de ikke lenger trengs eller når en flytter.

Bruk av vann. Bad, do, kraner og vannrør

Ved brudd på slanger eller liknende, kan store mengder vann renne inn i leiligheten. En må derfor ikke forlate leiligheten om en vaskemaskin, oppvaskmaskin eller likende er i gang.

I kjelleren er det stoppekraner til alle stigerørene. Lær deg hvor de står, og finn ut hvilke kraner som gjelder stigeledningene til leiligheten din. Må du stenge av vannet, så si fra til de andre beboerne som er kopla til den samme stigeledningen.

Husk at tapping av vann skaper sus i røra og støy i huset, særlig om vannet renner fort. Vær forsiktig med tapping av vann, særlig i de periodene av døgnet da det skal være ro i huset. Skru ned tappekрана til do slik at tanken fylles langsommere, for det gir mindre støy.

En må selv sørge for å unngå at utløpet av utslagsvasker og liknende går tett.

Husdyrhold

En kan ikke ha husdyr uten at det er tatt opp med styret, men styret kan ikke nekte husdyrhold uten at det er særlige grunner for det. Den som har husdyr, må selv sørge for å fjerne avføring som et dyr måtte legge igjen på fellesarealer. Husdyr må ikke være til plage for andre, jamfør også reglene om ro under.

Ro og støy

Mellom klokka 22.00 og 07.00 skal det være mest mulig ro i huset. Utenom dette tidsrommet kan en bruke vanlige husholdningsmaskiner. På søndager og helligdager bør slike aktiviteter likevel begrenses til mellom klokka 13.00 og 17.00.

Husk at støy i trappeoppgangene høres i alle leilighetene i oppgangen. La derfor ikke barn leike i oppgangene, og unngå støyende ferdsel i oppgangene.

Demp lyden på radio, fjernsyn og musikkanlegg, prøv å unngå høylytt tale og støyende leik innendørs.

Husk at sang og musikkøvinger oftest vil høres i naboileilighetene. Regelmessig sang- og musikkaktivitet bør avklares med naboene, og styret kan sette grenser for slik aktivitet.

Om en ønsker å avvike fra reglene om ro (f. eks. på grunn av selskap og feiring, eller pga. byggearbeid omtalt under), så avklar dette med naboene på forhand.

Ombygging, oppussing og installering

Pga bygningenes beskaffenhet forplanter lyd seg lett i så vel oppgang som bygning forøvrig.

Gjennomfør derfor rehabilitering og vedlikeholdsarbeider i tråd med reglene for ro og støy.

Særlig støyende aktiviteter kan ikke legges til søndager eller andre helligdager. Vurder om noe av arbeidet kan gjøres i sameiets hobby- og snekkerrom i kjelleren i #3A.

Eier av leilighet der rehabilitering og vedlikeholdsarbeider skal utføres plikter å informere styret og naboer så langt som mulig om arbeidets art og tidsrom for gjennomføring av arbeidet, slik at det kan tas nødvendige forholdsregler.

Ved planlegging av arbeider som berører sameiets fellesinstallasjoner og områder må styret konsulteres i god tid før arbeider bestilles. Dette vil typisk omfatte arbeider på bærende konstruksjoner, VVS, vinduer, entrédører og installasjoner i tilknytning til vinduer og balkonger.

Styret kan i enkelte tilfeller regulere hvordan og hva slags arbeid som kan utføres av hensyn til naboer og/eller for å kunne koordinere med planlagte felles vedlikeholdsarbeider i sameiet.

Vaskeri

Sameiet har to fellesvaskerier (ett i kjelleren i hver blokk). Styret setter opp lister for bruk av vaskeriene i samsvar med reglene for ro og støy. Maskinene skal tørkes rene etter bruk, og lofiltret i tørketrommelen skal tømmes etter bruk. Tørkerommet skal være ledig når den neste brukeren kommer. La nøkkelen til vaskeriet henge utafor døra

Bruk av balkongen

Balkongen er en del av leiligheten, og bruken av den styres av beboeren selv. En kan likevel ikke henge tøy eller annet over rekkverket eller riste tepper, sengetøy eller annet ut over kanten av balkongen.

Gassdreven eller elektrisk grill kan brukes på balkongene, mens kullfyrt grill skal ikke brukes.

Forlat ikke balkongen om en grill er i gang, jamfør reglene for brann og sikkerhet over.

Sameiermøtet eller styret kan gi nærmere regler for markiser, persiennner og annet som kan påvirke hvordan balkongen tar seg ut fra utsida.

Lagring av eiendeler

Sameiet fordeler boder til hver leilighet slik at en kan lagre egne ting. Sykler, barnevogner og liknende kan settes i kjelleren om det gjøres slik at det ikke er i veien for andre.

Skadedyr

Den enkelte beboeren må sørge for ikke å bringe med seg skadedyr inn i bygningen. Styret kan kreve at skadedyr fjernes, og en eier/beboer kan ikke nekte adgang for å undersøke om det er skadedyr tilstede og for eventuelt å få dem fjerna. Det er sameieren som selv må dekke utgiftene til å fjerne skadedyr.

Låsing av dører

Inngangsdørene og kjellerdørene skal være låst. Sørg for at ytterdørene smekker igjen når en går ut og inn. Ikke slipp inn fremmede som ringer på. Hold entrédøra stengt. Lufting (se under) skal skje gjennom vinduer eller ut mot balkongen.

Lufting

Det er best å lufte kort og kraftig. Unngå å forlate leiligheten med et vindu åpent, for det øker fyringsutgiftene våre. Alle rom må holdes så varme at ikke vannrør kan fryse. Vinduene i trapperomma bør være lukka og bare åpnes for kortvarig lufting. Kjellerne kan luftes godt om sommeren, men om vinteren bør en bare lufte kortvarig i mildværsperioder.

Dugnad og reinhold

Hver beboer må delta på dugnad og annet fellesarbeid, blant annet trappevask, etter retningslinjer fra styret. Styret kan også sette i gang reinhold og vedlikehold av fellesrom.

Framleie

Ved framleie skal eieren melde fra til styret og oppgi leietakerens navn. Sameieren er ansvarlig overfor sameiet både når det gjelder økonomiske forpliktelser og for at leietakeren følger reglene for sameiet. Styret kan ikke nekte framleie uten saklig grunn.

Allmenne regler

Ta vare på og utform oppgangen din i samråd med de andre beboerne.
Den enkelte beboeren er selv ansvarlig for skader som påføres sameiet eller andres leilighet.
Slike skader skal straks meldes til styret.
En beboer kan ikke ta seg til rette på felleseiendommer uten tillatelse fra styret.
Styret kan gi lov til å fravike disse reglene eller sette andre grenser om det foreligger særlige grunner for det.

Vedlegg

Retningslinjer for tildeling av parkeringsplasser i Sameiet FBK

(revidert pr. 18. juni 2008)

- 1) Parkeringsplassene er sameiets eiendom, og skal forvaltes til fordel for beboerne i sameiet, både seksjonseiere og leietakere.
- 2) Styret i Sameiet FBK ("Styret") står for fordelingen av parkeringsplasser.
- 3) Styret vil føre jevnlig oppdatert oversikt over
 - a) fordelingen av de parkeringsplasser sameiet har til rådighet ("Plassliste"), og
 - b) de personer som Styret kjenner til at ønsker å få plass tildelt ("Ventelisten").
- 4) Styret fordeler parkeringsplasser halvårlig, basert på Plassliste og Venteliste. Normalt skjer fordelingen i mai og november ("Hovedfordeling").
- 5) Styret kan fordele parkeringsplasser utenom Hovedfordeling dersom en eller flere parkeringsplasser blir ledige, eller det rettes forespørsel til Styret om fordeling, eller Styret finner grunn til å foreta en fordeling.
- 6) Styret fastsetter en månedlig leie for hver parkeringsplass, jf. punkt. 7). Styret innkrever leien forskuddsvis for 6 måneder av gangen, ved Hovedfordeling.
- 7) Parkeringsplasser fordeles som følger:

Prioritet	Person	Plass for	Periode	Pris pr mnd.
1	Sameier	Bil # 1	Etter ønske	100
2	Leietaker	Bil # 1	Etter ønske	100
3	Sameier	Bil # 2	6 mnd	200
4	Leietaker	Bil # 2	6 mnd	200
5	Sameier	Gjesteplass	6 mnd	Markedspris
6	Leietaker	Gjesteplass	6 mnd	Markedspris
7	Eksterne	Bil # 1	6 mnd	Markedspris

- 8) Ved lik prioritet tildeles plasser etter ansiennitet (botid) i sameiet.

- 9) Styret vil i størst mulig grad forsøke å fordele plassene slik at en beboer i 1. etasje med soveromsvindu over en parkeringsplass får tildelt denne plassen.
- 10) Styret kan kreve at en beboer ved Hovedfordeling må fravike sin tidligere tildelte plass dersom prioritetsreglene, anvendt på Ventelisten, tilsier en endret fordeling i Plasslisten.
- 11) Styret kan kreve at en beboer umiddelbart fraviker sin tildelte plass dersom leien ikke betales ved forfall.
- 12) En tildelt parkeringsplass kan ikke leies ut til andre (framleie).
- 13) Når en plass fristilles, skal brukeren gi beskjed til Styret. Beboeren kan ikke kreve tilbakeført fra Styret betalt leie frem til neste Hovedfordeling. Styret vil imidlertid ikke kreve inn dobbel leie for én og samme p-plass, slik at tidligere og ny bruker av samme plass eventuelt kan gjøre opp seg i mellom for den gjenværende periode.
- 14) Styret kan fravike disse retningslinjene når særlige grunner taler for det.

* * *

VEDTEKTER
FOR EIERSEKSJONSSAMEIET FBK (Sameiet FBK)
i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65 med etterfølgende endringer

Vedtatt i årsmøte den 27. august 2020

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet FBK (heretter kalt Sameiet), og har gårdsnummer 77 og bruksnummer 171 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 1985-05-07. Sameiet består av 40 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i Sameiet.

Begrensningen i første ledd gjelder ikke erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon, Staten, Oslo kommune samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten eller Oslo kommune, og som har til formål å skaffe boliger. Disse kan til sammen erverve inntil 4 seksjoner (10%). Reglene i eierseksjonsloven § 24 får anvendelse.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Styret skal godkjenne en ny seksjonseier eller leier av en seksjon. Styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn. Forholdene som er nevnt i eierseksjonsloven § 6 om diskriminering, er aldri en saklig grunn til å nekte godkjenning.

Seksjonseier plikter å påse at alle beboere i seksjonen er registrert på adressen i Folkeregisteret. Styret kan be om å få fremvist bostedsattest fra Skatteetaten med navn på alle registrerte beboere i seksjonen.

Korttidsutleie kan ikke overstige 30 døgn sammenhengende eller 60 døgn totalt i året. Utleien må ivareta andre seksjonseieres trygge og gode bomiljø, og ikke påføre disse skade eller ulempe. Utleier skal informere styret om tidsrom for korttidsutleie av seksjon.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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.

Der årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Sameiet har parkeringsplasser på sine fellesarealer som leies ut i til sameiere/beboere etter regler vedtatt av årsmøtet. Ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass gjøres tilgjengelig etter styrets anvisning.

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiernes felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også tilleggsdeler til bruksenheten (boder).

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet, maling
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Ved arbeider som medfører brudd på brannskiller må offentlig godkjenning forelegges styret før arbeider igangsettes.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også avløp fra balkong som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet

plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansaret etter 5.1 og 5.2 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansaret etter 5.1 eller 5.2 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.7. Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.1 og 5.2 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.1 eller 5.2 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangssalgloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangssalgloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangssalgloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangssalgloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det

tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre medlemmer inkludert leder, og minst 2 varamedlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Årsmøtet velger også minst 2 varamedlemmer til styret. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

Det velges nytt styre på hvert ordinært årsmøte. Årsmøtet fastsetter vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være ureddelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Punkt 8.7 tredje ledd gjelder tilsvarende.

9.3. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

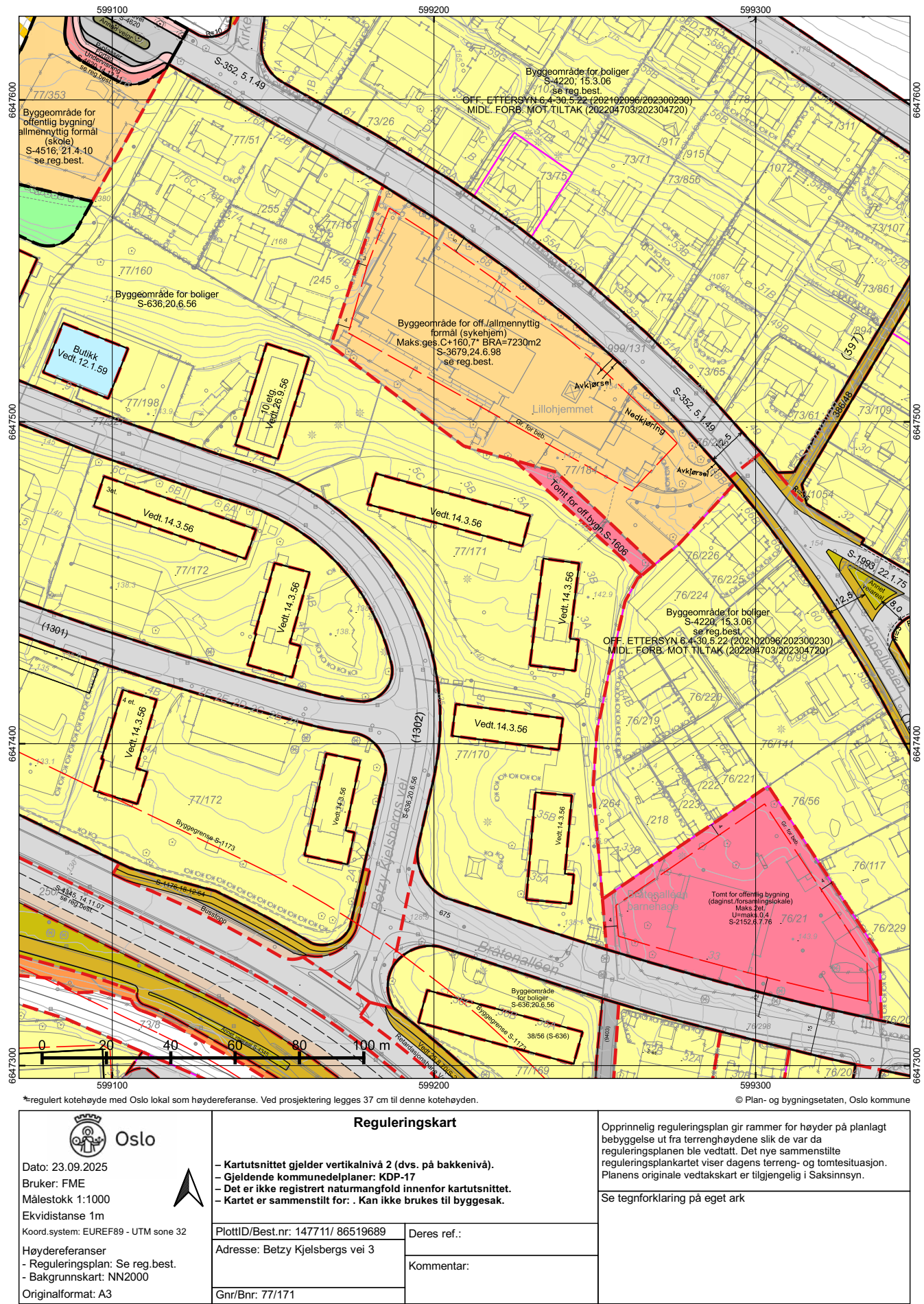
Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

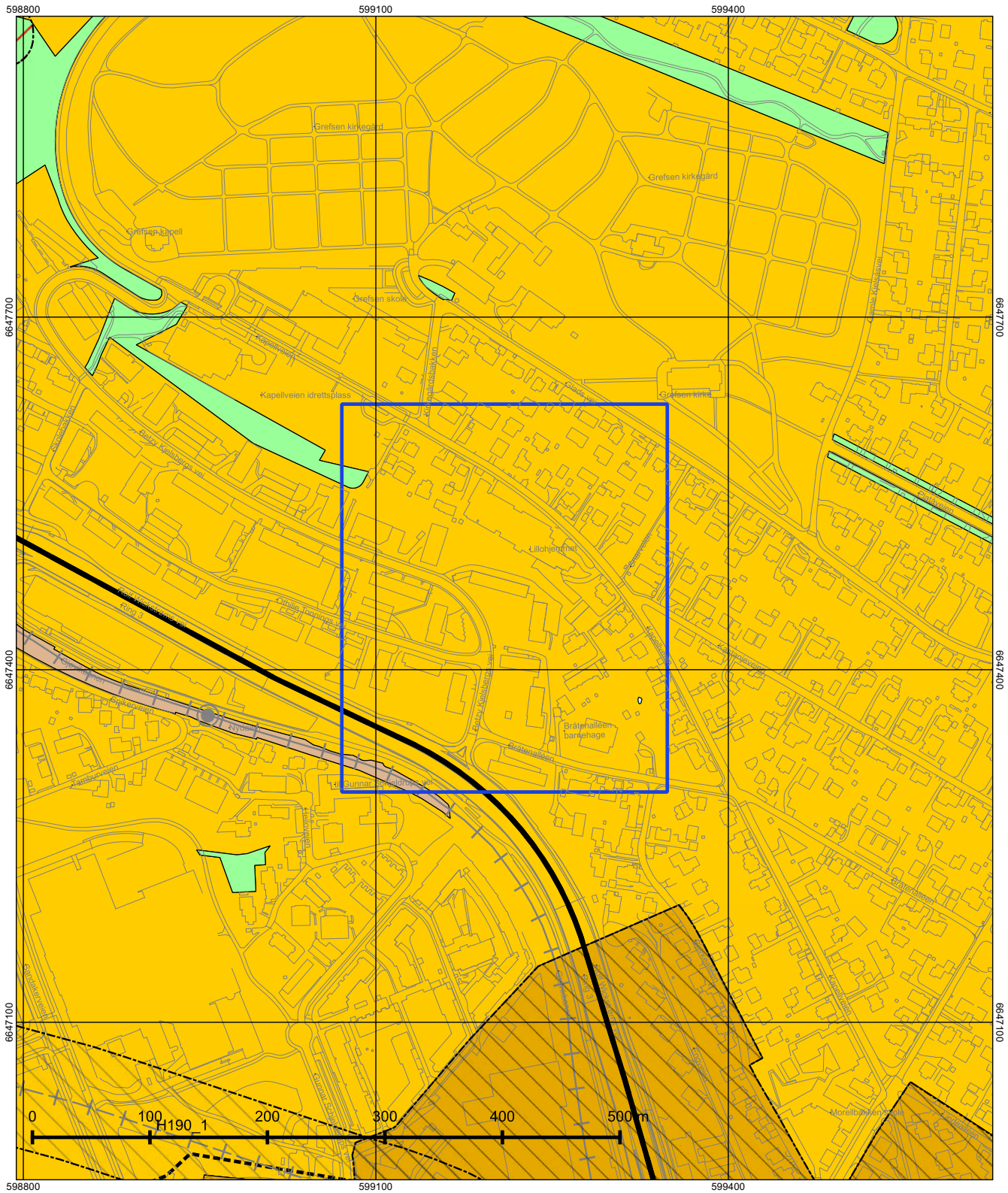
12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 med etterfølgende endringer.



TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 149 - Offentlig/allmenntilgjengelig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage 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.

1162 - Undervisning1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål2011 - Kjøreveg2012 - Fortau2019 - Annen veggrunn - grøntareal2082 - Parkeringsplasser3040 - Friområde70 - Felles avkjørsel311 - Annet veiareal312 - Fortau313 - Skulder - bankett315 - Kollektivfelt - kollektivgate317 - Offentlig gang-/sykkelvei913 - Formåलगrensning930 - Reguleringslinje932 - Regulert kant kjørebaneFormålgrenseForeløpig planPlangrense (gammel lov)Plangrense (ny lov)Grense for bebyggelseByggegrenseRegulert kjørefeltBygningens avgrensning i beb. planBebyggelse som inngår i planenMåle og avstandlinje (Dimensjonlinje)

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 23.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 147711/86519689
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), fremtidig

— + —

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

ENERGIATTEST

Adresse	Betzy Kjelsbergs vei 3B
Postnummer	0486
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	77
Bruksnummer	171
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80639643
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiatest-2025-173969
Dato	29.09.2025

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

118

119

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
 - Skifte til sparepærer på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar
- Spar strøm på kjøkkenet
 - Følg med på energibruken i boligen

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggear:	1960
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	98
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme
Ventilasjon: Annen/Ukjent ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19^{III} *11 50 60

Approbasjon.

Arbeidssted	77/171 Betzy Kjelsbergsvei 3	Journalnr.	75/891	Tegn. nr.	1-2-3-
Arbeids art	Utakifting fasadekledning	Innlevert	26.3.75.		
Bygningens art					
Byggherre	Forsvarets Bygningst.				
Byggemelder	Korps Borettslag, Betzy Kjelsbergsvei 3, Oslo 4.				
	Ark. Nils Alm Rosland, Drammensveien 419, 1320 Stabekk.				
Dato	6. mai 1975			IB/LH	

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

Det vises til Statens Branninspeksjons uttalelse av 12.11.74 og til departementets tillatelse, med betingelser av 21.11.74 om ny fasadekledning. Kopier er tidligere oversendt byggemelder.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene
og til «Alminnelige bestemmelser» på —»

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

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

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

A. Gjerstad
bem.

I. Bue

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

Spesielle krav.

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

- I. Det må innsendes plan i henhold til «Retningslinjer for grønnanlegg.» Planen må innsendes så tidlig at utgravede masser kan bli riktig plasert.
- II. Områdene omkring industribygg o.l. må ikke benyttes til opplag.
- III. Hvor vei eller gate (fortau) går umiddelbart inn til bygningen, skal det inn til grunnmuren bare fylles med rene fyllmasser som ikke forårsaker vesentlig synking. Alunholdig stein tillates ikke benyttet i noe tilfelle. Byggets ansvarshavende skal i slikt tilfelle varsle veivesenet for kontroll av fyllmassene før gjenfylling iverksettes.
- IV. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftens kap. 32 § 3 punkt 1.
- V. Forslag til utvendige farger (også for tak) må innsendes.
- VI. Andre oppbygg over tak enn de som er vist på de innsendte tegninger kan ikke påregnes godkjent.

Alminnelige bestemmelser.

1. Byggherre og ansvarshavende må vise akt-somhet overfor naboeiendommer slik at disse ikke utsettes for unødige skadevirkninger under gravings- og byggearbeidet. Det henvises i denne forbindelse til nabolovens bestemmelser. Bygningskontrollen må varsles i god tid før graving i nabogrense tar til. Redegjørelse for arbeidets fremdrift samt de nødvendige sikringstiltak kan kreves innsendt. Det gjøres oppmerksom på at bygningskontrollen er uten ansvar.
 2. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og eventuelt forsynes med fast dekke.
 3. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbefalt trapp som mangler sidelys utstyres med reservelys med strøm fra eget batteri.
 4. I våningshus med mer enn en leilighet, må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje, ha en fri bredde av minst 1 m.
 5. Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.
 6. Trapperekkeverks høyde skal være minst 0,9 m fra trinnforkant, og srossene skal ikke ha større innbyrdes avstand enn 15 cm. Dette gjelder også balkongrekkeverk m.m.
 7. Korridorer og entreer må ha en minste-bredde av 1,2 m.
 8. Fyrrom skal ha vindu til det fri.
 9. Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.
 10. Ventilasjonsskanaler må ikke utføres av sink.
 11. Avtrekk fra oljefyrt kjele skal i alminnelighet føres til egen røykpipe.
 12. Røykpipe må ha minst 1 stens vange mot kott, skap, søppelrom og garasjer.
 13. Feiedører må plasseres slik at de er lett tilgjengelige. De må ikke plasseres i beboelsesrom, kott, garasjer o.l.
 14. I badstabad må dører slå ut.
 15. Redningstau må anbringes etter fastsatte retningslinjer.
 16. Skråtak i beboelsesrom må varmeisoleres. K.verdi maks. 0,8.
 17. Gulv samt delevegger mellom leiligheter må isoleres mot lyd.
 18. Loftbjelkelag må ikke oppta taklast medmindre det er beregnet for det.
 19. På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere på en måte som bygningskontrollen kan godkjenne.
 20. Hvor rørledninger gjennombyrter gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.
 21. Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot svill.
 22. Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørsler til garasjer o.l. må gis avløp for overvann.
 23. Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 5 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1:3.
- For tilfluktsrom plikter byggherren å sende ett sett tegninger i M. = 1 : 100 av det godkjente tilfluktsrom til Oslo sivillforsvar, Møllergata 43, Oslo 1. Kfr. tilfluktsromforskriftene kap. 1, pkt. 5.
- For øvrig vises bl.a. til:
- «Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg i Oslo.»
 - «Regler for innredning av bad, dusjrom og w. c.rom i Oslo.»
 - «Regler for anordning av ventilasjon i bygg i Oslo.»
 - «Regler for gassinstallasjoner i Oslo.»

24. september 1980

Ark. Nils Alm Rosland
Drammensveien 419

1320 Stabekk

Overarkitekt Bakke

EB/MK 75/891

Gnr. 77, bnr. 171, Betzy Kjelsbergsvei 3.
Utskifting fasadekledning.
Byggherre: Forsvarets Bygningst., Korps Borettslag.

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel-nr. 4,5 og 6 samt brev av 16.9.80 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Tidligere approberte tegninger, våre stempel-nr. 1,2 og 3 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

Erling Bakke

Arbeidets art

Utskifting fasadekleddning

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Betsy Kjelsbergs vei 3	Gnr.77/bnr.171	15/891

Byggherre

Ansvarshavende

Forvarets Bygningst. Korps
Borettslag
Betsy Kjelsbergs vei 3
Oslo 4

KV/LJ

Dato

28. november 1980

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

For bygningssjefen

KV

Bygningsinspektør

Knut Vollene

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

00782

BYGGMELDING.

F.B.K. Borettslag 4 et. hus 8

(innleveres i 3 eksemplarer, helst maskinskrevet).

Til Oslo Bygningsråd.

I henhold til bygningslovens § 131 og overensstemmende med vedlagte 9 stk. tegninger, byggebeskrivelse og konstruksjonsberegninger meldes herved byggearbeide som aktes utført på:

Vei 1302 Gate nr.
gnr. 77 bnr. 160 parsell av bnr.

Melding om ansvarshavende vedlegges senere.
innsendes

Arbeidets art: Boligblokk, nybygning

(fortsettelse se
baksiden).

Det søkes dispensasjon fra i anledning:

Bygningslovens § 104, pkt. 2, for takhøyde under 250,
(vedtektenes) i nærværende tilfelle 245, i henhold til
byggeforskriftenes forslag til ny vedtekt.
kapitel

Følgende naboer er varslet under henvisning til bygningslovens § 132.3. (Mrk. Naboene skal varsles i rek. brev. Kvittering fra postkontoret og gjenpart av brev vedlegges byggemeldingen.)

Anm. 1. gang 20/12-55

Naboene er gjort merksam på at eventuelle protester skal sendes bygningskontrollen omgående, og at naboene har anledning til å se byggemeldingen hos anmelder eller byggherre.

Oslo, den 3/5-56

Eier: A/L Forvarets Bygningstekniske Korps

Anmelder:

Christiansen og Rosland

Adr.:

Adr.: Løkkevn. 4

Tlf.: 56 51 68

BYGGEFESKRIVELSE

(innleveres i 3 eksemplarer, helst maskinskrivet). et. hus

00782

..... gate nr.

Gnr..... bnr..... parsell..... av bnr.....

Bygningens art: Enebolig, tomannsbolig, firemannsbolig, bolig-
blokk, forretning- og kontorbygning, fabrikk,
verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skole,
forsamlingslokale.
Annet).....

Arbeidets art: Nybygging, tilbygning, ombygging, innredning,
påbygning, hovedreparasjon, riving,
(annet).....

Den kalkulererte verdi av byggearbeidet (ekskl. tomt).....

Grunnforhold:.....

Fundamentering:.....

Grunnmurer:.....
Isolasjon:.....

Yttervegger:.....
Isolasjon: (bindv., reisv., tommer, mur, betong, siporex etc.)

Innv. bærevegger:.....

Trapperomsvegger:.....

Andre innervegger:.....

Bjelkelag o. kjeller:.....
Isolasjon:.....

Andre bjelkelag:.....
Isolasjon:.....

Loftsbjelkelag:.....
Isolasjon:.....

Taktekking:.....

Uthus, garasje e. likn.....m ²	Oppvarmingssystem: elektrisk,
Boligareal i kjeller.....m ²	sentralvarmeanlegg, ovnsfyring.
Bruttoareal i 1. etg.....m ²	Sum nettoareal:
" 2. etg.....m ²	hybler u/kj.....stk.....m ²
" 3. etg.....m ²	hyb.leil.m/kj.....".....m ²
" etg.....m ²	1 vær.og kj.....".....m ²
sum bruttoareal.....m ²	2 " " ".....".....m ²
Under 13020	3 " " ".....".....m ²
antall bad/dusj 1.64520.....stk.	4 " " ".....".....m ²
antall W.C.stk.	5 " " ".....".....m ²

sum nettoareal .1.380m²

- 2 -

Anlegg i h.t. bygningslovens.....
§ 63 og 123.

Anlegg i h.t. bygningslovens.....
§ 132.5.

Kjellerinnredning til.....
varig opphold, § 105.

Tilfluktsrom for.....
antall personer

Priveter.....

Spesielle konstruksjoner.....
Tegninger og beregninger vedlegges/ innsendes senere.

Sanitæranlegg: melding innsendes særskilt til Oslo vann- og
kloakkvesen.

Ventilasjonsanlegg: melding vedlegges/ innsendes særskilt.

Varmeanlegg: melding innsendes særskilt.

Heiseanlegg: melding innsendes særskilt.

Innhegning.....
§ 124, 148, 194,5.

Skur og telt.....

Særlige opplysninger: Huset blev anmeldt 20/12-55.
Tegningene er rettet efter konf.
med Helsenrådet og Brannvesenet.

De poster i ovenstående skjema som ikke kommer i betraktning
er overstrøket.

Oslo, den.....3/3.19.56.

.....
anmelder.
Christiansen og Rosland
Løkkevn.4 tlf. 56 51 68
Adr.....

Bygningskontrollen
Trondheimsveien 5 III
RT/AB.

APPROBASJON.

Jnr. 782 /56.

Ad: Gnr. 77, bnr. 160, hus 8, Lillo terrasse.

Anmelder: Arkitektene Christiansen og Rosland, Lökkeveien 4, Oslo.

Eier: A/L Samvirkefunksjonærenes Borettslag, v/N. B.B.L., Kr. Augusts-

A/L Forsvarets bygningsteknisko korps, (F.B.K.) Borettslag, v/N.B.B.L., Kr. Augustsgt. 6, Oslo.

Arbeidets art: Våningshus.

Byggemelding med vedlagte 7 stk. tegninger approberes under forutsetning av at bygningsloven av 22/2-1924, med tillegg og forandringer, sist ved lov av 28/7-1949, byggeforskriftene av 15/12-1949, bygningsvedtektene for Oslo/Aker og vedlagte approbasjonsbetingelser følges.

Bygningsrådet fattet i møte av 11/4-1956 følgende vedtak:

"Bygningsrådet godkjenner byggemeldingen med de viste planer og fasader på betingelse av at byplankontorets (17/3-1956), helserådets (15/3-1956) og brannvesenets pålegg (27/3- og 5/4-1956) følges, samt på de betingelser som bygningssjefen stiller i forbindelse med approbasjonen, og på nedenfor nevnte betingelser:

Det meddeles dispensasjon fra:

bygn. lovens § 114.1	trebygning over 250 m ²
" § 114.3	for trevegg over 9 m høyde.
" § 104.2	for takhøyde under 2.50 m (i nærværende tilfelle er høyden 2.45 m som forslaget til ny vedtekt sier).
" § 93	ikke brannsikker innredning.

Dispensasjon anbefales fra:

bygn. lovens § 114.2 for trebygning over 2 etasjer."

Tilfluktsrommet er anbefalt av Siviltforsvaret 10/4-1956 på betingelse av at det lages nødutgang (L 35) som antydnet på kjellerplanen. Ved eventuell krigstilstand må bodene ryddiggjøres. Veggene i bodene må utføres som nettingvegger.

K-verdien i trapperomsvegger mot leilighetene må være under 1.2.

Vinduene over 2. etasje må kunne pusses på en farefri måte kfr. byggeforskriftenes kap. 32 § 3 punkt 1.

Balkongrekkverk over 3. etasje må minst være 1.0 m.

Planerings- og beplantningsplan må innsendes så tidlig at utgravede masser kan bli riktig plasert.

Approbasjonen er avhengig av om departementet innvilger de nødvendige unntak.

För byggetillatelse kan gis, må de nødvendige unntak være meddelt av departementet og eventuelle krav derfra være tilfredstillet.

For övrig henvises til nedenfor nevnte punkter 1. 2. 3. 4. 7. 8. 11. 12. og 13.

För byggetillatelse kan gis må:

1. Ansvarshavende være godkjent,
2. avgift for tilsyn m.v. være betalt,

3. arbeidstillatelse foreligge,

4. veivesenets melding hertil om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet foreligge (jfr. bygningslovens § 48, ledd 1).

Videre bemerkes:

7. Redegjørelse for isolasjon og konstruksjoner må innsendes.

8. Fyringsanlegg må anmeldes særskilt.

11. Rörleggerarbeidet må anmeldes til Vann- og kloakkvesenet.

12. Forslag til utvendige farger må innsendes.

13. Bygningskontrollens godkjennelse av planene medfører ingen rett til overfor elektrisitetsverket å gjøre krav på elektrisk oppvarming selv om enkelte rom mangler ovn. I vaskerier kan det bare gjøres regning med strøm til drift av motorene.

Oslo bygningskontroll, den 27/4-1956.

Y. Riis
bem.

Rolf Tönsager



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

KOPI

Oslo, den 30/3-62

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr. 77, bnr. 171, hus 8, Betzy Kjelsbergesvei 3.

Arbeids art

Nybygg

Bygningens art

Våningshus.

Byggherre

A/L Forsvarets bygningstekniske korps borettslag, v/ NBBL.

Byggemelder

Arkitektene Christiansen og Rosland.

Ansvarshavende

Murmester Kristian Olsen, o/o Fagbygg Entreprenørforretning.

Journalnr.

56/782

Avsluttende synsforretning

29/6-60

Ovennevnte byggarbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Bygningsinspektør
H. Stangeland

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eignedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.

• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.

• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

• Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.

• I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

• Samboeravtale, ektepakt og arv

• Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

• Utleie og naboforhold

• Tomtefeste, veirett og andre servitutter

• Plan- og bygningsrett

• Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

• Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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 help.no.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Betzy Kjelsbergs vei 3 B
0486 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner
Saksbehandler: Theodor August Belle Skaar

Oppdragsnummer:

Telefon: 467 60 512
E-post: theodor.belle@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre