EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 16.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4260285
Addresse	Betzy Kjelsbergs vei 2 B		
Postnr.	0486	Sted	OSLO
Selgers navn	Anna Ødegård Lindberget		
Selgers navn	Ole Emil Ødegård Lindberget		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If Skadeforsikring

Polise/avtalenr.:

SP0006057477

Våtrom

Initialer selger:
A Ø
O E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt dusjhjørne

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Faktura fra Oslo Bad AS fra 2022.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Downlights i himling med Plejd-system er nytt.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura fra Sagene Elektro AS. De har gjort alt elektrisk arbeid i leiligheten 2022-2024.

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
A Ø
O E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det ble utført vedlikehold av tak i 2019-2020.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeidet ble gjort i regi av sameiet.

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Initialer selger:
A Ø
O E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

faglært og ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Oppgradering av sikringsskap i 2014.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Utført av Elektro-Sivert AS , og prosjektleder var ProBygg.

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
A Ø
O E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

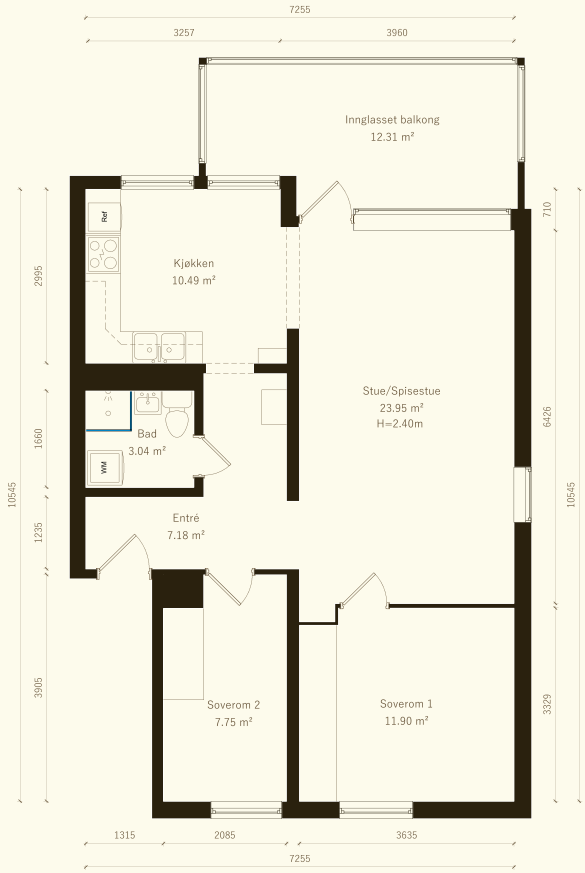
Dato 16.05.2026

Signert av *Anna Ødegård Lindberget*

Signert av *Ole Emil Ødegård Lindberget*

Initialer selger:
A Ø
O E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Betzy Kjelsbergs vei 2B

4.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2026 Alle rettigheter reservert

BO3D

Tilstandsrapport

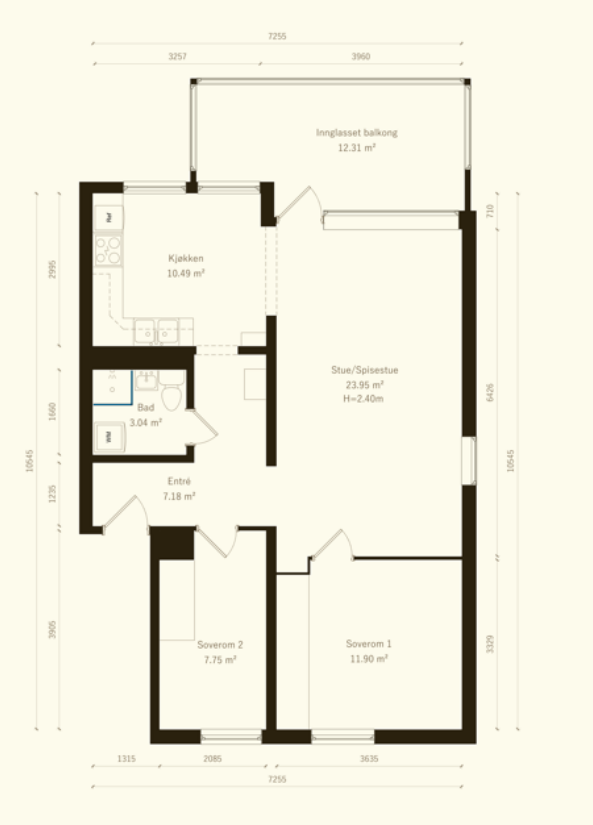
OSLO TAKST OG EIENDOM AS

Betzy Kjelsbergs vei 2 B, 0486 OSLO

OSLO kommune

gnr. 77, bnr. 172, snr. 20

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 07.05.2026 **Rapportdato:** 19.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20463-2493 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** FO2077

Foretak: Oslo Takst og Eiendom AS **Takstingeniør:** Truls Herman Tofteng

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

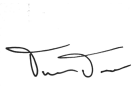
BO3D

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.

Medlem av

NITO

Rapportansvarlig



Truls Herman Tofteng
Uavhengig Takstingeniør
post@oslotakstogeiendom.no
454 46 080

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er beliggende i Betzy Kjelsbergs vei 2 B, med nærhet til skoler, barnehager, offentlig transport og daglige servicetilbud. Det er også kort avstand til tur- og rekreasjonsområder.

Bygningen er oppført i 1959 med grunnmur av betongkonstruksjon. Ytterveggene er utført i betong med pusset og malt fasade. Yttertaket er tekket med papp. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, og har adkomst via offentlig vei.
Innvendig har bygningen trapper og etasjeskillere i betong.

Tomten er pent opparbeidet med gressplen, beplantning og interne stikkveier.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets/sameiets ansvarsområde, utenom nærliggende bygningsdeler som må vurderes i henhold til forskrift. Det vises til årsberetninger, vedtekter og sameie/borrettslaget for opplysninger om oppgraderinger, vedlikehold, tilstand og fremtidige kostnader.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.
På forespørsel kan plantegninger leveres i ulike formater som er kompatible med interiørarkitekters og arkitekters programvare.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

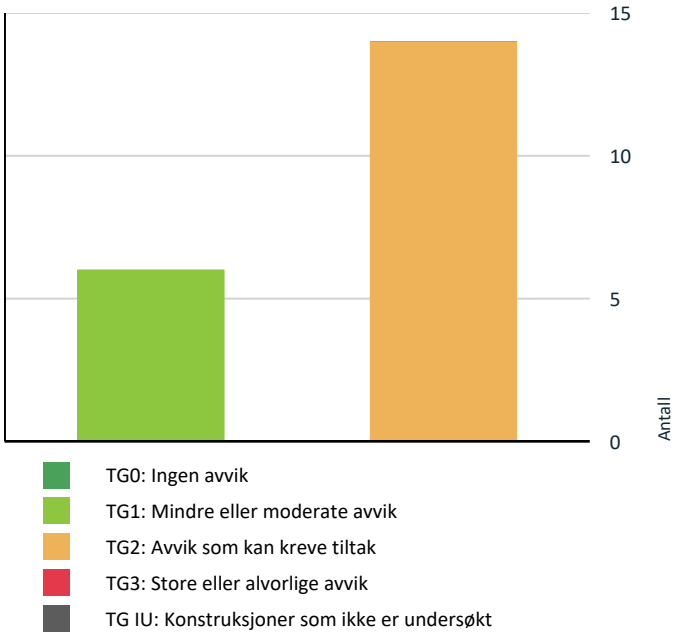
Leilighet H0402

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

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

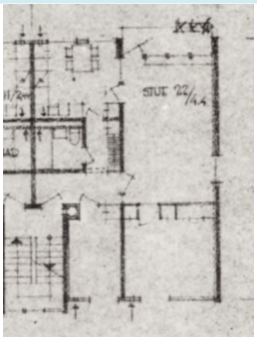
Leilighet H0402

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkongdør	Gå til side
Utvendig > Innglasset balkong	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Våtrom > 4 etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4 etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 4 etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 4 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET H0402



Byggeår
1959

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på leiligheten ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se rapportens detaljerte punkter for eventuelle vedlikeholdsbehov.

Tilbygg / modernisering

Modernisering — Opplysninger fra eier:

- Vegger er nye. Panel ble revet og vi har satt opp Forestia Walls2Paint plater.
- Alle dører er nye. Både ytterdør og innerdører.
- Alt av lister er nytt.
- Taket på soverommet er renovert. Vi rev senket tak med plater og helsparklet taket for å få 5 cm mer takhøyde.
- Vi fjernet to lag med gulv (det var tre totalt) i stue og gang, og fikk 2.5 cm ekstra takhøyde.
- Alle vegger er malt, og gulv på balkong er også malt.
- Alle lysbrytere og stikk er nye.
- Lys i himling på bad er nytt (Plejd)
- Det er lagt strøm ut til balkongen.
- Ny oppvaskmaskin og induksjonstopp.
- Nytt dusjhjørne
- Nytt speil med lys på badet

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med karm og rammer i treverk, utstyrt med 3-lags isolerglass fra 1984 og 1988.
Vinduer med karm og rammer i treverk, utstyrt med 2-lags isolerglass fra 1993.

Det er montert utvendig solskjerming på enkelte vinduer.

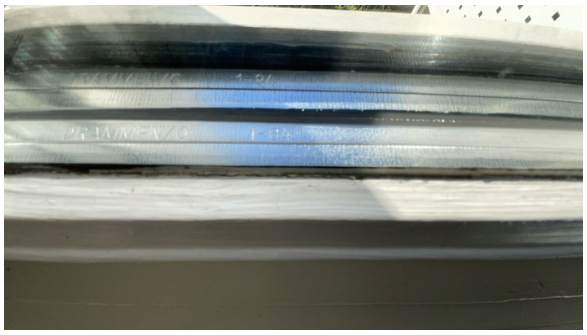
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bygningsdelen har skjulte løsninger og kan ha en feil/skade som ikke er synlig, ut i fra alder/gjenværende brukstid kan det være sannsynlighet for skjulte feil. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduer som nærmer seg eller har passert normal brukstid kan ha redusert isolasjonsevne og dårligere tetthet mot trekk. Slitasje på pakninger/karm kan medføre varmetap. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige uten inngrep. Kjøper bør påregne vedlikehold, reparasjon eller utskiftning på sikt grunnet alder. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Tilstandsrapport



Produksjonsår



Produksjonsår



Produksjonsår

TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør med karm og rammer i treverk, utstyrt med 2-lags isolerglass fra 1993.

Vurdering av avvik:

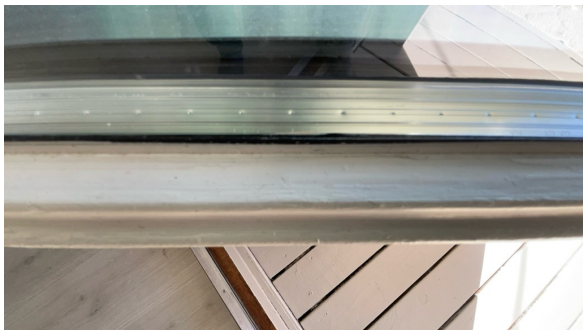
• Det er avvik:

Bygningsdelen har skjulte løsninger og kan ha en feil/skade som ikke er synlig, ut i fra alder/gjenværende brukstid kan det være sannsynlighet for skjulte feil.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Eldre dører som nærmer seg eller har passert normal brukstid kan ha redusert isolasjonsevne og dårligere tetthet mot trekk. Slitasje på pakninger/karm kan medføre varmetap. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige uten i inngrep. Kjøper bør påregne vedlikehold, reparasjon eller utskiftning på sikt grunnet alder. Normal tid før utskifting av dører er 20 - 60 år.



Produksjonsår

TG 1 Inngangsdør

Beskrivelse

Inngangsdør med brann- og lydklassifisering (EI30/35 dB).

Tilstandsrapport



Produktinformasjon

TG 2 Innglasset balkong

Beskrivelse

Omtrent vestvendt innglasset balkong på 12,3 kvm med utgang fra stue. Balkong er oppbygget i stålkonstruksjon, gulv dekket med terrassebord.

Balkongen er utstyrt med: Belysning og stikkontakter.

Rekkverkshøyde: 104 cm
Støtter/innfesting:
Ikke synlig fra balkong.

Himmelretning er vurdert ut fra balkongdør.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran, noe som innebærer økt risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen. Tettesjiktet bør jevnlig inspiseres.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsanalyserapport for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke fremlagt tilstandsanalyserapport for fellesdeler i bygget.
I henhold til NS3600 skal det gis TG 2 for manglende tilstandsanalyserapport for felles bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides/fremlegges en tilstandsanalyserapport for fellesdeler i bygget. Dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere/inneha.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv med laminat.
Vegger med plater og spiler.
Himling med plater og malte gatte flater.

Det må forventes normal bruksslitasje i boligen, herunder merker etter oppheng samt øvrige bruksmerker i gulv og vegger. Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport

Overflater på våtrom er vurdert i egen oppstilling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert fraskyvninger mellom enkelte gulvbord.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflater med påviste avvik fungerer i dag. Utbedring kan vurderes dersom ønskelig.



Gulv

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i betong:

Målinger er utført i stue:
Lokalt avvik er målt til ca: 5 mm
Totalt avvik er målt til ca: 11 mm

Målinger er utført i entré:
Lokalt avvik er målt til ca: 4 mm
Totalt avvik er målt til ca: 7 mm

I eldre bygg er forekomst av enkelte skjevheter ikke uvanlig.
Det gjøres oppmerksom på at vurderingen kun omfatter to rom i etasjen, i henhold til NS3600.

Årstall: 1959

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med profilerte dørblader.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registret sprekk i baderomsterskel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sprekk i baderomsterskel bør utbedres eller skiftes ved behov for å hindre videre utvikling.

Tilstandsrapport



Sprekk i terskel



Dør subber i terskel

VÅTROM

4 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra: ca 2001 ifølge tidligere prospekt.
Dokumentasjon: Foreligger ikke.
Arbeid utført av: Oslo-Akershus Rørleggerbedrift AS ifølge tidligere prospekt.

Vær oppmerksom på at det ikke foreligger dokumentasjon, og at byggeår for badet derfor ikke kan bekreftes.

Referansenivå:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

4 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater med flislagte vegger og malt panel i tak med innfelte downlights.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist missfarging i fuger.
Det er svertesopp i fuger og silikonfuger.
Det er stedvise skruehull i fliser.
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Missfarging har hovedsakelig estetisk betydning. Fuger bør rengjøres.

Svertesopp i silikonfuger skyldes fuktpåvirkning og utilstrekkelig ventilasjon. Dette har hovedsakelig estetisk betydning, men kan på sikt svekke fugens tettingsevne. Fuger bør rengjøres eller skiftes ut, og ventilasjonen i rommet bør kontrolleres for å redusere fuktbelastningen.

Skruehull må jevnlig kontrolleres og ved behov tettes med egnet materiale for å forhindre at vann ledes inn i konstruksjonen.

Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende forhold. Dersom sprekkene utvikler seg, kan dette medføre fuktinntrengning under/bak fliser. Forholdet bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuell videre utvikling. Dersom sprekkene øker eller nye oppstår, bør tiltak påregnes.

4 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Tilstandsrapport

Høydeforskjell:
Fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 6 mm.

Lokalt fall på valgte steder er målt med håndholdt vater/digitalt vater. Høydeforskjell sluk til gulvflis er målt med krysslaser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

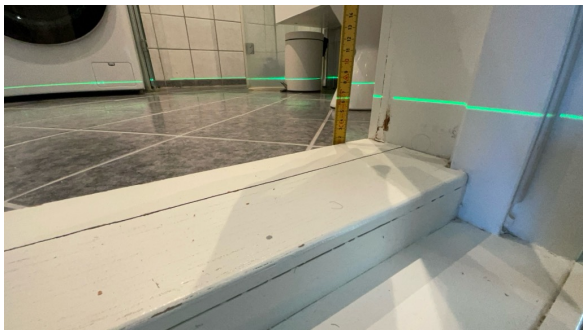
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er målt noe mindre fall i dusjsonen enn krav ved byggetidspunktet.
Det er svertesopp i fuger og silikonfuger.
Det er sprekker i silikon og det mangler stedvis silikon i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Våtrommet fungerer med dagens fallforhold.

Svertesopp i silikonfuger skyldes fuktpåvirkning og utilstrekkelig ventilasjon. Dette har hovedsakelig estetisk betydning, men kan på sikt svekke fugens tettingsevne. Fuger bør rengjøres eller skiftes ut, og ventilasjonen i rommet bør kontrolleres for å redusere fuktbelastningen.

Forholdet kan gi redusert tetthet i overganger og økt risiko for fuktinntrengning over tid. Silikon bør fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.



Høydeforskjell (flis ved terskel)



Høydeforskjell (ved sluk)

4 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Hjelpeuk av plast i dusjsonen.
Hovedsluk av plast under servantinnredning.

Membran:
Gulv: Ukjent, ikke synlig i sluk.
Vegger: Ukjent

Levetidsbetraktning:
Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran og slukløsning.
Utførelse av tettesjikt/gjennomføringer er ukjent, da dette ikke er synlig og det foreligger ingen dokumentasjon.
Utførelse av gjennomføringer fremstår ikke i henhold til faglig utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å oppgradere våtrommets tettesjikt/membran og sluk for å sikre at våtrommet tåler normal bruk etter dagens krav.

Det bør monteres badekar/dusjkabinett, hvor vannet ledes direkte til sluk, kan redusere risikoen for fuktskader, men erstatter ikke behovet for nytt tettesjikt/membran.

Eldre membraner kan miste sin vanntettende funksjon, noe som kan føre til vannlekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Overvåk tilstanden jevnlig, og vær oppmerksom på at normal levetid for bad er 20-25 år iht. Byggforskseriens detaljeblad.

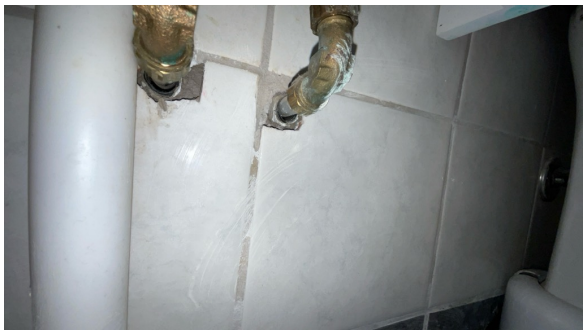
Ufagmessig utførelse av gjennomføringer på bad kan føre til fuktinntrenging i konstruksjonen. Gjennomføringene bør utbedres ved neste gangs rehabilitering av våtrommet.



Hjelpesluk



Hovedsluk



Gjennomføringer

4 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med frittstående toalett, servantinnredning med servant, speil med belysning, ettgreps blandebatteri, blandebatteri/dusjarmatur, dusjdører i glass, plass og opplegg for vaskemaskin.

4 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon gjennom naturlig oppdriftsventil og tilluft gjennom luftespalte under dør.

Avtrekk blir kontrollert med papir/ark.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres dersom mulig.

Borettslag/sameier tillater vanligvis ikke tilkobling av elektrisk vifte til felles anlegg ved termisk oppdriftsløsning. Ta kontakt med styret for ytterligere informasjon.

I henhold til NS3600 gis det uansett tilstandsgrad 2 på naturlig ventilasjon da det ikke tilfredsstiller dagens krav til avtrekksløsning.

Svak ventilasjon på et våtrom kan føre til konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

4 ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

TILLIGGENDE KONSTRUKSJONER:
Undersøk bak våtsone (dusjblandebatteri) fra tilstøtende rom: Utført fra kjøkken og i sjakt gjennom luke for avløpsrør.
Himling sjekkes visuelt: Ikke mulig, lelilighet på ett plan.
Bunnsvill sjekkes med fuktmåler: Ikke mulig, betong/mur.

Fuktsøk på overflater utføres i utsatte områder med referanseverdi fra tørr sone. Utføres med Protimeter mms2.

Det er ikke påvist skader eller målt høye verdier.
Tilstandsgrad er gitt ut i fra undersøkelser kommentert ovenfor, dokumentasjon og alder.

HULLTAKING:
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner: Betong/mur

Hulltaking kan unnlates dersom det ikke er praktisk mulig å gjennomføre, for eksempel fordi det krever tilgang til bygningskonstruksjon som er en del av flere boligers fellesareal eller til en boenhet med en annen eier, eller fordi boligen inngår i bygningskonstruksjoner av mur, betong eller totale prefabrikkerte konstruksjoner slik som baderomskabin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

På grunn av eldre bygningsdeler, forventet gjenværende brukstid og fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet, gis det TG2, til tross for gjennomførte fuktsøk uten fuktfunn ved befaring. Punktet har sammenheng med øvrige bygningsdeler på badet, særlig membran/tettesjikt, samt manglende dokumentasjon og/eller ukjent utførelse. Det presiseres at det kan oppstå skader på tilstøtende konstruksjoner som følge av alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å overvåke denne bygningsdelen for å sikre mot skader og følgeskader, da restlevetiden er, eller kan være, begrenset.

KJØKKEN

4 ETASJE > SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

HTH kjøkkeninnredning med glatte fronter og støpt benkeplate.
Veggflater over benkeplate belagt med plater.

Kjøkkenet er utstyrt med platetopp, nedfelt kum, ettgreps blandebatteri, frittstående kombi kjøl/fryseskap, stekeovn og oppvaskmaskin.

Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet.

Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Det er ukjent alder på kjøkkenet, vurdering av komfyrvakt og vannvakt er derfor ikke utført. Montering av vann og komfyrvakt anbefales på generelt grunnlag.

4 ETASJE > SPISESTUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksløsning gjennom kjøkkenventilator med kanal ut yttervegg.
Tilluftsløsning gjennom spalteventiler på vinduer.

Ventilator blir kontrollert med papir/ark.

Det kan være løsningen ved kanal ut yttevegg strider mot borettslaget/sameiets vedtekter. Dette er ikke undersøkt av takstingeniøren. Ved ventilator med kullfilter gis tilstandsgrad 2 i henhold til NS 3600.



Papirtest

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger bestående av kobberrør og plastrør.

Vanntrykk er testet på kjøkken og bad samtidig.
Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

Vær klar over at det ikke er intern hovedstoppekran og at vann stoppes for flere boenheter ved bruk av stoppekran i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke interne stoppekraner.
Det er registrert svakt trykk i kran på kjøkken.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige kobberrør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vær klar over at vann stoppes for flere boenheter ved bruk av stoppekran i kjeller. Dersom boligen en gang skal renoveres kan tiltak for intern hovedstoppekran vurderes.

Svakt trykk i kran på kjøkken kan indikere fortetninger eller feil i rørsystemet. Årsak bør undersøkes og utbedres ved behov.

Avviket indikerer redusert gjenværende levetid og økt usikkerhet knyttet til anleggets tilstand. Det er per i dag ikke behov for utbedringstiltak, da anlegget fungerer som forutsatt. Tiltak på sikt kan likevel ikke utelukkes.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør på kjøkken og bad i plast.
Synlig avløpsrør av støpejern gjennom luke på bad.

Avløpskapasitet er testet ved bruk av avløp på kjøkken og bad.

Tilstandsrapport

Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringe er skjult.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for avløpsrør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avviket indikerer redusert gjenværende levetid og økt usikkerhet knyttet til anleggets tilstand. Det er per i dag ikke behov for utbedringstiltak, da anlegget fungerer som forutsatt. Tiltak på sikt kan likevel ikke utelukkes.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leilighetens tilluftsløsning gjennom spalteventiler på vinduer og veggventiler.

Ventilasjonsløsning på bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.
Det er ikke registrert avvik på tilluftsløsning i forhold til krav ved byggeår.

Varmtvann

Beskrivelse

Varmtvann leveres fra felles anlegg, og funksjonen ble vurdert som tilfredsstillende da det var varmtvann i kraner ved befaring. Felles anlegg er ikke vurdert i denne rapporten.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme til radiator plassert i stue, kjøkken og på begge soverom.

Radiatorer fremstår skiftet i etter byggeår, ukjent når.

Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg og radiatorer er vurdert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på røropplegget for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert øker risikoen for driftsfeil på anlegget. Eldre komponenter kan få redusert funksjon. Anlegget bør følges opp med jevnlig service og kontroll av autorisert fagperson for å sikre forsvarlig drift og for å vurdere behov for oppgradering eller fornyelse over tid.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg:

Tilstandsrapport

Sikringsskap med automatsikringer plassert: I oppgang
Brukerveiledning til jordfeilbryter: Ja

Spørsmål til eier:
Hvor er det varmekabler? Fungerer disse?
Varmekabler på bad. Disse fungerer.

Varmekabler blir ikke funksjonstestet ved befaring av takstingeniøren.

Takstingeniøren har ikke særskilt fagkompetanse eller autorisasjon innen elektrofaget. Det anbefales på generelt grunnlag å gjennomføre en el-kontroll i forbindelse med boligkjøp, da en slik kontroll kan avdekke feil og mangler som ikke kan påvises gjennom visuell besiktigelse eller dokumentasjon.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent (Sikringsskap ble oppgradert med automatsikringer i 2014. Utført av Elektro-Sivert AS og prosjektleder var ProBygg)

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja, så vidt vi vet.

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

   Før vår botid: Sikringsskap ble oppgradert med automatsikringer i 2014. Utført av Elektro-Sivert AS og prosjektleder var ProBygg..
   Foreligger ikke samsvarserklæring.

   I vår botid:
   Hentet fra faktura: Montere to tak lamper Montert 4 stikk Byttet 4 spotter Byttet pære på 3 spotter Montert en dimmer Montert 2 bryter

   Hentet fra faktura: Montere speil på bad. Stikk v speil (0,13ohm), bryterpanel (ikke materiell), Montering/tilkobl. bryter og termostat, bryterpanel, Montering speil Kont. måling 1 produktiv time, Montering/tilkobl. stikk stue/kontor, samt montering /tilkobl. downlights bad 3 produktive timer, Spotter i bad Brytepanel bad Stikk i stua

   Hentet fra faktura: Materiell Feste løse stikk og avslutte kabler over kjøkkenskap, Legge opp benkelys med trådløstyring Legge opp trådløsstyring for kjøkkenlampe

   Hentet fra faktura: Legge opp 2 stk ute i balkong Flytte benkelys Sluttkontroll, Demontering gammel taklampe kjøkken. - Montering ny taklampe kjøkken. - Montering, kobling og festing av to ute stikk og kabel.

   Hentet fra faktura: Montere to tak lamper Montert 4 stikk Byttet 4 spotter Byttet pære på 3 spotter Montert en dimmer Montert 2 bryter

   Hentet fra samsvarserklæring:
   Stue:
   - Stikkontakter doble 4 stk, antenneuttak og lysbrytere i stue (levert av oppdragsgiver)
   Soverom:
   - Montert stikk 2 stk (levert av oppdragsgiver)
   Kontor:
   - Henge opp to taklamper eksisterende takpunkt (levert av oppdragsgiver)
   - Montert stikk 2 stk (levert av oppdragsgiver)
   Bad:
   - Montere speil på bad. Stikk v speil
   - Bytte 4 stk downlights (levert av oppdragsgiver)
   - Bytte til Plejd dimmer
   Veranda:
   - Stikk montert 1 stk 1530635 Stikkontakt AS1090 UPT ph
   - Montert nye brytere 2 stk (levert av oppdragsgiver)

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

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei. Det skjer en sjelden gang i blant.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja
    Det foreligger ikke samsvarserklæringer/dokumentasjon for anlegget/deler av det innvendige elektriske anlegget i leiligheten.

    Det anbefales derfor en utvidet el-kontroll. El-kontrollen kan påvise feil/mangler på anlegget takstingeniøren ikke kan ha funnet ved visuell besiktigelse.

Generell kommentar

Vær klar over at deler av anlegget er eldre, det er registrert enkelte ujordet stikkontakter.



Sikringsskap



Kursoversikt

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

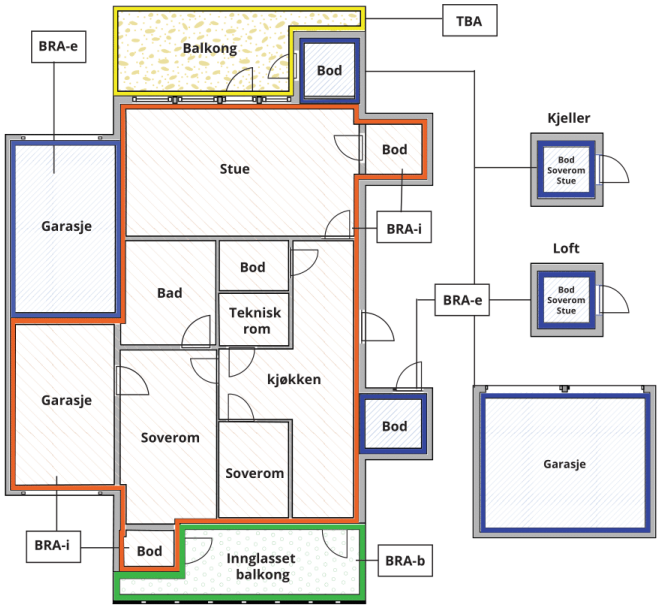
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet H0402

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4 etasje	68		14	82	
Kjeller		7		7	
SUM	**68**	**7**	**14**		
SUM BRA	**89**				

Romfordeling

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

Kommentar

Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. NS 3940:2023.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i forskrift til avhendingsloven.
Bra-e er oppmålt med håndholdt lasermåler.
Vær klar over at yttervegg mellom innglasset balkong og leilighet er medtatt i BRA-B i henhold til måleregler.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue: 2,39m

Bod i kjeller på 3,5 kvm. Bod er merket med: E4
Bod i kjeller på 3,3 kvm. Bod er merket med: E4

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ja. Boligen er oppgradert med unntak av bad og kjøkken. Alt elektrisk er gjort av Sagene Elekro AS. Bytte av dusjhjørne er gjort av Oslo Bad AS. Utover dette har vi gjort så mye vi kan selv (bytte av vegger, gulv, lister og dører).

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2026	Truls Herman Tofteng	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	77	172		20		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Betzy Kjelsbergs vei 2 B

Hjemmelshaver
Lindberget Anna Ødegård, Lindberget Ole Emil Ødegård

Kommentar
Det er ikke innhentet økonomisk informasjon tilknyttet boligen. Henviser til megler ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.05.2026	Egenerklæringsskjema	Gjennomgått		Nei
Eier	18.05.2026	Informasjon om boligen. Tilgjengelig dokumentasjon. Svar på spørsmål om el-anlegget.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2026	
2	19.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av 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.

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

I henhold til krav i forskriften (Tryggere bolighandel) er det ikke utført sjablongmessig anslag for avvik som er gitt TG 2. Det er kun gitt anslag ved avvik som er gitt TG3.

Sagene Elektro AS
Sandakerveien 24 C
0473 Oslo
Foretaksregisteret: NO 918 400 214 MVA
Telefon: 22060610
E-post: post@sagene-elektro.no
www.sagene-elektro.no

Ole Emil Lindberget
Betzy Kjelsbergs vei 2B
0486 Oslo

FAKTURA

Fakturanr.:	3512
Fakturadato:	2023-02-10
Kundenr.:	11324

Betalingsinformasjon

Forfallsdato:	2023-02-17
Kontonummer:	1254.62.50359
KID:	0351213

NB! Oppgi alltid KID ved elektronisk betaling.

Prosjekt: 32210 Ole Emil Lindberget - Stikkontakter, antenneuttak, lysbrytere, lamper

Leveransested: Betzy Kjelsbergs vei 2B
0486 Oslo, Norge

Beskrivelse	*Antall*	*Enh.pris (ekskl. mva)*	*Rabatt*	*Beløp (ekskl. mva)*	*Mva (25 %)*	*Beløp (inkl. mva)*
Timer				8 116,00	2 029,00	10 145,00
PR 500V 2x2,5mm ER/2,5mm	1 m	42,52		42,52	10,63	53,15
Vridimmer,ph,1-2pol	1 stk	528,68		528,68	132,17	660,85
PLUS BRYTER INNFELT 2 PH ELKO	1 stk	92,85		92,85	23,21	116,06
PLUS RAMME 3-HULL PH ELKO AS	1 stk	135,83		135,83	33,96	169,79
Plus trippel kappe 40mm ph	1 stk	222,08		222,08	55,52	277,60
STIKK PV Dobbel M/J HVIT	1 stk	73,16		73,16	18,29	91,45
Stikkontakt AS1090 UPT ph. Stikk på veranda	1 stk	282,43		282,43	70,61	353,04
Feste- og koblingsmateriell	1 stk	50,00		50,00	12,50	62,50
Oppmøte i Oslo. Kreditering, oppmøte 29.11.22	-1	796,00		-796,00	-199,00	-995,00
Oppmøte i Oslo	2	796,00	100,0%	0,00	0,00	0,00
Timer - Montør. 09.01.22 - Trekk fra 0,5 time	-0,5	796,00		-398,00	-99,50	-497,50
Sum				8 349,55	2 087,39	10 436,94
Øreavrunding						0,06
Betales til bankkonto 1254.62.50359 , KID: 0351213						**NOK 10 437,00**

Fakturagrunnlag for faktura nummer 3512

Firma: Sagene Elektro AS
Kunde: Ole Emil Lindberget
Prosjekt: 32210 Ole Emil Lindberget - Stikkontakter, antenneuttak, lysbrytere, lamper
Valuta: NOK

Marius Torp

Dato	*Aktivitet*	*Kommentar*	*Timer*	*Timepris*	*Beløp*
2023-01-09	1 Timer	Montere speil på bad. Stikk v speil (0,13ohm), bryterpanel (ikke materiell)	3,0	796	2 388,00

Espen Carlberg Holt

Dato	*Aktivitet*	*Kommentar*	*Timer*	*Timepris*	*Beløp*
2023-01-09	1 Timer	Montering/tilkobl. bryter og termostat, bryterpanel Montering speil Kont. måling 1 produktiv time	1,0	636	636,00
2023-02-01	1 Timer	Montering/tilkobl. stikk stue/kontor, samt montering /tilkobl. downlights bad 3 produktive timer	3,0	636	1 908,00
Sum Espen Carlberg Holt			4,0	636	2 544,00

Haris Raza

Dato	*Aktivitet*	*Kommentar*	*Timer*	*Timepris*	*Beløp*
2023-02-01	1 Timer	Spotter i bad Brytepanel bad Stikk i stua	4,0	796	3 184,00

Beskrivelse	*Timer*	*Timepris (snitt)*	*Beløp*
Sum totalt	11,0	737,82	8 116,00

Sagene Elektro AS
Sandakerveien 24 C
0473 Oslo
Foretaksregisteret: NO 918 400 214 MVA
Telefon: 22060610
E-post: post@sagene-elektro.no
www.sagene-elektro.no

Ole Emil Lindberget
Betzy Kjelsbergs vei 2B
0486 Oslo

FAKTURA

Fakturanr.:	3512
Fakturadato:	2023-02-10
Kundenr.:	11324

Betalingsinformasjon

Forfallsdato:	2023-02-17
Kontonummer:	1254.62.50359
KID:	0351213

NB! Oppgi alltid KID ved elektronisk betaling.

Prosjekt: 32210 Ole Emil Lindberget - Stikkontakter, antenneuttak, lysbrytere, lamper

Leveransested: Betzy Kjelsbergs vei 2B
0486 Oslo, Norge

Beskrivelse	*Antall*	*Enh.pris (ekskl. mva)*	*Rabatt*	*Beløp (ekskl. mva)*	*Mva (25 %)*	*Beløp (inkl. mva)*
Timer				8 116,00	2 029,00	10 145,00
PR 500V 2x2,5mm ER/2,5mm	1 m	42,52		42,52	10,63	53,15
Vridimmer,ph,1-2pol	1 stk	528,68		528,68	132,17	660,85
PLUS BRYTER INNFELT 2 PH ELKO	1 stk	92,85		92,85	23,21	116,06
PLUS RAMME 3-HULL PH ELKO AS	1 stk	135,83		135,83	33,96	169,79
Plus trippel kappe 40mm ph	1 stk	222,08		222,08	55,52	277,60
STIKK PV Dobbel M/J HVIT	1 stk	73,16		73,16	18,29	91,45
Stikkontakt AS1090 UPT ph. Stikk på veranda	1 stk	282,43		282,43	70,61	353,04
Feste- og koblingsmateriell	1 stk	50,00		50,00	12,50	62,50
Oppmøte i Oslo. Kreditering, oppmøte 29.11.22	-1	796,00		-796,00	-199,00	-995,00
Oppmøte i Oslo	2	796,00	100,0%	0,00	0,00	0,00
Timer - Montør. 09.01.22 - Trekk fra 0,5 time	-0,5	796,00		-398,00	-99,50	-497,50
Sum				8 349,55	2 087,39	10 436,94
Øreavrunding						0,06
Betales til bankkonto 1254.62.50359 , KID: 0351213						**NOK 10 437,00**

Fakturagrunnlag for faktura nummer 3512

Firma: Sagene Elektro AS
Kunde: Ole Emil Lindberget
Prosjekt: 32210 Ole Emil Lindberget - Stikkontakter, antenneuttak, lysbrytere, lamper
Valuta: NOK

Marius Torp

Dato	*Aktivitet*	*Kommentar*	*Timer*	*Timepris*	*Beløp*
2023-01-09	1 Timer	Montere speil på bad. Stikk v speil (0,13ohm), bryterpanel (ikke materiell)	3,0	796	2 388,00

Espen Carlberg Holt

Dato	*Aktivitet*	*Kommentar*	*Timer*	*Timepris*	*Beløp*
2023-01-09	1 Timer	Montering/tilkobl. bryter og termostat, bryterpanel Montering speil Kont. måling 1 produktiv time	1,0	636	636,00
2023-02-01	1 Timer	Montering/tilkobl. stikk stue/kontor, samt montering /tilkobl. downlights bad 3 produktive timer	3,0	636	1 908,00
Sum Espen Carlberg Holt			4,0	636	2 544,00

Haris Raza

Dato	*Aktivitet*	*Kommentar*	*Timer*	*Timepris*	*Beløp*
2023-02-01	1 Timer	Spotter i bad Brytepanel bad Stikk i stua	4,0	796	3 184,00

Beskrivelse	*Timer*	*Timepris (snitt)*	*Beløp*
Sum totalt	11,0	737,82	8 116,00

Sagene Elektro AS
Myrens verksted 1A
0473 Oslo
Foretaksregisteret: NO 918 400 214 MVA
Telefon: 22060610
E-post: post@sagene-elektro.no
www.sagene-elektro.no

Ole Emil Lindberget
Betzy Kjelsbergs vei 2B
0486 Oslo

FAKTURA

Fakturanr.:	4198
Fakturadato:	2024-09-09
Kundenr.:	11324

Betalingsinformasjon

Forfallsdato:	2024-09-16
Kontonummer:	1254.62.50359
KID:	0419812

NB! Oppgi alltid KID ved elektronisk betaling.

Prosjekt: 32846 Ole Emil Lindberget - Stikk, lysbryter, lys under kjøkkenbenk, dimmer

Leveransedato: 2024-09-09
Leveransested: Betzy Kjelsbergs vei 2B
0486 Oslo, Norge

Beskrivelse	*Antall*	*Enh.pris (ekskl. mva)*	*Beløp (ekskl. mva)*	*Mva (25 %)*	*Beløp (inkl. mva)*
Timer			3 600,00	900,00	4 500,00
2. Feste- og koblingsmateriell	1 stk	240,00	240,00	60,00	300,00
PR 500V 2x2,5mm ER/2,5	12 m	50,64	607,68	151,92	759,60
DOBBELDIMMER 2X100VA,LED,MESH	-1 stk	822,53	-822,53	-205,63	-1 028,16
Dimmer LED,1-2pol,300VA	2 stk	606,08	1 212,16	303,04	1 515,20
Sum			4 837,31	1 209,33	6 046,64
Øreavrunding					0,36
Betales til bankkonto 1254.62.50359 , KID: 0419812					**NOK 6 047,00**

Fakturagrunnlag for faktura nummer 4198

Firma: Sagene Elektro AS
Kunde: Ole Emil Lindberget
Prosjekt: 32846 Ole Emil Lindberget - Stikk, lysbryter, lys under kjøkkenbenk, dimmer
Valuta: NOK

Haris Raza

Dato	*Aktivitet*	*Kommentar*	*Timer*	*Timepris*	*Beløp*
2024-08-19	1 Timer	Legge opp 2 stk ute i balkong Flytte benkelys Sluttkontroll	3,0	900	2 700,00

Arild Håland

Dato	*Aktivitet*	*Kommentar*	*Timer*	*Timepris*	*Beløp*
2024-08-19	1 Timer	- Demontering gammel taklampe kjøkken. - Montering ny taklampe kjøkken. - Montering, kobling og festing av to ute stikk og kabel. Effektive timer: 2	1,5	600	900,00

Beskrivelse	*Timer*	*Timepris (snitt)*	*Beløp*
Sum totalt	4,5	800	3 600,00

Sagene Elektro AS
Myrens verksted 1A
0473 Oslo
Foretaksregisteret: NO 918 400 214 MVA
Telefon: 22060610
E-post: post@sagene-elektro.no
www.sagene-elektro.no

Ole Emil Lindberget
Betzy Kjelsbergs vei 2B
0486 Oslo

FAKTURA

Fakturanr.:	4164
Fakturadato:	2024-07-31
Kundenr.:	11324

Betalingsinformasjon

Forfallsdato:	2024-08-07
Kontonummer:	1254.62.50359
KID:	0416412

NB! Oppgi alltid KID ved elektronisk betaling.

Prosjekt: 32846 Ole Emil Lindberget - Stikk, lysbryter, lys under kjøkkenbenk, dimmer

Leveransedato: 2024-07-31
Leveransested: Betzy Kjelsbergs vei 2B
0486 Oslo, Norge

Beskrivelse	*Antall*	*Enh.pris (ekskl. mva)*	*Beløp (ekskl. mva)*	*Mva (25 %)*	*Beløp (inkl. mva)*
Timer			4 950,00	1 237,50	6 187,50
DOBBELDIMMER 2X100VA,LED,MESH	1 stk	822,53	822,53	205,63	1 028,16
Trådløs vri hvit for Elko	2 stk	476,21	952,42	238,11	1 190,53
CHEF hvit 3x4,5W LED 2700K	1 stk	1 088,00	1 088,00	272,00	1 360,00
CHEF HVIT 4X4,5W LED 2700K	1 stk	1 426,00	1 426,00	356,50	1 782,50
Sum			9 238,95	2 309,74	11 548,69
Øreavrunding					0,31
Betales til bankkonto 1254.62.50359 , KID: 0416412					**NOK 11 549,00**

Fakturagrunnlag for faktura nummer 4164

Firma: Sagene Elektro AS
Kunde: Ole Emil Lindberget
Prosjekt: 32846 Ole Emil Lindberget - Stikk, lysbryter, lys under kjøkkenbenk, dimmer
Valuta: NOK

Haris Raza

Dato	*Aktivitet*	*Kommentar*	*Timer*	*Timepris*	*Beløp*
2024-07-01	1 Timer	Materiell Feste løse stikk og avslutte kabler over kjøkkenskap Legge opp benkelys med trådløstyring Legge opp trådløsstyring for kjøkkenlampe	5,5	900	4 950,00

OSLO BAD

Oslo Bad AS
Storoveien 41
0487 OSLO

Telefon 48444447
E-post ms@oslobad.no
Foretaksregisteret NO 995 797 267 MVA

Ole Emil Lindberget
Betzy Kjelsbergs vei 2B
0486 OSLO

Leveringsadresse:
Betzy Kjelsbergs vei 2B
0486 OSLO

Faktura

Faktura nr. 7178
Kundenr 12433
Fakturadato 14.12.22
Forfall 21.12.22
Ordre nr. 22439
Ordredato 12.12.22
Levert dato 08.12.22

NR	Beskrivelse	Beløp inkl m
0303	Oppmøte, bilkostnader og administrasjon av servicejobb, inkl. første time	2 200,00
A100	Rørlegger - ordinær tid: Demontering og fjerning av eksisterende dusjhjørne. Montering av nytt dusjhjørne som kunde har kjøpt selv på Bademiljø. Vision foldedører. Eventuelle hull etter demontering av eksisterende dusjhjørne, fuges med silikon	2 900,00
	TOTALT EKSKL. MVA.	4 080,00
	MERVERDIAVGIFT 25.0%	1 020,00
	TOTALT INKL. MVA.	**5 100,00**

mvh Oslo Bad AS

post@oslobad.no
48 44 44 47

BETALINGSINFORMASJON

		Faktura nr.	**7178**	Kontonr	**39104064160**
Kundenr	**12433**	Fakturadato	**14.12.22**	KID nr. :	**000071787**
Ole Emil Lindberget		Forfall	**21.12.22**	Å betale	**5100,00**

Sagene Elektro AS
Sandakerveien 24 C
0473 Oslo
Foretaksregisteret: NO 918 400 214 MVA
Telefon: 22060610
E-post: post@sagene-elektro.no
www.sagene-elektro.no

Ole Emil Lindberget
Betzy Kjelsbergs vei 2B
0486 Oslo

FAKTURA

Fakturanr.: 3451
Fakturadato: 2022-11-29
Kundenr.: 11324

Betalingsinformasjon
Forfallsdato: 2022-12-06
Kontonummer: 1254.62.50359
KID: 0345116
NB! Oppgi alltid KID ved elektronisk betaling.

Prosjekt: 32210 Ole Emil Lindberget - Stikkontakter, antenneuttak, lysbrytere, lamper

Leveransested: Betzy Kjelsbergs vei 2B
0486 Oslo, Norge

Beskrivelse	*Antall*	*Enh.pris (ekskl. mva)*	*Beløp (ekskl. mva)*	*Mva (25 %)*	*Beløp (inkl. mva)*
Timer			4 776,00	1 194,00	5 970,00
Oppmøte i Oslo	1	796,00	796,00	199,00	995,00
Sum			5 572,00	1 393,00	6 965,00
Betales til bankkonto 1254.62.50359 , KID: 0345116					**NOK 6 965,00**

Fakturagrunnlag for faktura nummer 3451

Firma: Sagene Elektro AS
Kunde: Ole Emil Lindberget
Prosjekt: 32210 Ole Emil Lindberget - Stikkontakter, antenneuttak, lysbrytere, lamper
Valuta: NOK

Haris Raza

Dato	*Aktivitet*	*Kommentar*	*Timer*	*Timepris*	*Beløp*
2022-11-16	Timer	Montere to tak lamper Montert 4 stikk Byttet 4 spotter Byttet pære på 3 spotter Montert en dimmer Montert 2 bryter	6,0	796	4 776,00

Samsvarserklæring

Samsvarserklæring med garanti

Elektroinstallatør		*Oppdragsgiver (Kunde)*	
Firma/Navn:	Sagene Elektro AS	Firma/Navn:	Ole Emil Lindberget
Kontaktperson:	Haris Raza	Kontaktperson:	
Adresse:	Myrens verksted 1A	Adresse:	Betzy Kjelsbergs vei 2B
Postnr/Sted:	0473 Oslo	Postnr/Sted:	0486 Oslo
Telefon:	22060610	Telefon:	
E-post:	post@sagene-elektro.no	E-post:	oelindberget@gmail.com

Ordre		*Kunde*	
Ordrenummer:	32210	Kundenummer:	11324
Anleggsadresse			
Firma/Navn:	Ole Emil Lindberget		
Adresse:	Betzy Kjelsbergs vei 2B		
Postnr/Sted:	0486 Oslo		

Anleggsbeskrivelse	
Type:	Utvidelse
Nettsystem:	IT
Arbeidsbeskrivelse:	Stue: - Stikkontakter doble 4 stk, antenneuttak og lysbrytere i stue (levert av oppdragsgiver) Soverom: - Montert stikk 2 stk (levert av oppdragsgiver) Kontor: - Henge opp to taklamper eksisterende takpunkt (levert av oppdragsgiver) - Montert stikk 2 stk (levert av oppdragsgiver) Bad: - Montere speil på bad. Stikk v speil - Bytte 4 stk downlights (levert av oppdragsgiver) - Bytte til Plejd dimmer Veranda: - Stikk montert 1 stk 1530635 Stikkontakt AS1090 UPT ph - Montert nye brytere 2 stk (levert av oppdragsgiver)
Kommentar:	
NEK400:	2022
Annet (Beskriv norm):	
Måler nr:	
Type anlegg:	Boligblokker

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Installatør/bemyndiget person	
Navn:	John A. Torp
Dato:	2026-05-19

Signatur:	Elektronisk signert av John A. Torp. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

VEDTEKTER FOR SAMBO BOLIGSAMEIE

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

§ 1 Navn og opprettelse

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

§ 2 Eiendommen - Formål

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

§ 3 Rettslig rådighet

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

§ 4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

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

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

§ 5 Vedlikehold

5.1. Ytre vedlikehold

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

5.2 Indre vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

§ 6 Fordeling av felleskostnader - ansvar utad

Alle felleskostnader fordeles mellom sameierne etter sameiebrøkene. Styret fastsetter

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

§ 7 Lovbestemt og vedtektsbestemt panterett

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

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

§ 8 Sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8.1 Berammelse og innkalling

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

Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal følge innkallingen.

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

8.2 Ekstraordinært sameiermøte

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

8.3 Deltakere

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

8.4 Ledelse og protokoll

Sameiermøtet velger blant de fremmøtte:

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

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

8.5 Stemmeberegning og flertallskrav

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

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

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

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

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

8.6 Saker som behandles i det ordinære sameiermøtet

Det ordinære sameiermøtet skal etter konstituering:

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

§ 9 Styre

9.1 Styrets oppgaver

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

9.2 Valg av styre

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

9.3 Styremøter

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

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

9.4 Ugildhet

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

9.5 Representasjon

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

§ 10 Forretningsfører og funksjonærer

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

§ 11 Regnskap og revisjon

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

§ 12 Mislighold

12.1 Pålegg om salg

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

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

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

§ 13 Mindretallsvern

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

§ 14 Garasjene

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

§ 15 Lov om eierseksjoner

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

HUSORDENSREGLER FOR SAMBO BOLIGSAMEIE

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

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

1. GENERELT

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

2. UOVERENSSTEMMELSER

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

3. RO OG BRUK AV LEILIGHETEN.

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

4. BRUK AV VASKERIENE

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

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

5. TØRKING AV TØY UTE

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

6. TRAPPEVASK

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

7. GRØNTANLEGGET

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

8. AVFALLSBRØNNENE

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

9. PARKERING

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

10. BALKONGER OG VINDUER

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

11. PARABOLANTENNER

kan kun plasseres på balkonggulv eller på bakkenivå ved rekkehuset.

12. KJELLERBODER

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

13. LÅSING AV DØRER

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

14. OPPVARMING

Det må påses at radiatorer og rør ikke fryser i kuldeperioder

15. SKILTING/NØKLER

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

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

17. SKADEDYR

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

18. DYREHOLD

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

19. RØYKING I FELLESARELER

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

20. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

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

SOLIBO

Ordinært Årsmøte

Sambo Boligsameie

23-26. Mai 2025

Velkommen til årsmøte i Sambo Boligsameie 2025

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

Digital avstemming med møte:

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

Du finner avstemmingen på:

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

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

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Orienteringsaker på fysisk møte

Sykkelskur

Innhentet to tilbud fra hhv.

- Bikeloop
- Suveren Rørmøbelfabrikk AS

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

Arbeid med å få dette satt opp vil starte sommer 2025

Fasadevask

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

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

Taksikring

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

Norsk Brannvern

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

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

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

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

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

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

Underregneskap, Garasje.

I henhold til vedtektene legges det frem følgende underregnskap for garasje

Penger inn

Garasjer: 30*250 = 7500 pr mnd.

P-plasser: 14*100 = 1400 pr mnd

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

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

Kostnader:

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

107400 i inntekt minus 60 000 = 47400

Da går de 47400 i pluss i år.

Disse pengene settes på en egen garasjekonto.

Saker til behandling (og avstemming i FORMS)

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Sambo Boligsameie

SAK 1 Konstituering

Valg av møteleder

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak:

Erling Wrangell er valgt.

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

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

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

SAK 2

Årsrapport

Kun orientering

SAK 3

Årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsregnskap godkjennes og resultat overføres egenkapitalen.

SAK 4

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår bare en indeksregulering i forhold til konsumprisindeksen.

Forslag til vedtak

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

SAK 5

Skifte bordkledning, Rekkehus

Fremmet av styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Denne må nok skiftes ila. 2025/26

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

Dette må lånefinansieres

Forslag til vedtak

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

Bør gjøres helst før vinteren i 2025/26

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

Fremmet av Espen Høydalsvik med støtte fra flere beboere i rekkehusene

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

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

Se vedlagt tegninger (vedlegg 1-5)

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

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

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

Forslag til vedtak

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

SAK 7 Elbillading. Oppgradere og forenkle dagens løsning

Fremmet av **Anders Bärnholdt og styreleder**

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslagsstiller skriver

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

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

Styret forklarer problem med dagens løsning.

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

Styret har undersøkt og kommet frem til et par muligheter.

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

Alternativ 1

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

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

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

Alternativ 2

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

SAK 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av styremedlem

Vi har ett styremedlem som er på valg:

Camilla stiller til gjenvalg i sin posisjon

Valg av styreleder

Styrelederververvet er på valg:

Espen Høydalsvik stiller til gjenvalg i sin posisjon

Styrets arbeid, april 2024 – mai 2025

Vanlig rutiner

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

Service og vedlikehold

Avfall:

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

Varmeannlegg

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

Dører og callingssystem

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

Vaskeri

- Kjøpt ny vaskemaskin OT4
- Støpt ny sluk i OT4

Bygningsmasse

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

Garasje og parkering

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

HMS tiltak

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

Forretningsfører

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

Årsregnskap 2024

for

Sambo Boligsameie

Orgnr: 971 435 283

Disponible midler

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

Resultatregnskap 2024

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

Balanse 2024

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

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

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

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

FORDRINGER

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

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

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

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

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

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

NOTE 5 - STYREHONORAR

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

NOTE 6 - FORRETNINGSFØRSEL

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

NOTE 7 - AVSKRIVNINGER

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

NOTE 8 - ENERGI/FYRING

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

NOTE 9 - VEDLIKEHOLD

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

NOTE 10 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 11 - FINANSKOSTNADER

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

NOTE 12 - UDEKKET TAP

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

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

NOTE 13 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

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

NOTE 14 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

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

BDO AS
Wilbergjordet 2
Postboks 812
1609 Fredrikstad

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMBO BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMBO BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Fredrik Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

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

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

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

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

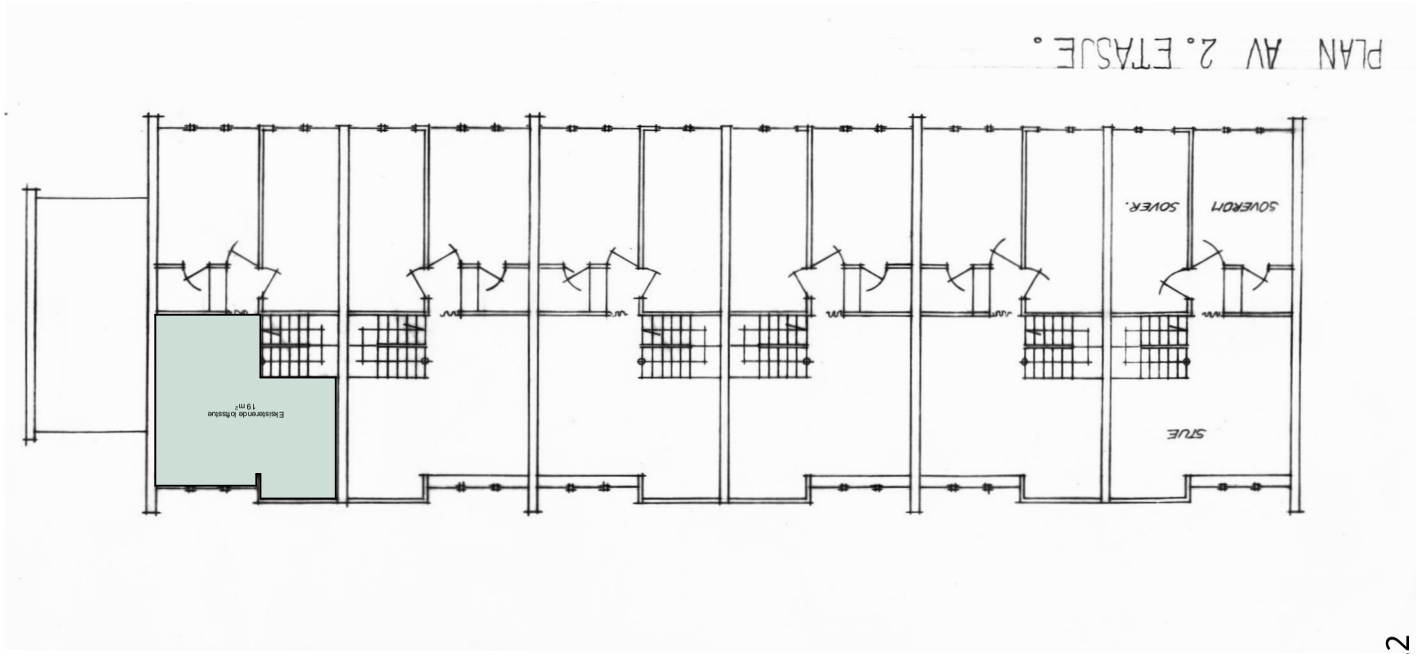
Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

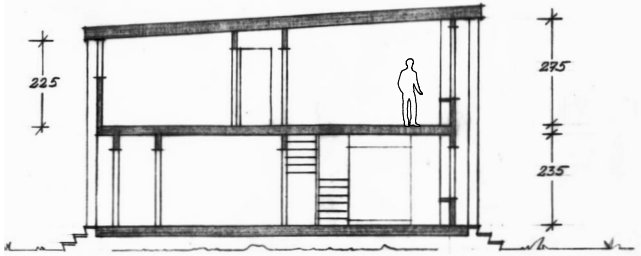
Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt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

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

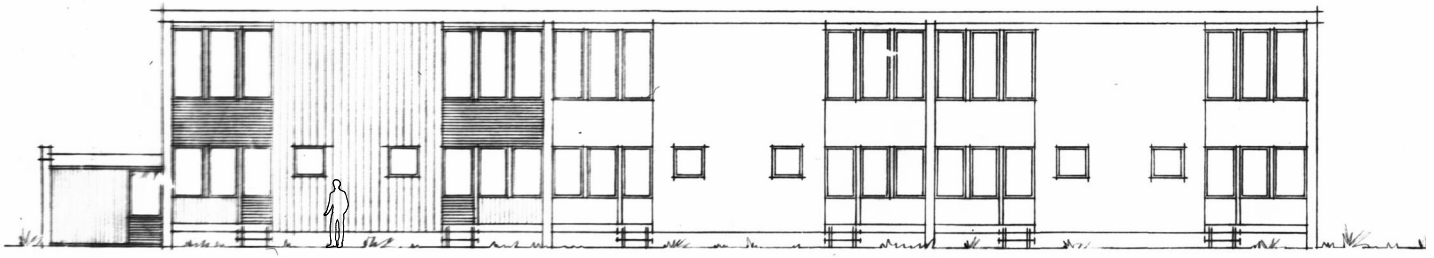
Vedlegg #1

Eksisterende situasjon





SNITT.



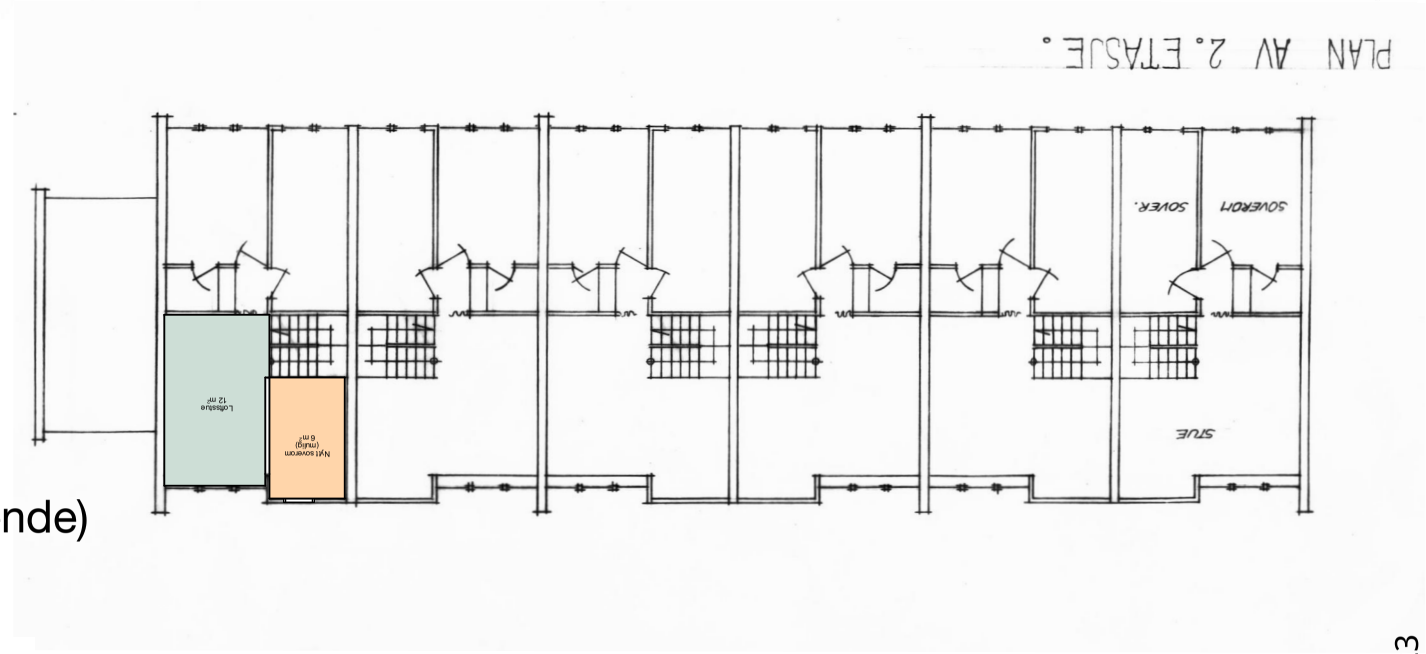
FASADE MOT SØR.

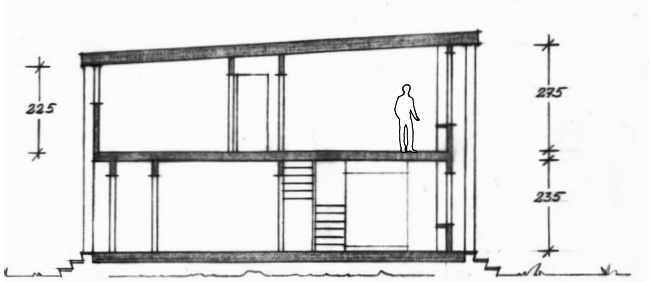
DRIV ARKITEKTER

Utkast 12.05.2025

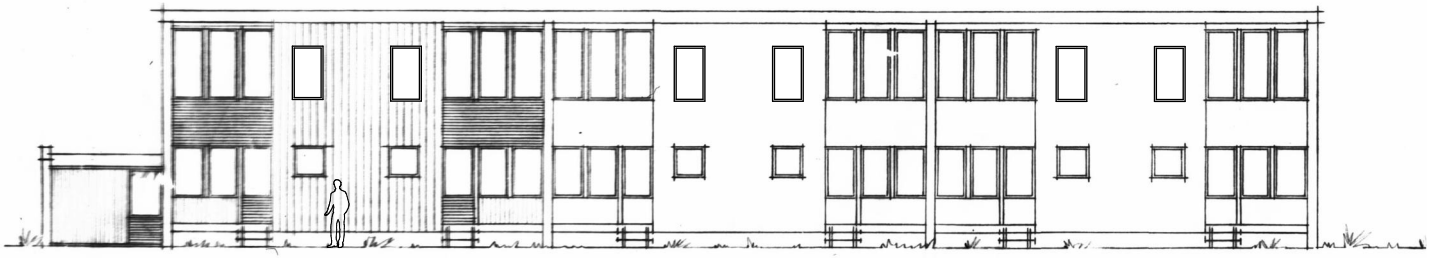
Vedlegg #2

Alternativ A:
Nytt vindu
(samme brystning som eksisterende)





SNITT.



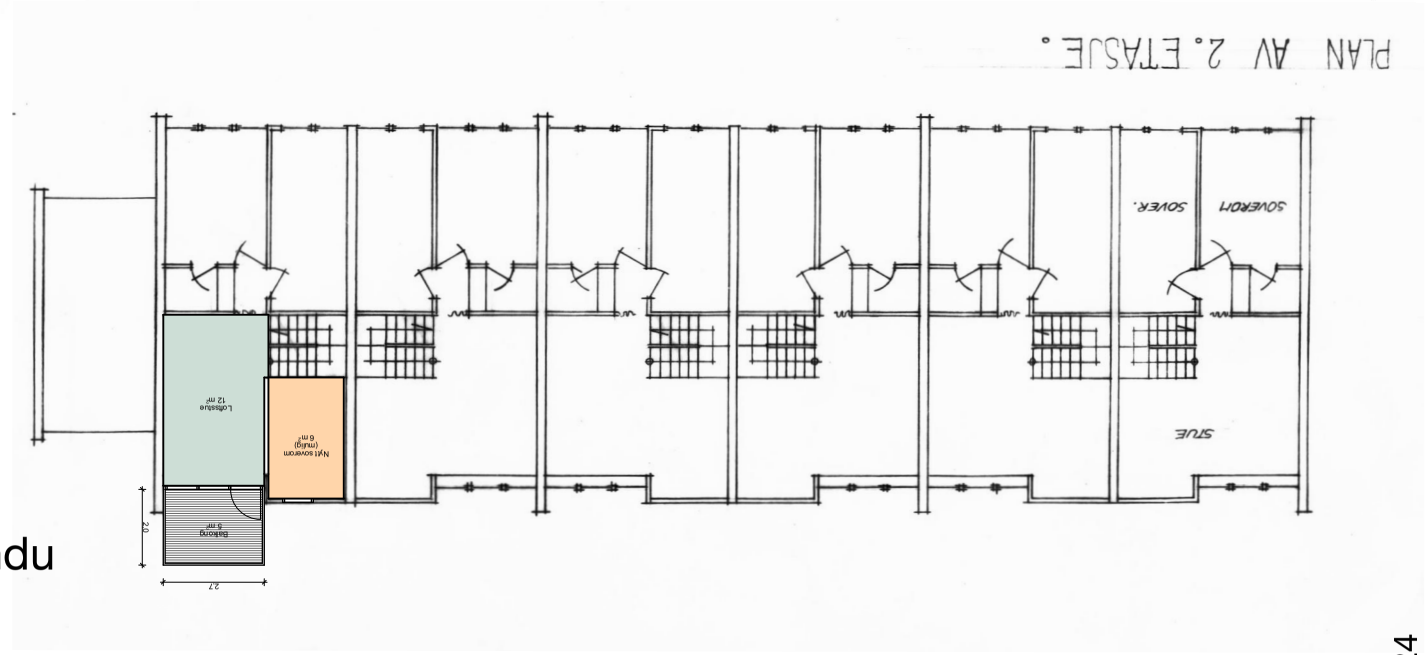
FASADE MOT SØR.

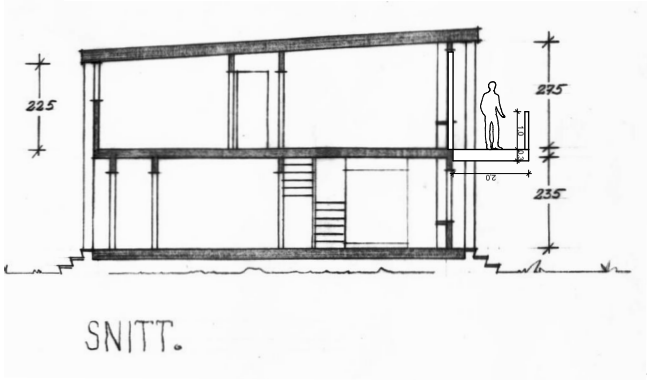
DRIV ARKITEKTER

Utkast 12.05.2025

Vedlegg #3

Alternativ B: Nytt vindu
+ balkong ved eksisterende vindu





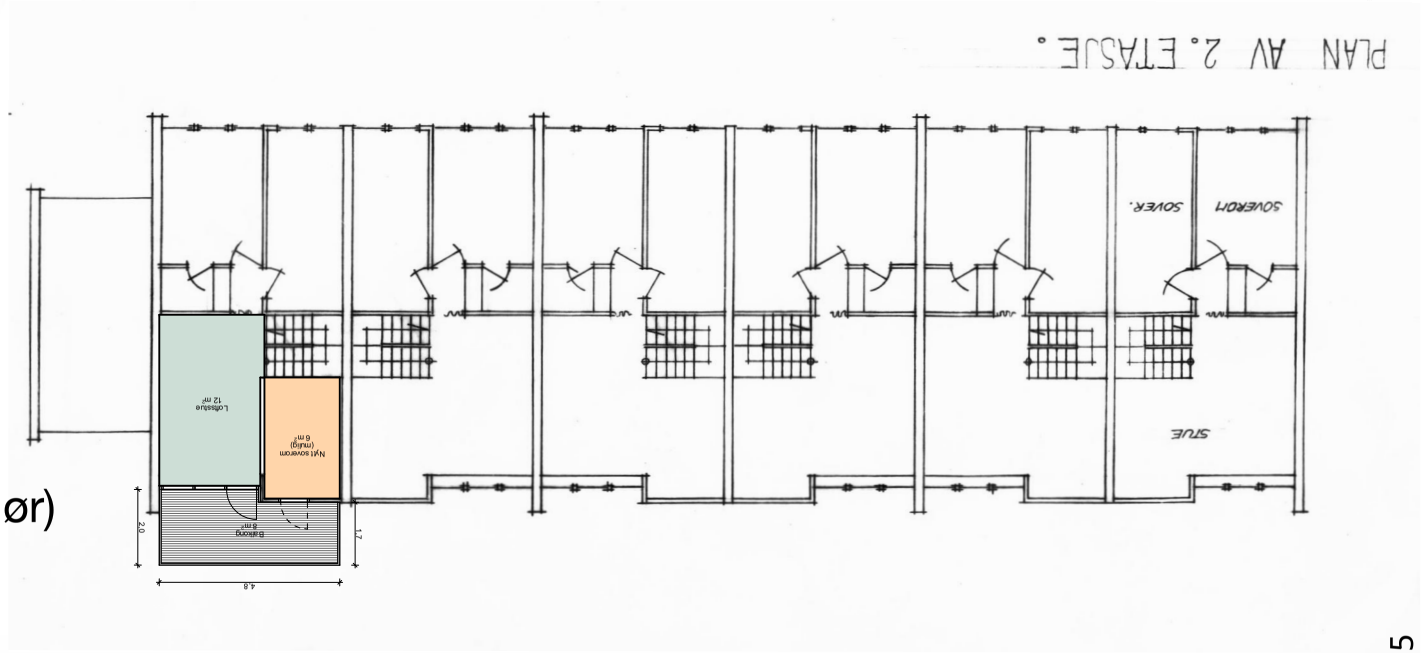


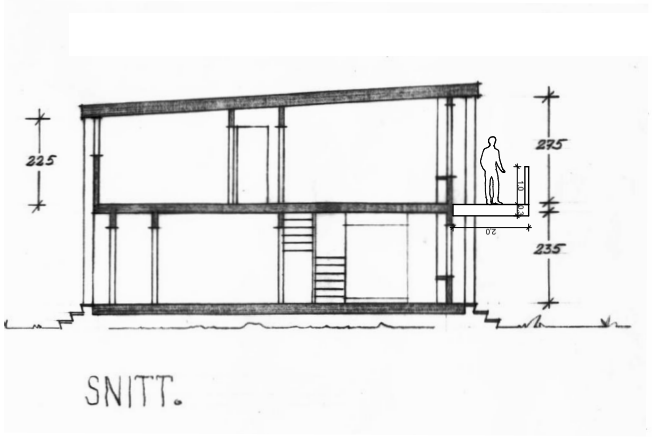
DRIV ARKITEKTER

Utkast 12.05.2025

Vedlegg #4

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





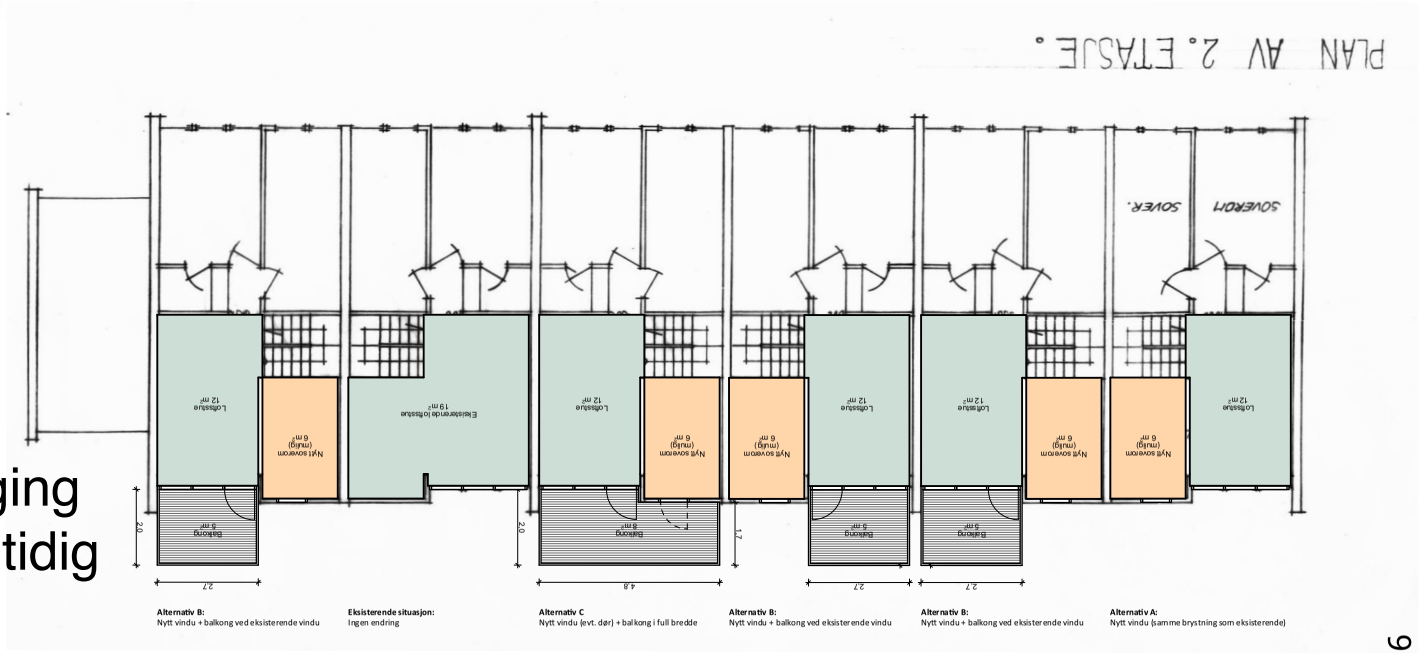


DRIV ARKITEKTER

Utkast 12.05.2025

Vedlegg #5

Eksempel på trinnvis utbygging med alle fire situasjoner samtidig





DRIV ARKITEKTER

Utkast 12.05.2025

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025 I SAMBO BOLIGSAMEIE

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

1 . Konstituering:

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

2. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024

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

4. Godtgjørelse til styret

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

5. Skifte bordkledning, rekkehus

Styrets forslag ble vedtatt med 21 stemmer.

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

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

7. Elbillading

Alternativ 1 ble vedtatt med 13 stemmer.

8. Valg av styremedlemmer

Etter valget har styret følgende sammensetting:

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

Styrets leder ble valgt særskilt

Det forelå ingen andre saker til behandling.

Oslo 26.5.2025

Møteleder:
Erling Wrangell

Protokollvitne:
Espen Høydalsvik

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med Norsk BankID

27-05-2025 10:30:53 UTC

Undertegner

Dato

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

Erling Wrangell
erling@solibo.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.134.92

ESPEN HØYDALSVIK Norge

Signert med Norsk BankID

27-05-2025 10:37:17 UTC

Undertegner

Dato

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

Espen Høydalsvik
lavdals@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 46.46.192.142

Nabolagsprofil

Betzy Kjelsbergs vei 2B - Nabolaget Lillo terrasse - vurdert av 75 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

Offentlig transport

Lillo terrasse Linje FB3, 23, 24	1 min 0.1 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	6 min 0.5 km
Storo T-bane, buss, trikk	8 min 0.7 km
Storo Linje 11, 12, 18	9 min 0.8 km
Storo Linje 4, 5	10 min 0.9 km

Skoler

Grefsen skole (1-7 kl.) 734 elever, 37 klasser	7 min 0.5 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 532 elever, 25 klasser	16 min 1.3 km
Disen skole (1-7 kl.) 498 elever, 27 klasser	19 min 1.4 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	7 min 0.6 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 619 elever, 38 klasser	15 min 1.1 km
Nydalen videregående skole 960 elever	15 min 1.3 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	3 min 2.8 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

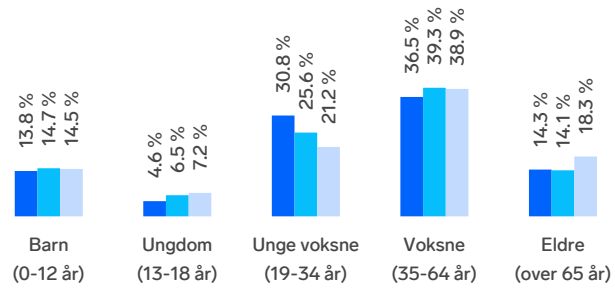
Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100

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	3 min 0.2 km
Grefsen Kirkes barnehage (1-5 år) 31 barn	8 min 0.6 km
Barnehagenvår Josefine (1-5 år) 42 barn	9 min 0.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Lillo Post i butikk, PostNord	3 min 0.2 km
Bunnpris Storo PostNord, søndagsåpent	10 min 0.9 km

FINN

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss
3. Tog/t-bane

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

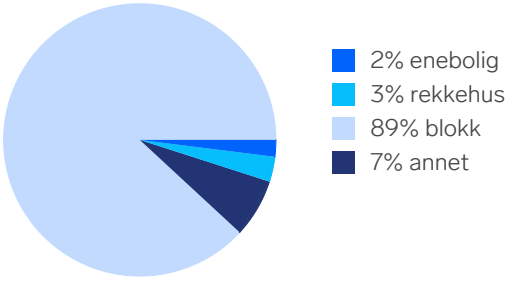
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 82/100

Sport

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

Boligmasse



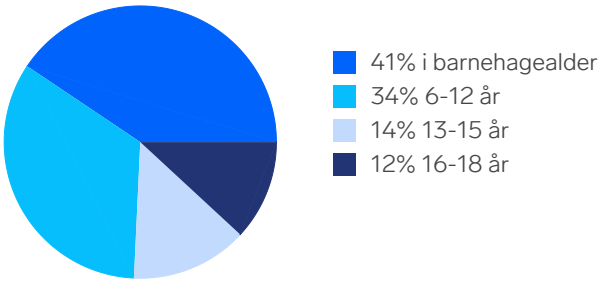
«Fantastisk utsikt, nær byen og nær marka. Kjøpesenter i nærheten.»

Sitat fra en lokalkjent

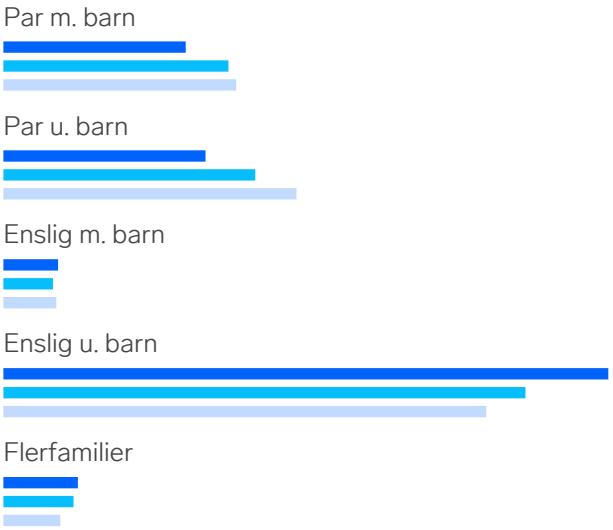
Varer/Tjenester

Torgbygget	13 min
Apotek 1 Nydalen	13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

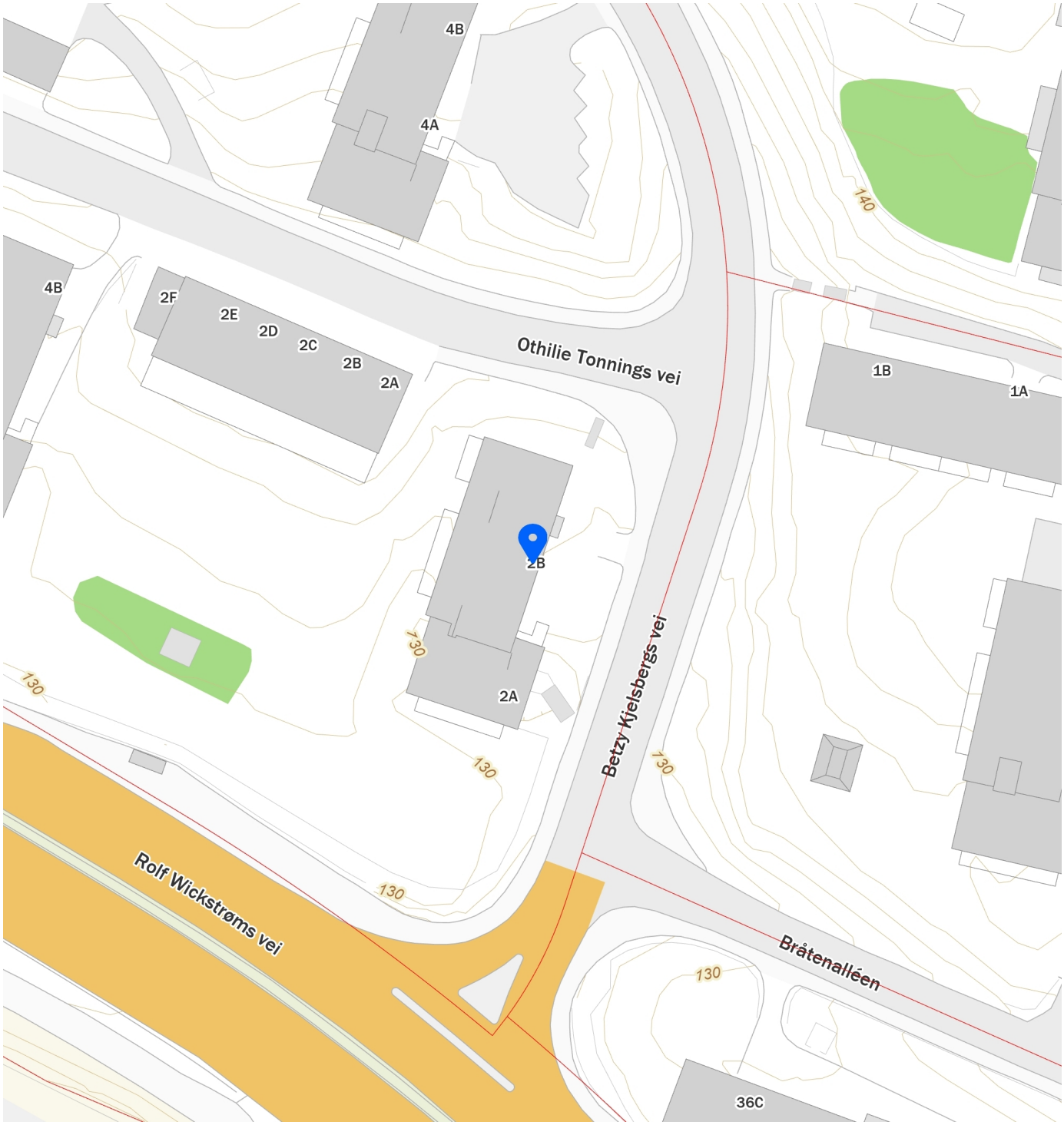


Sivilstand

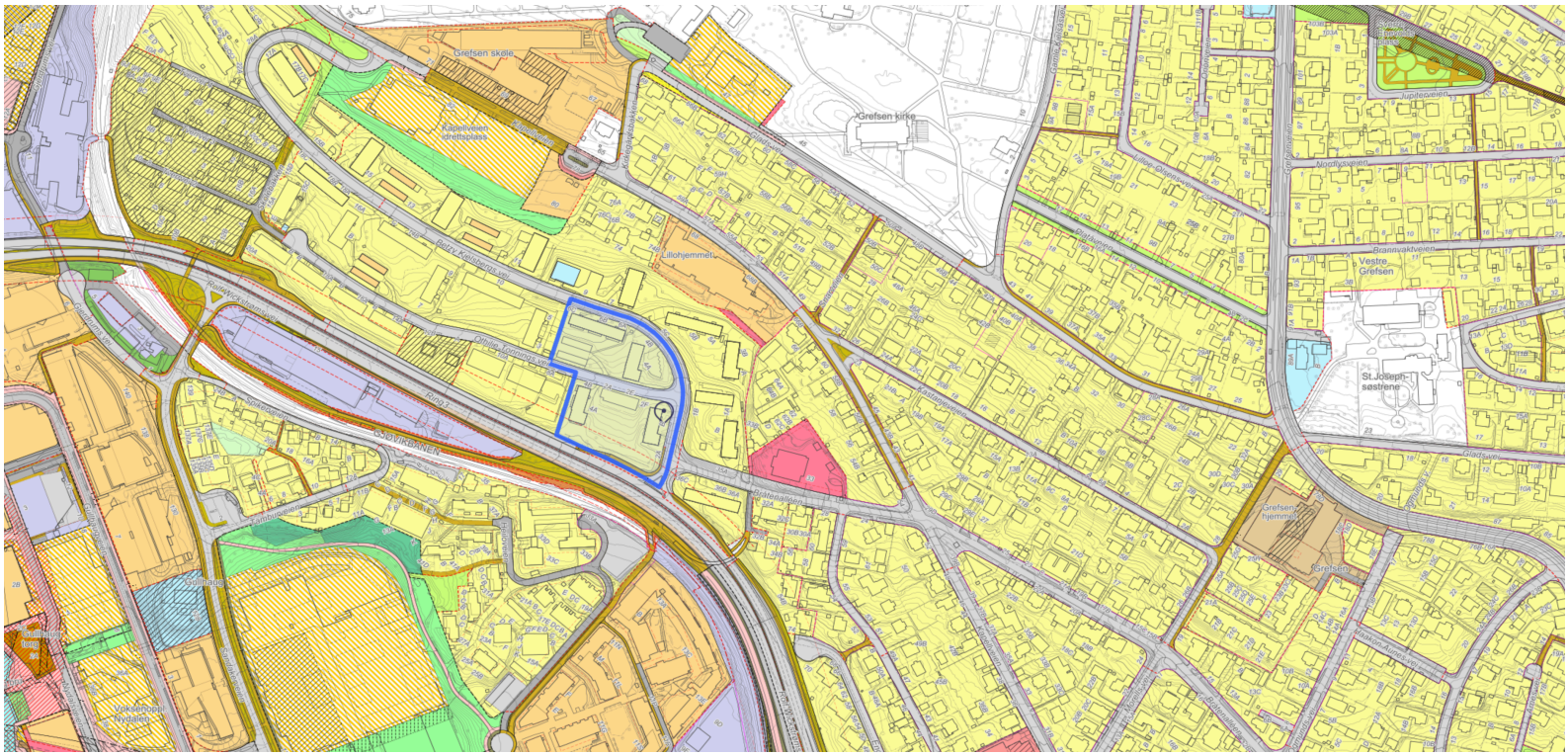
		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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





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


Grefsen skole
Kapelveien
Grefsen kirke
Lillohjemmet
Ring 3
OSLOVEIEN
Grefsen hjemmet
Grefsen
Vestre Grefsen
St.Joseph-søstrene
Bjølsenveien
Grefsenveien
Kjølnesringen
Kjølnesveien
Kjølnesveien
Kjølnesveien

Oslo

S-1173

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

S-1173 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 01.12.1964
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 196401430
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-1176

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

S-1176 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

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

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-636

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

S-636 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 20.06.1956

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 195601517

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

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

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

V140356

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

V140356 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 14.03.1956

Vedtatt av: Byplansjefen

Vedtaksdokumenter: 195603053

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-636

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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