

Kjelsåsveien 162



Velkommen til

Kjelsåsveien 162



Salgsoppgaven produsert 28. april 2025

Frysja

Romslig toppleilighet med solrik terrasse på 43 m2, heis og peis.
Garasjeplass. Flott beliggenhet, rett ved Akerselva!

Prisantydning	6 500 000,-
Fellesgjeld	40 600,-
Omkostninger	163 850,-
Totalpris	6 704 450,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 738,-
BRA-i	78 kvm
Totalt BRA	83 kvm
Soverom	2

Etasje	3
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1966
Megler	Dan-Christian Jensen
Telefon	971 93 210
E-post	d.jensen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Nordvik har gleden av å presentere Kjelsåsveien 162 - En romslig toppleilighet med fantastisk, solrik terrasse på 43 kvm. med flott utsikt mot Grefsenåsen.

For den aktive er tur- og badeområder like i nærheten, og om vinteren er det kort vei til flotte skiløyper. Her vil du kunne bo med både natur og byen innen rekkevidde!

Kort fortalt:

- Unik toppleilighet med nydelig takterrasse
- Bruksrett til garasjeplass medfølger
- Heis og tøffelavstand til Rema og apotek gir en enkel hverdag
- Gode fellesfasiliteter, bl.a. en gjesteleilighet som kan leies for kun 200 kr per natt
- Sykkelbod, smørebod og en koselig peisestue med plass til 20 personer

Bussholdeplass for 54 og 25 få meters gange fra leiligheten, og det er gangavstand til flotte turområder i Maridalen og langs Akerselva.

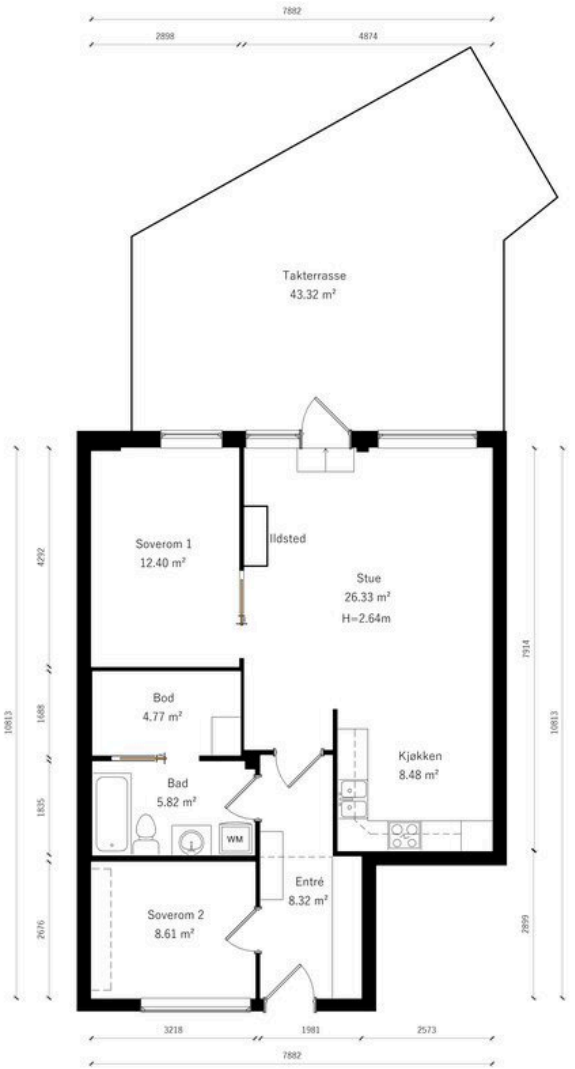
Arealer og innhold

BRA-i:	78 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	83 kvm
TBA:	43 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 78 kvm. Stue, kjøkken, bad, bod, to soverom og entré.
Total BRA: 78 kvm.
TBA: 43 kvm. Terrasse.

1. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod.
Total BRA: 5 kvm.



Kjelsåsveien 162

4.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D






























BOSCH



Kapittel oppset

Felles fasiliteter











Områdebilder


REMA 1000
8-22
lørdag 9-21
Her kan du hente pakkene dine.
posten
Priskutt 20%
på frukt og grønt med Æ
TOMGANG
Velkommen!
8-22(9-21)
12.90
12.90
12.90
REMA 1000
10 - 20 19 - 80
REMA 100
30år


MENY
vitusapotek
FLORISS
FRISØRPIKENE


Billetter Tickets





Informasjon

Kjelsåsveien 162

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0076/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Kjelsåsveien 162, 0491 OSLO
Gnr 72, bnr 363, snr 22 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Ole Gustav Koteng
Ulla Bente Scharp

Kjøpesum og omkostninger
6 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
162 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
163 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
176 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 663 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 676 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1966

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 78 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 83 kvm
TBA: 43 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 78 kvm. Stue, kjøkken, bad, bod, to soverom og entré.
Total BRA: 78 kvm.
TBA: 43 kvm. Terrasse.

1. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod.
Total BRA: 5 kvm.

Innhold

Bad, entré, kjøkken, stue, soverom 1, soverom 2/arbeidsrom og bod.

Terrasse (TBA) avrundet til 43 m².

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 4,7 m², avrundet til 5 m². Boden er merket med 404.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

Stue
Trivelig stue med 3-stavs parkett på gulv og gasspeis tilkoblet sameiets fellesanlegg. Gassanlegget følges opp med årlig ettersyn via avtale med leverandør. Stuen fremstår som luftig med noen nymalte og nytapetserte flater i 2025, og byr på gode møbleringsmuligheter. Lys og fint med flere store vinduer.

Kjøkken
Kjøkkeninnredning fra HTH (2007) med nyere, profilerte fronter fra HTH. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum og ett-greps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med integrert induksjonstopp, stekeovn og kjøl-/fryseskap, samt nisje til oppvaskmaskin. Kjøkken ligger i åpen løsning mot stue, men likevel i egen sone.

Terrasse
Fra stuen er det utgang til en svært romslig terrasse på hele ca. 43 m². Her kan solen nytes fra tidlig morgen til omkring kl. 17–18 midt på sommeren. Terrassen har både lys og stikkontakt, samt koblingsboks for tilkobling av gassgrill – perfekt for sosiale sammenkomster og utendørs måltider.

Bad
Flislagt bad fra 2007 med badekar, dusjgarnityr, servant med ett-greps blandebatteri og gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin er tilgjengelig. Det er lagt mørkegrå fliser på gulv og lysere fliser på vegger.

Soverom 1
Romslig hovedsoverom med god plass til stor dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning. Nøytrale overflater kombinert med en tapetsert kontrastvegg gir en lun og innbydende atmosfære.

Omkledningsrom/bod
Badet er tilknyttet omkledningsrom med ferdig monterte hylleløsninger. I dette rommet kan du enkelt oppbevare klær, sko og andre personlige eiendeler.

Soverom 2/arbeidsrom
Pent soverom med plass til stor seng. Rommet er utstyrt med nattbord og overskap som gir ekstra oppbevaringsmuligheter. Veggene er holdt i nøytrale farger. Vinduene på dette rommet vender inn mot innvendig atrium.

Entré
Innbydende entré med stor skyvedørsgarderobe som gir rikelig med oppbevaringsplass for yttertøy og sko.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Bruksrett til garasjeplass medfølger. Plassen er ca. 234 cm. bred og er merket 404.

Det er avsatt to merkede parkeringsplasser på feltet mot elven til sameiets gjester.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger

Ny heis
Utbedring av takterrasse

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Våtrom nytt i 2007.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Takterrassen er skiftet ut. Ny membran og nytt dekke. Arbeidet ble utført i regi av sameiet.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Moderne Byggfornyelse A/S.

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
- Pumpekum i 1.etg. i lokalene til Rema 1000.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Årlig kontroll av felles gassanlegg. Ventilasjonsanlegget er kontrollert ved flere anledninger.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Brannvarslings anlegget skiftet ut i 2025 i regi av sameiet.

Vet du 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/naboer?
- Kjelsåsveien 160 søker omregulering til bolig/næringeiendom.

Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
- Evt. under eventuell ombygging av Kjelsåsveien 160.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Husleien er nylig regulert. Det skal skiftes til nye pumpekummer. Dette finansieres med innskudd fra seksjonene og selger vil dekke denne kostnaden.

Bygningssakkyndig

Erik Øyum

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Utvendig:

Vinduer: Stuesiden: 2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede med vippefunksjon. Vinduene er malt utvendig i 2025.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser).

Vinduer - 2: Fastkarmsvinduer i soverommet ut mot inngangssiden.

Dører: Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør. Balkongdør fra 2007 med glassfelt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Takterrasse er på ca. 43 m^2. Skillevegg mot nabo i lakkert stål. Rekkverk i glass og stål. Terrassen er omtrent østvendt. Det er lys og stikkontakt på terrassen.

Det er opplyst at taktekkingen under terrassegulvet er byttet i 2024. Det samme er selve plattingen. På befaringen pågår overflatebehandling av terrassebordene.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600). Målinger er utført i gang og i stue.

Største avvik er målt til ca. 28 mm. gjennom hele stuen og ca. 2 mm. på to meters lengde i samme rom. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

Pipe og ildsted: Gasspeis i stuen tilkoblet fellesanlegg for gass. Det er opplyst at peisen fungerer som den skal. Det er inngått avtale om årlig ettersyn av fellesanlegget mellom sameiet og leverandør. Koblingsboks på terrassen med mulighet for tilkobling av gassgrill. (Ref. eier).

TG2
Dører
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Dagslys er synlig på inngangsdøren mellom karm og dørblad. Døren subber i karm/terskel. Terrassedør har slark i håndtak og utvendig bruksslitasje.
Konsekvens/tiltak: Dører må justeres. Generelt vedlikeholdsbehov på terrassedøren.

Andre utvendige forhold
Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Overflater - 2
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes. Parkett kan normalt slipes og overflatebehandles. Det anbefales likevel å få gulvsliper/parkettlegger på befaring for nærmere vurdering.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Innvendige dører
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Enkelte skraper og merker.
Konsekvens/tiltak: Avviket er estetisk. Dørene fungerer. Male eller alternativt bytte dører.

4. etasje - Bad - Overflater Gulv
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Målinger fire steder med digitalt vater viser fall mot sluk, men alle kontrollmål viser at fallforholdene er under 1:100.
Konsekvens/tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket. Ved fremtidig rehabilitering må fallforholdene utføres etter gjeldende krav.

4. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Ukjent membranløsning i våtsoner på veggene. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse som sjekklister fra entreprenør etc.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Badet fungerer med dagens bruk (badekar), men man må være generelt oppmerksom på at bygningskonstruksjoner har en levetid og at over tid vil konstruksjoner svekkes. Det anbefales å beholde badekaret.

4. etasje - kjøkken - Overflater og innredning
Bruksslitasje på benkeplate.
Konsekvens/tiltak: Pusse og overflatebehandle benkeplate. Alternativt bytte plate.

Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg
En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405).
Generell kommentar: I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.

Innbo og løsøre

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Lamper kan følge med hvis ønskelig.

Integrerte hvitevarer medfølger.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Utleie skal meldes til styret og forretningsfører.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Energiattest er basert på senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Gasspeis i stuen. Varme i baderomsgulvet.

Informasjon om strømforbruk

Leiligheten har hatt et gjennomsnittlig årsforbruk de siste 9 år på ca. 5 800 kWh.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 738,- pr. mnd.
Inkluderer: Bygningsforsikring, RiksTV, Internett levert av Fibber, renter og avdrag, ukentlig vask av fellesområdene, kommunale avgifter, strøm og vedlikehold av fellesområdene, akonto gass til gasspeis m.m.

Herav:

Akonto gass kr. 370,00
Felleskostnader kr. 605,00
Garasje kr. 450,00
Felleskostnader kr. 3 670,00

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 657 402,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 629 608,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

SAMEIET STILLATORGET, orgnr. 991 974 601

Om sameiet

Sameiet Stillatorget består av 1 boligdel med 26 eierseksjoner og 1 næringsdel med 1 næringsseksjon.
Sameiet ligger ved utløpet til Akerselva fra Maridalsvannet og ligger som en del av Akerselva miljøpark. Elva, med fossefall og vakkert restaurerte bygninger, skaper et trivelig og variert miljø. Det er gang- og sykkelstier i vakre omgivelser langs hele Akerselva.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Styret har en gjesteleilighet og peisestue til utleie for sameiets beboere og deres besøkende.

Det utføres årlig service og vedlikehold for gasspeis hos sameiet i henhold til forskrifter om gassapparatur og i følge instruksjon fra produsent.

Det er 17 plasser i sykkelboden på sameiets fellesareal. Styret allokerer sykkelplassene etter ansiennitet og behov. I utgangspunktet er det inntil én plass per boenhet.

Arbeider 2024
- Det ble våren 2024 foretatt utskifting av dørcallingsystemet
- Det er gjennomført oppgradering av alarmsentraler fra 2G til 4G for

pumpestasjon, brann- og tyverialarm i forbindelse med varslet nedleggelse av 2G-nettet
- Global Connect har foretatt utskifting av fibernett for sameiet
- Styret har i 2024 bedt om at beboerne sørger for sikring av varmtvannsberedere ved periodiske kontroller og sterk anbefaling av montering av vannstoppesystem. Berederne nærmer seg 15 år, og beboerne bør vurdere å skifte disse.

Planer 2025
- Det er inngått avtale om utskifting av sameiets brannsentral. Eksisterende brannsentral er gammel, og leverandør kan i dag ikke garantere at de kan levere deler til denne. Kostnad for ny brannsentral er kr. 50 000.
- Det er gjennomført en omfattende gjennomgang av bygget i regi av Norsk Brannvern i løpet av 1. kvartal 2025. Gjennomgangen skal munne ut i en rapport med oversikt over de tiltakene som sameiet må gjennomføre.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 40 600,- pr. 11.04.2025

Bank: Dnb Bank Asa
Lånenr.: 16367909033
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,15%
Restsaldo 1 089 224,23
Innfrielsesdato: 01.09.2033
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4
Andel restsaldo: 40 600,96
Kapitalkostnader: 1 607,47

Fellesformue
Kr 7 973,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. -243 966,-. For 2025 er det budsjettert med et overskudd på kr. 25 000,-. Disponible midler utgjorde pr. 31.12.2024 ca. kr. 341 141,-.

Det ble foretatt kapitalinnkalling i 2024 fra beboerne på grunn av store uforutsette kostnader til garasje og utskifting av dørcallingsystem. Økonomisk underskudd grunnet store kostnader til rehabilitering ifm vannlekkasje er lånefinansiert.

Budsjett og regnskap er tilgjengelig i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold er i følge vedtektene tillatt. Dyrehold skal likevel ikke være til sjenanse for andre beboere.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring

Polisenr. 7779840

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 020 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Det er inngått bruksrettsavtale med grunneier av naboeiendommen (gnr. 72, bnr. 3) som gir sameierne varig bruksrett til atkomst, utomhusareal og garasjeplass i felles garasjeanlegg. Bruksrettsavtalen følger som vedlegg til vedtektene, og er tinglyst på gnr. 72, bnr. 3. Bruksretten til garasjeplassen er kun omsettelig sammen med salg av den enkelte seksjon. Fremleie av bruksrett til parkeringsplass kan skje til leietakere i Kjelsåsveien 162 og Nye Kjelsåsvei 160 AS. Nye Kjelsåsvei 160 AS skal godkjenne eventuell fremleie av bruksrett til parkeringsplass.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Stillatorget – et sentralt, men tilbaketrukket sameie med kort vei til det meste du trenger i hverdagen. Sameiet ligger i et attraktivt boligområde på Stillatorget/Kjelsås, med Akerselva like ved, samt markagrensen og Maridalsvannet innen gangavstand.

Fra sameiet går det sammenhengende gang- og sykkelstier langs elva, som tar deg direkte til sentrum og Sørenga eller oppover til Maridalen. Stien passerer Nydalen, hvor du finner flere spisesteder, før den fortsetter til Torshov og Grünerløkka med sine mange butikker, kafeer, restauranter og utesteder. Går du motsatt vei, kommer du til Maridalen og Maridalsvannet, hvor fantastiske turområder venter. Det er gangavstand til Maridalsporten, hvor skiløypene starter og strekker seg innover til blant annet Ullevålseter, Hammeren og Sognsvann. Dersom snøen ikke spiller helt på lag, finnes det en kunstsnøløype i Linderudkollen. For slalåmentusiaster er det kun 10 minutters kjøretur til Oslo Skisenter ved Trollvann, et barnevennlig skianlegg med flere nedfarter.

For de som elsker friluftsliv, er toget en fantastisk inngangsport til marka. Ta toget fra Kjelsås stasjon til Movatn og gå hjem gjennom skogen. I tillegg er det flotte skiløyper i Maridalen for de som vil utforske området på vinterstid.

Idylliske Brekkedammen (Stilla), en av Oslos flotteste badeplasser, ligger kun to minutter unna. I tillegg finnes flere andre badeplasser langs Akerselva, som «Badestenen» og «Fossen». Det er også kort vei til Nydalsdammen, som har et lite stupebrett og en liten sandstrand. Den første delen av Akerselva het tidligere Frysja. En spasertur langs Akerselva er en rik opplevelse. Det har vært bosetning her siden steinalderen, og de kulturminnene som er langs elva i dag er stort sett fra de siste 2-300 årene. Elva har spilt en viktig rolle i Oslos historie. I dag har Akerselva, sammen med Maridalen, oppnådd nasjonal status som verneverdig kulturområde. Sameiet Stillatorget ligger som en del av Akerselva miljøpark. Elva, med fossefall og vakkert restaurerte bygninger, skaper et trivelig og variert miljø. Det er gang- og sykkelstier i vakre omgivelser langs hele Akerselva.

I byggets første etasje finner du en stor Rema 1000-butikk med svært godt utvalg. På Stillatorget er det også apotek, garnbutikk, frisør, lege og tannlege. I Frysjaparken, bare fire minutters gange fra leiligheten, ligger en søndagsåpen Joker-butikk og en nyåpnet MENY med ferskvaredisk. Her finner du også frisør,

apotek, treningsstudio, blomsterbutikk, bakeriet Grains (som serverer pizza på kveldstid) og sushi take-away.

Bydelen har noen av Oslos beste skoler og et rikt idrettstilbud gjennom Kjelsås Idrettslag, noe som gir svært gode oppvekstvilkår for barn og unge. Skoleveien til Kjelsås barneskole er svært trygg, og barna kan gå store deler av veien på bilfrie turstier. Engebråten ungdomsskole og Nydalen videregående skole ligger i nærheten, kun 5–10 minutter unna på sykkel.

Kollektivtilbudet er godt, med kort vei til busstoppene på Stillatorget for linje 54 (Kjelsåsveien/Brekkeveien) og linje 25 (Kjelsåsveien/Frysjaveien). Flere busslinjer går også fra Maridalsveien og Frysjaveien. Tog fra Kjelsås stasjon tar deg til Oslo S på ca. 12 minutter, og trikken går fra Kjelsåsalléen.

Skoler og barnehager
Kjelsås barneskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 03.08.1990. Det foreligger også ferdigattest på bruksendring fra kontor til leiligheter datert 13.05.2008.

Rom benyttet som soverom med inngang fra gangen er byggemeldt som soverom/arbeidsrom. Det presiseres at soverommet ikke nødvendigvis oppfyller dagens tekniske krav til blant annet dagslys, ventilasjon og rømningsforhold.

Soverommet med inngang fra stuen har blitt gjort noe mindre, ved at det er blitt etablert et "walk-in-closet".

Kjøper overtar eiendommen slik den framstår på visning

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig, forretning, kontor og bevertning i henhold til reguleringsplan S-4138 datert 20.04.2005 med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Kjelsåsveien 160 (høyblokka) er foreslått bruksendret til bolig- og næringsvirksomhet. Pr. d.d. foreligger det ikke rammetillatelse for dette. Se saksinnsyn https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?mode=&caseno=202456621 og kv160.no.

I Frysjaparken bygger OBOS et nytt "nærsentrum" med leiligheter, butikker og spisesteder. Byggingen er godt i gang, og første trinn av Frysjaparken har estimert ferdigstillelse i 2026. Det er også planlagt boliger på motsatt side av veien for Frysjaparken, samt skole.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/72/363/22:
13.04.2007 - Dokumentnr: 321097 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan-og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:72 Bnr:363
Gjelder denne registerenheten med flere

13.04.2007 - Dokumentnr: 321097 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:72 Bnr:3
Gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold
Bestemmelse om felles stikkledninger
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan-og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:72 Bnr:363
Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.2007 - Dokumentnr: 515856 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 22
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 77/3211

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Leilgheten H-nummer er H0304 (3.etasje). I praksis ligger den i 4.etasje.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller

vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 50 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 29. april 2025

Megler

Dan-Christian Jensen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97193210

Meglerforetaket

Nordvik
Lørenveien 44
0585 OSLO
Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 831 332

Vedlegg

Kjelsåsveien 162

Kjelsåsveien 162

Nabolaget Kjelsås - vurdert av 159 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Kjelsås skole (1-7 kl.)	711 elever, 36 klasser	12 min / 0.9 km
Grefsen skole (1-7 kl.)	724 elever, 37 klasser	22 min / 1.7 km
Korsvoll skole (1-7 kl.)	590 elever, 25 klasser	24 min / 1.8 km
Tåsen skole (1-7 kl.)	655 elever, 28 klasser	6 min / 2.7 km
Engebråten skole (8-10 kl.)	705 elever, 41 klasser	11 min / 0.8 km
Nydalen videregående skole	960 elever	7 min / 2.8 km
Blindern videregående skole	810 elever, 24 klasser	6 min / 3.8 km

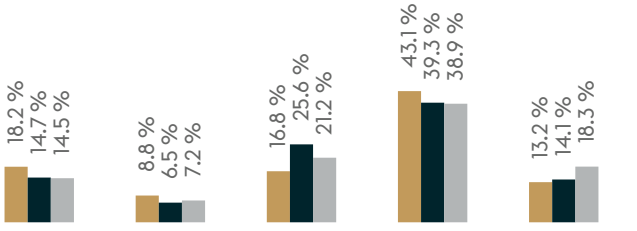
Offentlig transport

Stillatorvet	Linje 25, 54	5 min / 0.4 km
Kjelsås stasjon	Linje RE30, R31	10 min / 0.8 km
Kjelsås	Linje 11, 12	14 min / 1.1 km
Tåsen	Linje 5	6 min / 2.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	17 min / 8.3 km

Barnehager

Stilla barnehage (1-5 år)	38 barn	7 min / 0.6 km
Engebråten barnehage (1-5 år)	72 barn	11 min / 0.8 km
Kjelsås skole barnehage (1-5 å...	105 barn	12 min / 0.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kjelsås	2 870	1 178
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 90/100

Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Trikk
- Buss

Sport

Solligrenda balløkke	4 min
Frysja - Sandvolleyballbane	9 min
Stadion Fysio/Treningssenter	6 min
EVO Frysja	7 min

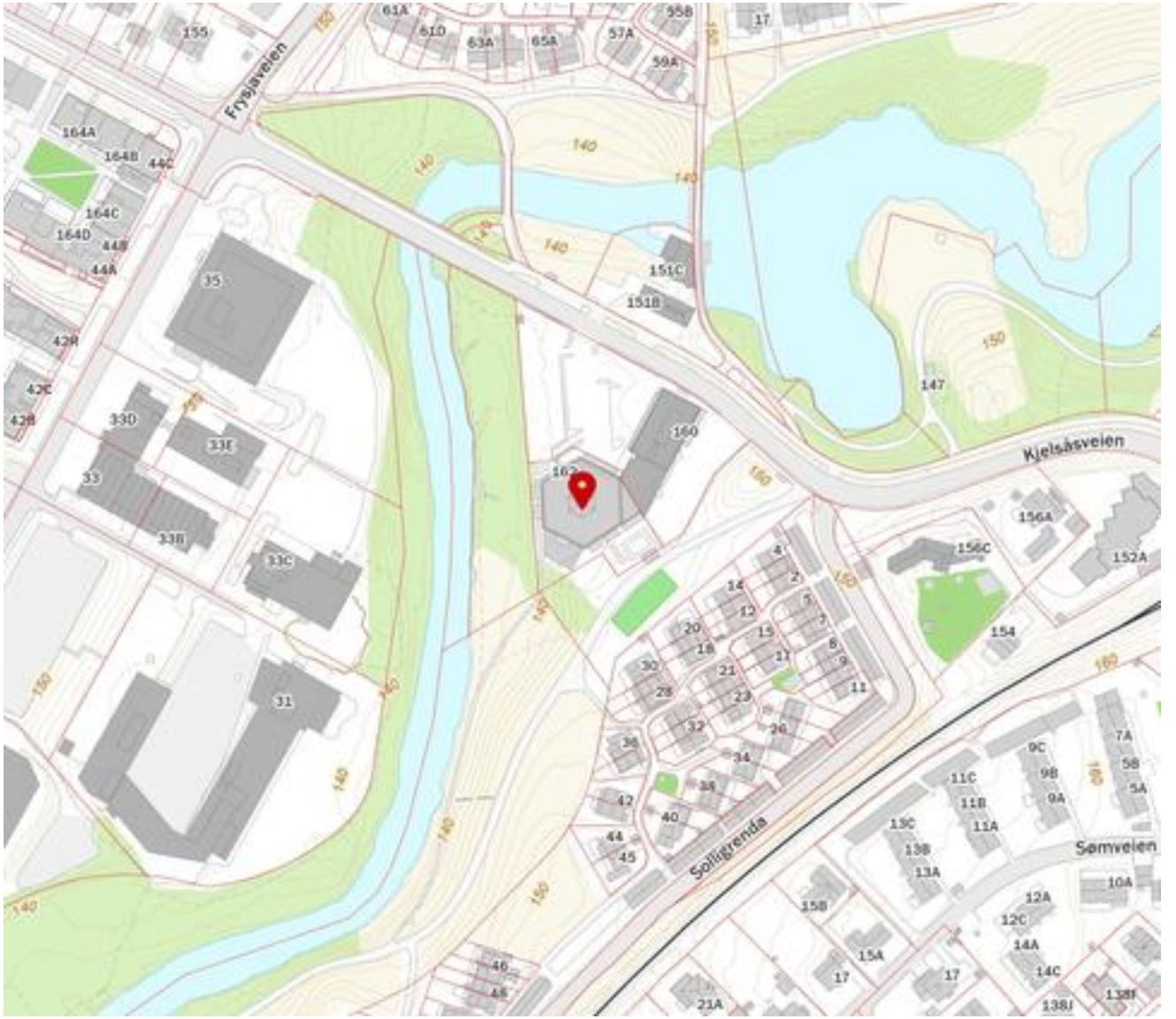
«Polig, koselige mennesker.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Gateparkering
Lett 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100



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 2025

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Kjelsåsveien 162 , 0491 OSLO
OSLO kommune
gnr. 72, bnr. 363, snr. 22

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 22.04.2025 **Rapportdato:** 25.04.2025 **Oppdragsnr.:** 13722-3039 **Referansenummer:** FS8760

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erik Øyum **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert hos Norsk Takst med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig

Erik Øyum

erik@taksthuset.no
900 88 685

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Kjelsåsveien 162 , 0491 OSLO
Gnr 72 - Bnr 363
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

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.

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

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som med noe bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2007

UTVENDIG Gå til side

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong.

Flatt tak tekket med sveiset banebelegg (takpapp/pvc- membran).

Stuseiden: 2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede med vippefunksjon. Fastkarmsvinduer i soverommet ut mot inngangssiden.

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør. Balkongdør fra 2007 med glassfelt.

Takterrasse er på ca. 43 m². Skillevegg mot nabo i lakkert stål. Rekkverk i glass og stål. Terrassen er omtrent østvendt. Det er lys og stikkontakt på terrassen. Taktekkingen under terrassegulvet er byttet i 2024. Det samme er selve plattingen. På befaringen pågår overflatebehandling av terrassebordene.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: 3- stavs parkett. Veggflater: Malte flater. Mønstret tapet. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Boligen har etasjeskille i betong.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Gasspeis i stuen tilkoblet fellesanlegg for gass. Det er opplyst at peisen fungerer som den skal. Det er inngått avtale om årlig ettersyn av fellesanlegget mellom sameiet og leverandør. Koblingsboks på terrassen med mulighet for tilkobling av gassgrill. (Ref. eier).

Glatte innerdører med terskler. Skyvedører til et soverom og boden. Noen bruksmerker.

Oppvarming: Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Gasspeis i stuen. Varme i baderomsgulvet. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

VÅTROM Gå til side

Bad:

Flislagt bad med badekar og dusjgarnityr, servant med ett greps blandebatteri og gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er opplyst å være fra 2007.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Avtrekksventil med mekanisk avtrekk på badet. Spalte under baderomsdøren for overstrømming av luft.

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende soverom. Det er ikke avdekket misfarging, lukt eller måleverdier som indikerer fukt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Integrert kjøleskap/fryser. Nisje til oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Innredningen på kjøkkenet er opplyst å være fra 2007.

Ventilator tilkoblet kanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør kjøkken: Plastrør med stoppekraner i benkeskapet. (Må bruke skrutrekker). Det er brannslange i benkeskapet. Bad: Skjult anlegg. Hovedstoppekran over luke.

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten.

Mekanisk avtrekk fra ventil på badet. Friskluftsventiler i soverom og stue. Ventil i kanal på soverommet på inngangssiden.

Innebygget varmtvannsbereder på ca. 115 liter plassert på kjøkkenet.

Sikringsskap i gangen med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 9 kurser. Hovedsikring på 40 A.

Brannvarsler i leiligheten. Det er brannslange i benkeskapet. Felles brannvarslingsanlegg ble skiftet ut i 2025 i regi av sameiet i følge eier.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

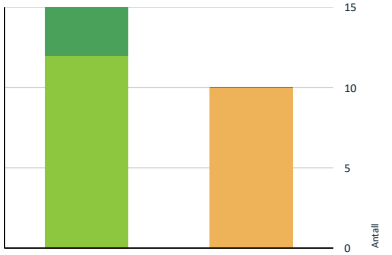
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kjelsåsveien 162 , 0491 OSLO
Gnr 72 - Bnr 363
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater - 2	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > 4. etasje > kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinnkallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2007

Kommentar
Opprinnelig byggeår er 1986, men ble bygget om og ferdigstilt i 2007.

Anvendelse
Bolig

Standard
Leiligheten har en standard med parkett, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen fremstår som med noe bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2007	Ombygging	Bygget ble bygget om fra kontorer til boliger. Arbeidet ble ferdigstilt i 2007 og har saksnummer 200506629 i kommunens saksinnsyn.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Stuseiden: 2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede med vippefunksjon. Vinduene er malt utvendig i 2025.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser).

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Vinduer - 2

Fastkarmsvinduer i soverommet ut mot inngangssiden.

TG 2 Dører

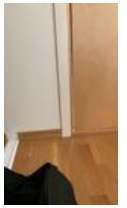
Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør. Balkongdør fra 2007 med glassfelt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Dagslys er synlig på inngangsdøren mellom karm og dørblad. Døren subber i karm/terskel. Terrassedør har slark i håndtak og utvendig bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

Generelt vedlikeholdsbehov på terrassedøren.



Synlig dagslys mellom dørblad og karm.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takterrasse er på ca. 43 m². Skillevegg mot nabo i lakkert stål. Rekkverk i glass og stål. Terrassen er omtrent østvendt. Det er lys og stikkontakt på terrassen.

Det er opplyst at taktekkingen under terrassegulvet er byttet i 2024. Det samme er selve plattingen. På befaringen pågår overflatebehandling av terrassebordene.

TG 2 Andre utvendige forhold

Fra gjeldende standard: "For boliger med fellesdel skal teknisk rapport for fellesdelene etterspørres. Dersom det foreligger en rapport, så skal den vurderes med hensyn på relevans og egnethet og vedlegges som grunnlag for tilstandsanalysen. Rapportens alder skal framkomme."

"Mangel av rapport for fellesdeler registreres som et avvik."

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Veggflater: Malte flater. Mønstret tapet. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

TG 2 Overflater - 2

Gulv: 3- stavs parkett.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

Kjelsåsveien 162 , 0491 OSLO
Gnr 72 - Bnr 363
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

• Overflater må utbedres eller skiftes.

Parkett kan normalt slipes og overflatebehandles. Det anbefales likevel å få gulvsliper/parkettlegger på befaring for nærmere vurdering.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600). Målinger er utført i gang og i stue.

Største avvik er målt til ca. 28 mm. gjennom hele stuen og ca. 2 mm. på to meters lengde i samme rom. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Det finnes fire aktsomhetsgrader: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. I følge radonkart over dette området er området vurdert med moderat til lav aktsomhetsgrad. (http://geo.ngu.no/kart/radon/).

TG 1 Pipe og ildsted

Gasspeis i stuen tilkoblet fellesanlegg for gass. Det er opplyst at peisen fungerer som den skal. Det er inngått avtale om årlig ettersyn av fellesanlegget mellom sameiet og leverandør. Koblingsboks på terrassen med mulighet for tilkobling av gassgrill. (Ref. eier).

TG 2 Innvendige dører

Glatte innerdører med terskler. Skyvedører til et soverom og boden. Noen bruksmerker.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Enkelte skraper og merker.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Avviket er estetisk. Dørene fungerer. Male eller alternativt bytte dører.

Oppvarming

Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Gasspeis i stuen. Varme i baderomsgulvet. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad. Det er egne punkter for peis/vedovn/radiatoranlegg annet sted i rapporten.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med badekar og dusjgarnityr, servant med ett greps blandebatteri og gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er opplyst å være fra 2007.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på veggene. Malt glatt himling.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Punktsjekk med vater viser svakt fall mot sluk på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskler er ca. 10 mm. Høyde på terskler er ca. 2-3 og 7 mm.

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

Målinger fire steder med digitalt vater viser fall mot sluk, men alle kontrollmål viser at fallforholdene er under 1:100.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Ved fremtidig rehabilitering må fallforholdene utføres etter gjeldende krav.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk med klemring, ukjent membranløsning.

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

Tilstandsrapport

Ukjent membranløsning i våtsoner på veggene. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse som sjekklister fra entreprenør etc.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Badet fungerer med dagens bruk (badekar), men man må være generelt oppmerksom på at bygningskonstruksjoner har en levetid og at over tid vil konstruksjoner svekkes. Det anbefales å beholde badekaret.



Sluk.

4. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredning med servant og underskap med ett greps blandebatteri. Badekar med dusjbatteri og hånddusj. Opplegg for vaskemaskin. Gulvstående toalett.

4. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Avtrekksventil med mekanisk avtrekk på badet. Spalte under baderomsdøren for overstrømming av luft.



Test av avtrekk. Papiret henger.



Overstrømming under døren.

4. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende soverom. Det er isolasjon og stålprofiler (ikke treverk) i veggen. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging/mugglukt. Fuktmåling (etter relativ fuktighet) er utført med Protimeter Hygromaster 2 med forlengerkabel. Det er ikke avdekket misfarging, lukt eller måleverdier som indikerer fukt.

Temperatur og relativ fuktighet endrer seg over tid og andre målinger kan gi andre resultater.



Fuktmåling i hulrom i veggen bak dusjen.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Integrert kjøleskap/fryser. Nisje til oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Det er ikke installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Dette anbefales selv om det ikke var krav på byggetidspunkt. Krav kom i 2010. Innredningen på kjøkkenet er opplyst å være fra 2007.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kjelsåsveien 162 , 0491 OSLO
Gnr 72 - Bnr 363
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

Brukasslitasje på benkeplate.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Pusse og overflatebehandle benkeplate. Alternativt bytte plate.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Ventilator tilkoblet kanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Vannrør kjøkken: Plastrør med stoppekraner i benkeskapet. (Må bruke skrutrekker). Det er brannslange i benkeskapet. Bad: Skjult anlegg. Hovedstoppekran over luke.

TG 1 **Avløpsrør**

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Soilrør er som regel borettslagets/sameiets ansvarsområde. Avløpsrør under servanter og oppvaskkum er som regel eiers ansvar. Vurderingen gjelder interne rør.

Det er planlagt bytte av felles pumpekum i sameiet. (Ikke undersøkt nærmere).

TG 1 **Ventilasjon**

Mekanisk avtrekk fra ventil på badet. Friskluftsventiler i soverom og stue. Ventil i kanal på soverommet på inngangssiden.

TG 2 **Varmtvannstank**

Innebygget varmtvannsbereder på ca. 115 liter plassert på kjøkkenet. Tilkoblingspunktet er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Berederen er koblet til stikkontakt. Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet.

Berederen er innebygget og er i prakis ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG 2 **Elektrisk anlegg**

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

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

Sikringsskap i gangen med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 9 kurser. Hovedsikring på 40 A.

Manglende dokumentasjon alene (samsvarserklæringer) gir TG 2.

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.
   2007 Nytt anlegg i forbindelse med ombygging av hele bygget.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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 En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405).

Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringsskap.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarsler i leiligheten. Det er brannslange i benkeskapet.

Felles brannvarslingsanlegg ble skiftet ut i 2025 i regi av sameiet i følge eier.

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

Kjelsåsveien 162 , 0491 OSLO
Gnr 72 - Bnr 363
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

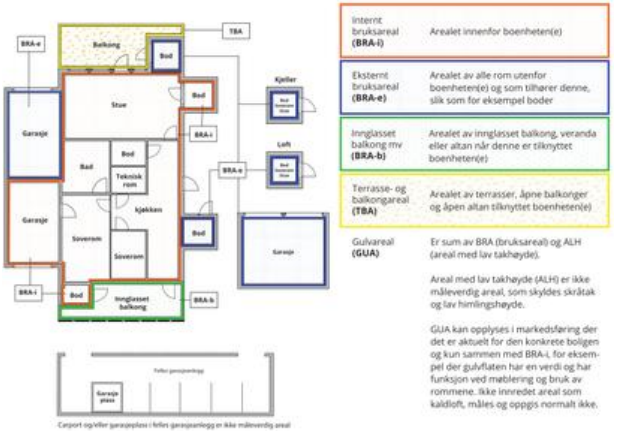
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. etasje	78			78	43
1. etasje		5		5	
SUM	**78**	**5**			**43**
SUM BRA	**83**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. etasje	Bad, entré, kjøkken, stue, 2 soverom, bod		
1. etasje		Ekstern bod	

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 2,64 m. i stuen.

Terrasse (TBA) avrundet til 43 m².

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 4,7 m², avrundet til 5 m².Boden er merket med 404. Bod er påvist av eier og merket med seksjonsnummer/andelsnummer. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Leiligheten har p-plass i felles garasjeanlegg med adkomst gjennom kjøreport. Plassen er ca. 234 cm. bred og er merket 404.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Tekket underliggende tak på terrasse og lagt ny platting i 2025.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Kjelsåsveien 162 , 0491 OSLO
Gnr 72 - Bnr 363
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	72	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2025	Erik Øyum	Takstingeniør
	Ulla Bente Scharp og Ole Gustav Koteng	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	72	363		22	2021 m²	Kartverket	Eiet

Adresse
Kjelsåsveien 162

Hjemmelshaver
Koteng Ole Gustav, Scharp Ulla Bente

Kommentar
Andel fellesgjeld/-formue er oppgitt av forretningsfører.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Stillatorget	77 / 3211	OBOS	991974601

Felles formue
Kr. 7 973 31.12.2024

Felles gjeld:
Kr. 40 600 11.04.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Frysja i Oslo. Kort avstand til forretninger, servicetilbud og friområder. I området ligger Brekkedammen, Nordmarka, Lillomarka med mer. Nærmeste matforretning er Rema 1000 rett utenfor blokken. Området er godt dekket av skoler og barnehager. God kollektivdekning med bussforbindelse.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til bolig/forretning/kontor. Reguleringsplan S-4138.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2024	Fås ved henvendelse til ligningskontoret

Kjelsåsveien 162 , 0491 OSLO
Gnr 72 - Bnr 363
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	7779840.			

Kommentar
Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	18.03.2025		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	22.04.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	22.04.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	22.04.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.04.2025	
2	29.04.2025	Rettet en skrivefeil.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Kjelsåsveien 162 , 0491 OSLO
Gnr 72 - Bnr 363
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i uppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/FS8760

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
26. mar. 2025

Oppdragsnummer
21-0076/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kjelsåsveien 162, 0491 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Ulla Bente Scharp, Ole Gustav Koteng

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. juni 2007

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 7779840
Forsikret i: Trygg forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Våtrom nytt i 2007

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Takterrassen er skiftet ut. Ny membran og nytt dekke. Arbeidet ble utført i regi av sameiet.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Moderne Byggfornyelse A/S

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja

Beskriv: Pumpekum i 1.etg. i lokalene til Rema 1000.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja

Beskriv: Årlig kontroll av felles gassanlegg. Ventilasjonsanlegget er kontrollert ved flere anledninger.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Brannvarslings anlegget skiftet ut i 2025 i regi av sameiet.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tinglyst skjøte datert 17.08.2007

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du 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/naboer?
Ja

Beskriv: Kjelsåsveien 160 søker omregulering til bolig/næringeiendom

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Ja

Beskriv: Evt. under eventuell ombygging av Kjelsåsveien 160.

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja

Beskriv: Husleien er nylig regulert. Det skal skiftes til nye pumpekummer. Uvisst når og om det vil føre til husleie økning.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 21-0076/25

Christiania Eiendomsmegling AS
Nordvik Løren v/Mathias Enes Sørensen
Thereses gate 14 B, 0452 OSLO
E-post: m.sorensen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 21-0076/25 . Vår ref.: 6987-1-404 Dato: 11.04.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Stillatorget
Organisasjonsnr:	991974601
Seksjonseier:	Koteng, Ole Gustav
Medeier:	Scharp, Ulla Bente
Leilighetsnummer:	404
Adresse:	Kjelsåsveien 162, 0491 OSLO
Seksjonsnummer:	22
Gnr.	72
Bnr.	363

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 7779840.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Garasje: Sameiet har varig bruksrett til 26 garasjeplasser i underjordisk garasjeanlegg på gnr 72 bnr 3, grunneier: Attivo Bolig Kjelsås AS.
- Forsikring: IF Polisenr: 1580359
- Seksjonseier betaler et a-konto beløp for gass. Oppvarming dekkes ikke i sin helhet av felleskostnadene
- felleskostnader øker med 26 % fra 01.02.2024. Merk det er linje på faktura med tittel "" felleskostnader"" som øker med 26 % ikke de totale felleskostnadene.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Dnb Bank Asa**
Lånenr.:	16367909033
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,15%
Restsaldo	1 089 224,23
Innfrielsesdato:	01.09.2033
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 738,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto gass	370,00	
Felleskostnader	605,00	
Garasje	365,00	450,00 fra 01.05.2025
Felleskostnader	3 398,00	3 670,00 fra 01.05.2025

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	179,-
Fradragsberettigede kostnader:	3 212,-
Annen formue:	7 973,-
Gjeld:	41 465,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Dnb Bank Asa**
Lånenummer:	16367909033
Restsaldo:	40 600,96
Kapitalkostnader:	1 607,47

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 40 600,96,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Asgeir Tannum pr. e-post: asgeir.tannum@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Jon Ivar Strømmen, e-post: stillatorget@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

INNKALLING TIL ÅRSMØTE I SAMEIET STILLATORGET

Styret kaller med dette inn til årsmøte i Sameiet Stillatorget

Mandag 7.4.2025 kl. 18:00 i fellesområdet utenfor peisestua.

Alle eiere har rett til å delta i møtet med forslags-, tale- og stemmerett. Det kan avgi én stemme per eierandel.

Eier kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

Eieren kan møte ved fullmektig.

Til behandling foreligger følgende saker:

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med hilsen

Styret i Sameiet Stillatorget

Sak 1 – Valg av møteleder

Valget avgjøres ved alminnelig flertall (50%)

Forslag til vedtak:

Jon Ivar Strømmen er valgt.

Sak 2 – Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall: 50%

Deltagerne i møtet er registrert i en fremmøteliste, og listen legges til grunn for oppptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Registrering av fremmøteliste og eventuelle fullmakter anses som bevis for at vedkommende eier er til stede

Sak 3 – Valg av protokollfører og protokollvitne

Krav til flertall: 50%

Møteleder er ansvarlig for årsmøteprotokollen.

Etter loven skal det også velges en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Styreleder Jon Ivar Strømmen signerer protokollen.

Protokollvitne velges på årsmøtet.

Sak 4 – Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall: 50%

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 5 - Årsrapport og –regnskap

Krav til flertall: 50%

Styret fremlegger årsregnskap for 2024 til godkjenning. Oppførte budsjettall for 2025 er å anse som foreløpig, da det fortsatt foreligger betydelig usikkerhet med hensyn til kostnadene for 2025.

1) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
2) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital

Revisjonsrapport deles ut på møtet.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

Sak 6 – Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall: 50%

Styret tar stilling til forslag om godtgjørelse for styret i møte 1.4.2025, og forslag til vedtak ettersendes.

Sak 7 – Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder og 2-3 styremedlemmer. Nominasjon av kandidater foreligger tirsdag 1.4.2025, og forslag til valg av tillitsvalgte vil derfor bli ettersendt.

ÅRSRAPPORT FOR 2024 OG PLAN FOR 2025

Styrets sammensetning

- Styret har i 2024 bestått av:
- Styreleder Jon Ivar Strømmen
- Styremedlem Faizo Dahir
- Styremedlem Thomas Krogh
- Styremedlem Espen Strand (fast fra Attivo/næringsseksjonen)
- Varamedlem Tomas Veiden

Styret har hatt en rekke arbeidsmøter i 2024.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel utføres av Obos. Revisjon av sameiets regnskap utføres av BDO.

Eiendommen og selskapet

Sameiet består av én bygning i Kjelsåsveien 162 (gnr. 72, bnr. 363) med til sammen 27 seksjoner – hvorav 26 boligseksjoner og en næringsseksjon.

Sameiet er registrert i Brønnøysundregistrene med org.nr. 991 974 601.

Eiendommen er fullverdiforsikret i Tryg Forsikring med polisenummer 99999.

Årsrapport 2024

Arbeidene på altanen i 4. etasje og renovasjon av leilighet 304 ble sluttført våren 2024. Sluttfaktura på kr. 271.000 fra Viking entreprenør er belastet budsjett for drift og vedlikehold.

Det ble våren 2024 foretatt utskifting av dørcallingsystemet. Det ble i denne forbindelse innhentet tilbud fra tre konkurrende selskaper. Access låseservice ga det rimeligste tilbudet, og ga i tillegg tilbud på ny kabling til leilighetene. Det viste seg at det ikke var nødvendig med utskifting av kablingen, og eksisterende kabling ble dermed videreført. Kostnad for utskifting av dørcallingsystemet beløp seg til noe i under kant av kr. 100.000, som samsvarer med innlevert tilbud. Det viste seg senere at det var nødvendig også å skifte ut dørpumpe. Dette kostet noe i overkant av kr. 25.000.

Det er gjennomført oppgradering av alarmsentraler fra 2G til 4G for pumpestasjon, brann- og tyverialarm i forbindelse med varslet nedleggelse av 2G-nettet.

Global Connect har foretatt utskifting av fibernett for sameiet. Arbeidene, som ble kostnadsberegnet til kr. 322.000 er gjennomført uten kostnader for sameiet. Det er installert WiFi 6-utstyr i hver leilighet samt i peisestue og gjesteleilighet.

Driftskostnadene vil bli opprettholdt på nåværende nivå i avtaleperioden, som løper over 5 år.

Aktiviteter i henhold til sameiets HMS-plan er i hovedsak gjennomført. Følgende kontroller er gjennomført i henhold til tidligere inngåtte avtaler:

- Fasadeadkomstsystem
- Røykventilasjon
- Utvendig gassanlegg/gasstank
- Beboernes gasspeiser. Den enkelte beboer er fakturert for dette.
- Heisanlegg
- Brannvarslingsanlegg, herunder test av brannalarm, branndører og røykventilasjon
- Årlig tilsyn av leiligheter og fellesområder er gjennomført i regi av Norsk Brannvern. Det er utarbeidet rapport fra tilsynet.
- Utskifting av brannslukkere i fellesområdene, peisestue og gjesteleilighet,
- Tømming og kontroll av pumpestasjon
- Skiftet filter og kontrollenhet til ventilasjonssystem for peisestue og bodområdet.

Styret har i 2024 bedt om at beboerne sørger for sikring av varmtvannsberedere ved periodiske kontroller og sterk anbefaling av montering av vannstoppesystem. Berederne nærmer seg 15 år, og beboerne bør vurdere å skifte disse.

Det er gjennomført dugnader vår og høst. I tillegg har sameiet engasjert selskapet Hjelpende hånd for bistand med trefelling, beskjæring og bortkjøring av hageavfall.

<u>Økonomi</u>

- Det ble foretatt kapitalinnkalling fra beboerne på grunn av store uforutsette kostnader til garasje og utskifting av dørcallingsystem.
- Økonomisk underskudd grunnet store kostnader til rehabilitering ifm vannlekkasje er lånefinansiert.
- «Andre inntekter» omfatter kapitalinnhenting fra beboerne og uforutsette inntekter ved utleie av peisestua og gjesteleiligheten.

<u>Nabovarsel</u>

Sameiet har avgitt høringsuttalelse i forbindelse med at Attivo har utarbeidet revidert forslag til bruksendring/rammesøknad. Opprinnelig forslag fremstår som en massiv utbygging som har negative følger for Sameiet Stillatorget. Dette gjelder en generell nedbygging av området, reduserte utsyns- og utsiktsforhold, innsynsproblematikk samt vanskeligere adkomstforhold til parkeringsanlegg. Det nye forslaget begrenser seg til

omgjøring av høyhus og lavblokk fra kontorer til leiligheter. Sameiet har gitt uttrykk for et positivt syn på utbedring av torget, men har fremmet ønske om at

Peisestue og gjesteleilighet

Omfanget av utleie har vært uvanlig høyt i 2024. Dette har i hovedsak hatt sammenheng med renovering av en av sameiets leiligheter, hvor beboerne fikk anledning til å leie gjesteleilighet og peisestue i en lengre periode mens arbeidene pågikk.

I gjesteleligheten er det kjøpt inn ny madrass, dyner og puter. Persiennen er skiftet ut.

2 Plan 2025

2.1 Helse-, miljø og sikkerhet

Tryg forsikring har økt årspremien med drøyt 100% på grunn av større skadeutbetalinger og høyere skadehyppighet enn normalt for boligselskaper. Det har vært en rekke skadetilfeller som i perioden 2022 – 2024 har medført forsikringsutbetalinger for til sammen nær kr. 700.000.

Dette innebærer at sameiet må fokusere på skadeforebyggende tiltak i 2025. Målet må være å dokumentere innsats + redusere antall skader i den grad at vi får grunnlag for å reforhandle forsikringsavtalen enten med Tryg eller annet selskap.

Det er inngått avtale om utskifting av sameiets brannsentral. Eksisterende brannsentral er gammel, og leverandør kan i dag ikke garantere at de kan levere deler til denne. Kostnad for ny brannsentral er kr. 50 000.

Det gjennomføres omfattende gjennomgang av bygget i regi av Norsk Brannvern i løpet av 1. kvartal 2025. Gjennomgangen skal munne ut i en rapport med oversikt over de tiltakene som sameiet må gjennomføre.

Forøvrig gjennomføres de aktiviteter og kontroller som utføres av de selskapene vi har inngått avtale med, jf. Sameiets HMS-plan.

For å unngå flere tilfeller av vannlekkasje må sameiet vurdere å organisere utskifting av gamle beredere. Anbefalingen om å installere vannstoppesystem gjentas.

2.2 Økonomi

Det er stort behov for å sørge for bedre likviditet. Dette innebærer økning av felleskostnadene i takt med prisstigningen, samt ta høyde for ekstraordinære kostnader i 2025.

Målet vil være å gjennomføre en ansvarlig drift av sameiet, og samtidig på sikt bygge opp en kapital til dekning av uforutsette kostnader.

SAMEIET STILLATORGET
ORG.NR. 991 974 601, KUNDENR. 6987

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 544 622	1 337 712	1 545 000	1 563 000
Andre inntekter	3	227 838	9 848	20 000	20 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 772 460**	**1 347 560**	**1 565 000**	**1 583 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 280	-11 280	-12 000	-12 000
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Avskrivninger		-108 548	-108 548	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 946	-10 458	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-82 058	-78 035	-83 000	-87 000
Konsulenthonorar	7	-4 978	-5 438	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-631 006	-1 242 403	-260 000	-264 000
Forsikringer		-98 518	-85 920	-95 000	-114 000
Kommunale avgifter	9	-276 153	-218 476	-297 100	-298 000
Kostnader sameie		-255 506	-180 286	-180 500	-181 000
Energi/fyring	10	-109 002	-239 003	-145 000	-145 000
TV-anlegg/bredbånd		-200 070	-186 980	-200 000	-208 000
Andre driftskostnader	11	-148 362	-147 290	-135 500	-140 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 016 426**	**-2 594 116**	**-1 518 100**	**-1 559 000**
DRIFTSRESULTAT		**-243 966**	**-1 246 557**	**46 900**	**24 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	7 454	14 829	0	0
Finanskostnader	13	-86 165	-44 811	-20 000	-76 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-78 711**	**-29 982**	**-20 000**	**-76 000**
ÅRSRESULTAT		**-322 677**	**-1 276 539**	**26 900**	**-52 000**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-1 072 181		
Udekket tap		-322 677	-204 358		

SAMEIET STILLATORGET
ORG.NR. 991 974 601, KUNDENR. 6987

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler		244 234	352 782
SUM ANLEGGSMIDLER		**244 234**	**352 782**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		2 079	172
Forskuddsbetalte renter		84 589	106 873
Forskuddsbetalte kostnader		16 933	20 923
Underregnskap		0	3 573
Driftskonto OBOS-banken		431 816	1 139 522
Sparekonto OBOS-banken		23 465	467 839
SUM OMLØPSMIDLER		**558 881**	**1 738 902**
SUM EIENDELER		**803 115**	**2 091 684**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14, 15	-527 036	-204 358
SUM EGENKAPITAL		**-527 036**	**-204 358**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	1 112 411	1 200 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 112 411**	**1 200 000**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 521	15 574
Leverandørgjeld		201 247	1 072 606
Påløpte renter		6 972	7 757
Annen kortsiktig gjeld		0	105
SUM KORTSIKTIG GJELD		**217 740**	**1 096 042**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**803 115**	**2 091 684**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.03.2025
Styret i Sameiet Stillatorget

Jon Ivar Strømmen /s/ Thomas Krogh /s/ Espen Strand /s/

Faizo Dahir /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 075 122
Felleskostnader	188 760
Seksjonert lokale	166 860
Garasje	113 880
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 544 622**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Diverse	104 550
Kapitalinnkalling	104 000
Lokale	18 600
Nøkler	688
SUM ANDRE INNTEKTER	**227 838**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	**-11 280**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 80 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 946.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 978
SUM KONSULENTHONORAR	**-4 978**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Hovedentreprenør I Viking Entrepenør	-271 669
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-271 669**
Drift/vedlikehold bygninger	-14 826
Drift/vedlikehold VVS	-21 650
Drift/vedlikehold elektro	-134 121
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-25 041
Drift/vedlikehold heisanlegg	-47 128
Drift/vedlikehold brannsikring	-72 316
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-21 371
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-2 885
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-631 006**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-122 373
Renovasjonsavgift	-153 780
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-276 153**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-38 750
Andre fyringskostnader	-70 252
SUM ENERGI / FYRING	**-109 002**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vakthold	-37 410
Renhold ved firmaer	-97 734
Andre fremmede tjenester	-156
Andre kontorkostnader	-7 780
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 827
Velferdskostnader	-325
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-148 362**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	7 354
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	100
SUM FINANSINNTEKTER	**7 454**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-86 142
Renter på leverandørgjeld	-23
SUM FINANSKOSTNADER	**-86 165**

NOTE: 14
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-527 036
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-527 036**

NOTE: 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

DNB Banks ASA		
et		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,15 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2023	-1 200 000	
Nedbetalt tidligere	87 589	
Nedbetalt i år	0	
		-1 112 411
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 112 411**

NOTE: 17
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-114 300
SUM INNTEKTER	**-114 300**

KOSTNADER

Vedlikehold	15 648
Gass	209 446
SUM KOSTNADER	**225 094**

Uoppgjorte avregninger	-26 206
SUM ENERGIAVREGNING	**84 588**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

VEDTEKTER
FOR SAMEIET STILLATORGET

Vedtatt i årsmøte
den 20. november 2018
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65
Endret i årsmøte 25.06.2020
Sist endret i årsmøte 09.06.2021

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Stillatorget og har gårdsnummer 72 og bruksnummer 363 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 27.6.2007.

Sameiet består av 26 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

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

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

Det er inngått bruksrettsavtale med grunneier av naboeiendommen (gnr. 72, bnr. 3) som gir sameierne varig bruksrett til atkomst, utomhusareal og garasjeplass i felles garasjeanlegg. Bruksrettsavtalen følger som vedlegg til vedtektene, og er tinglyst på gnr. 72, bnr. 3. Bruksretten til garasjeplassen er kun omsettelig sammen med salg av den enkelte seksjon.

Fremleie av bruksrett til parkeringsplass kan skje til leietakere i Kjelsåsveien 162 og Nye Kjelsåsvei 160 AS. Nye Kjelsåsvei 160 AS skal godkjenne eventuell fremleie av bruksrett til parkeringsplass.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner
Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie. Med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven kan kun fysiske personer erverve boligseksjon i boligdelen av sameiet.

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

Ethvert salg eller utleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører og styre med opplysning om hvem som er ny eier eller leietaker. Det samme gjelder for bortleie av tilleggsdeler til seksjon, samt eventuell utleie av parkeringsplass. Både seksjonseier/utleier og ny leietaker skal underskrive på at sameiets vedtekter og husordensregler er lest, gjennomgått og forstått av begge parter.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal
Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

Da sameiet ikke selv eier garasjeanlegget, men kun har bruksrett, jfr. Pkt. 3.5, kan en seksjonseier ikke anlegge ladepunkt for elbil eller ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass som seksjonen disponerer, uten godkjenning fra grunneieren av garasjeanlegget. Styret skal i tillegg også godkjenne et slikt ladepunkt. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

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

2.5. Midlertidig enerett til å bruke deler av fellesarealene
Eierne av næringsseksjonene skal ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene. Tilsvarende skal boligeierne ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene. Det innebærer bl.a. at boligseksjonene har eksklusiv rett til å benytte felles selskapsrom og gjesteleilighet som ligger i fellesarealene i tilknytning til boligseksjonene.

Boligseksjonene har eksklusiv bruksrett til utomhusarealer som fremgår av situasjonskart for eiendommen, og som er vedlegg til vedtektene. Dette gjelder ikke bruk av atkomstveier over arealet som er beregnet til bruk for sameierne i felleskap og/eller allmennheten. Næringsseksjonen har eksklusiv bruksrett til

adkomstområdet foran inngang. Det er et kart som følger vedtektene som viser hvilke arealer bolig- og næringsseksjonen disponerer eksklusivt.

Eneretten opphører når dette eventuelt vedtas som vedtektsendring med to tredjedels flertall i sameiermøtet.

2.6. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne
En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.7. Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

2.8. Husordensregler
Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Det kan ikke vedtas husordensregler som begrenser seksjonseiernes lovlige bruk av seksjonene i samsvar med vedtektenes pkt. 2.4, for eksempel ved begrensning av alminnelig åpningstider for forretningsdrift i næringsseksjonen, adgang til vareleveranser mm., så lenge bruken ligger innenfor det som samsvarer med tiden og forholdene.

2.9. Skilting
Eierne av næringsseksjoner har rett til å sette opp reklame- og opplysningsskilt for egen eller leiers virksomhet på fasader og innvendige vegger. Før skiltene settes opp, skal plasseringen og utseende godkjennes av styret. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Hvis styret ikke meddeler sitt standpunkt innen 8 uker etter henvendelsen, anses skiltene som godkjent.

3. FELLESKOSTNADER

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

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

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

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

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

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

Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene etter det system som er angitt i pkt. 3.2–3.7 nedenfor. Fordelingen baseres dels på de enkelte seksjoners nytte av tiltakene dels på likedelingsprinsippet, dels etter faktisk forbruk og dels etter eierbrøk.

«Næringsdelen» er definert slik: Næringsseksjonen og fellesarealer som naturlig sokner til den.

«Boligdelen» er i definert slik: Boligseksjoner og fellesarealer som naturlig sokner til disse.

3.2 Eierne av næringsseksjonen skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen.
- Vedlikehold av adkomstarealer som bare betjener næringsdelen.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende næringsdelen.
- Håndtering av avfall fra næringsseksjonen.
- Kostnader til oppvarming og belysning i næringsdelen.
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen.

3.3 Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene
- Vedlikehold og drift av heiser og adkomstarealer som bare betjener boligseksjonene
- Inngangspartier og oppganger i boligdelen
- Håndtering av avfall fra boligdelen
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen
- Utomhusarealer hvor boligseksjonene har eksklusiv bruksrett, herunder felles gangvei/sti over arealet.

Mellom boligseksjonene fordeles kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene med unntak av de kostnader som fremkommer i pkt. 3.4, 3.5, 3.6 og 3.7.

3.4 Følgende kostnadselementer fordeles likt mellom boligseksjonene:

- Kabel TV
- Fibernett
- Administrasjonstjenester som ytes til sameiet, herunder administrasjon av gjesteleilighet og peisestue
- Abonnement til vaktselskap

3.5 Garasjeplass

Seksjonseierne har bruksrett til garasjeplasser iht. egen avtale med grunneier av naboeiendommen. Internt mellom seksjonseierne fordeles kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanlegg med lik del på hver garasjeplass.

3.6 Dersom en seksjonseier/leier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende seksjonseier/leier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i dette pkt. 3 skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av sameiermøtet med 2/3 flertall.

3.7 Alle andre felleskostnader fordeles mellom alle seksjoner etter sameiebrøk.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

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

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

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) innvendige flater på balkong og terrasser
k) ringeklokker plassert ved den enkeltes inngangsdør, samt foto- og åpningsboks inne i hver seksjon. Feil på hovedringetablå plassert ved hovedinngangen ved utgangsdøren er imidlertid sameiets vedlikeholdsplikt
l) den enkeltes eksklusive vifte på taket med tilhørende kanaler til kjøkken og våtrom til hver av leilighetene.
Dersom årsmøtet vedtar det, kan det gjennomføres en felles utskiftning av vifter på taket, eventuelt også rensing av kanaler. Kostnadene til dette skal i så fall fordeles med lik del på hver seksjon, iht pkt 3.4

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også eventuelle sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk på balkong, vinduer og ytterdører. Eventuell enkeltutskiftning av ødelagte vindusglass eller reparasjon av skader på ytterdører, som ikke er et ledd i en felles operasjon, er likevel den enkelte seksjonseiers ansvar.

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

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

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

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

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

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper unødvendige ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten

omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

Vedlikehold av areal som eksklusivt brukes av noen av seksjonene, vedlikeholdes av de seksjonseierne som har eksklusiv bruksrett til arealet.

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

5.3. Bygningsmessige arbeider
Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

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

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold
En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den. Se utfyllende regler i eierseksjonsloven §§ 34, 36 og 37.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold
Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente

at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den. Se utfyllende regler i eierseksjonsloven §§ 35, 36 og 37.

6. MISLIGHOLD

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

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

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

7. ÅRSMØTET

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

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere, som til sammen har minst ti prosent av de totale 3211 stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling, forutsatt at styret er underrettet om at seksjonseier ikke selv bruker enheten og hvordan han/hun kan kontaktes.

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

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

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

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

a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) fastsette budsjett for kommende år
d) velge styre- og varamedlemmer
e) velge revisor ved behov

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

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

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

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

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

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

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

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken.

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

Ved avstemming i saker som bare angår boligseksjonene, har bare boligseksjonene stemmerett og hver boligseksjon har én stemme.

Ved avstemming i saker som bare gjelder næringsseksjonene, har bare næringsseksjonene stemmerett og stemmene regnes etter sameiebrøken.

Dersom det er tvil om en sak bare angår næringsseksjonene eller bare boligseksjonene avgjøres dette ved avstemming av sameiermøtet ved alminnelig flertall hvor stemmene regnes etter sameiebrøken. (Næringsseksjonene har 1145 stemmer og boligseksjonene har 2066 stemmer.)

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning.

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha minimum tre og maksimalt fem medlemmer og to varamedlemmer. Både boligeierne og eierne av næringsseksjonene skal være representert i styret.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene trenger ikke å være sameiere eller å tilhøre noen sameiers husstand.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. valgkomité

Årsmøtet velger en valgkomité på to medlemmer. Valgkomiteen legger fram for årsmøtet forslag til valg av leder, styremedlemmer og varamedlemmer

8.4 Styremøter

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

Varamedlemmer skal innkalles til styremøter på lik linje med øvrige styremedlemmer. Varemedlemmer har møterett, men ikke møteplikt.

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

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

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

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

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

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

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

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

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

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

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

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører
Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres

lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

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

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

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

10.2. Plikt til å ha revisor
Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.
Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

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

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Vedlegg:
Situasjonskart
Avtale om bruksrett til garasje
Tinglyst erklæring vedrørende gnr. 72 bnr. 3 og gnr. 72 bnr. 363

Sameiet Stillatorget

Husordensregler for Sameiet Stillatorget

Vedtatt av årsmøtet 7. mai 2019

Bakgrunn
Sameiet Stillatorget består av 1 boligdel med 26 eierseksjoner og 1 næringsdel med 1 næringsseksjon. Sameiet ligger ved utløpet til Akerselva fra Maridalsvannet. Den første delen av Akerselva het tidligere Frysja. En spasertur langs Akerselva er en rik opplevelse. Det har vært bosetning her siden steinalderen, og de kulturminnene som vi ser langs elva i dag er stort sett fra de siste 2-300 årene. Elva har spilt en viktig rolle i Oslos historie. I dag har Akerselva, sammen med Maridalen, oppnådd nasjonal status som verneverdig kulturområde. Sameiet Stillatorget ligger som en del av Akerselva miljøpark. Elva, med fossefall og vakkert restaurerte bygninger, skaper et trivelig og variert miljø. Det er gang- og sykkelstier i vakre omgivelser langs hele Akerselva. Det er viktig at vi har et hyggelig bomiljø hvor alle tar ansvar for felles trivsel. Siden vi ligger langs Akerselva, er det spesielt viktig å ta vare på området rundt oss. Det er i den sammenheng viktig at de mest synlige ute- og innearealene, holdes ryddig. Det skal så lite til før miljøet blir forsøplet, men det skal heller ikke mye til for å gjøre det til et sted som er hyggelig for alle.

Pkt. 1 Generelle regler
Formålet med husordensregler er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø, hvor ingen tar seg til rette på andres bekostning. Vedtektene henviser til husordensreglene, som bare kan endres med vedtak på sameiermøte. All henvendelse til Styret, eventuelle klager eller forslag sendes skriftlig epost til styret@stillatorget.no, eventuelt til Styrets postkasse, Sameiet Stillatorget, 0491 Oslo.

Beboere i sameiet plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensreglene som gjelder. Brudd på Husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen etter Lov om Eierseksjoner av 16. Juni 2017 nr. 65 § 38.

Dersom beboerens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hans/hennes oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan Styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i eierseksjonslovens § 39.

Ved brudd på husordensregler skal eier av seksjonen få en skriftlig advarsel fra Styret. Alle brudd på husordensregler som kan opphøre umiddelbart, skal deretter umiddelbart opphøre uten ugrunnet opphold.

Ved brudd på alle øvrige husordensregler vil det bli sendt skriftlig advarsel til eier av seksjonen med minst en måneds frist til å rette opp det påklagede forhold.

Ved brudd på punkt 3 kan sameiet viderefakturere sine kostnader med å rydde opp og få kjørt bort søppel til seksjonseier som har hensatt søppel i strid med husordensreglene. Dersom sameiet forøvrig får økte utgifter som følge av brudd på ordensregler, kan disse kreves belastet den seksjonseier, hvis seksjon misligholdet springer ut fra.

Pkt. 2 Overdragelse og utleie av leiligheter.
I følge vedtektenes § 2.3 annet ledd skal enhver ny eier eller leietaker meldes skriftlig til sameiets forretningsfører og til sameiets styre.

Sameiet Stillatorget

Utleier/eier har plikt til å bestille postkasseskilt og sørge for dørklokkemerking via Styret. Hvilket styremedlem som har dette ansvaret vil til enhver tid fremgår av sameiets hjemmeside.

Utleiere er ansvarlige for at leietakere informeres om og følger gjeldende vedtekter og husordensregler ved at disse følger med leiekontrakten. Eventuelle språkproblemer er eiers ansvar.

Pkt. 3 Søppel
To søppelsiloer er utplassert ved nedkjørsel til garasjeanlegg og er kun til bruk for vanlig husholdningsavfall og papp/papir. Disse skal til enhver tid være låst, og kan åpnes ved hjelp av sameiets inngangsnøkkel.
Sameiet har innført kildesortering etter renovasjonsmyndighetenes krav. Restavfall legges i plastposer. Plastavfall skal legges i blå poser og matavfall legges i grønne poser. Blå og grønne plastposer fås gratis i dagligvareforretningene. Ovennevnte skal så legges i søppelsiloene etter at de er sammenknyttet med dobbel knute. Papp og papir skal legges i separat silo uten emballasje.
Alt annet avfall, inkludert spesialavfall, skal leveres i henhold til offentlige renovasjonsbestemmelser.
Glass og metallavfall må f.eks. medbringes til nærmeste oppsatte oppsamlingsstasjon.
Det er forbudt å sette fra seg søppel eller avfall ved søppelsiloene eller på fellesarealer. Forsøpling av fellesarealer er brudd på Husordensreglene.

Pkt. 4 Parabol, antenner, blomsterkasser, varmepumper og liknende
Private antenner, paraboler, varmepumper og andre tekniske installasjoner, som er synlige for forbipasserende, er ikke tillatt. De må i så fall derfor plasseres utenfor synsvidde av forbipasserende.
Blomsterkasser anbefales hengt på innsiden av balkongen. Dersom de henges på utsiden, må kassestativet være fastmontert til balkongrekkverket og kassen festet til kassestativet – slik at kraftig vind og andre forhold ikke utgjør noen risiko. Blomsterkasser må ikke være til sjenanse for naboene med hensyn til jord- og vannsøl.

Pkt. 5 Dyrehold
Dyrehold er i følge vedtektene tillatt. Dyrehold skal likevel ikke være til sjenanse for andre beboere.

Pkt. 6 Bruk av leiligheten
6.1. Den enkelte beboer plikter å sørge for ro i seksjonen mellom klokken 23:00 og 07:00. Vis hensyn ved bruk av vaskemaskin o.l. i dette tidsrommet! Ved festlige anledninger skal det gis nabovarsel i forkant. Det skal uansett vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk og rop, spesielt når dører og vinduer er åpne.

6.2. Støyende arbeider, som f.eks. banking eller boring, skal bare foregå på hverdager mellom klokken 08:00 og 20:00, og på lørdager og dag før helligdag mellom klokken 10:00 og 16:00. Støyende arbeider utover disse tidspunktene er ikke tillatt. Det er således ikke tillatt med støyende arbeider på søn- og helligdager.

6.3. Beboere er ansvarlige for at ingen av dem man gir adgang til seksjonen lager ubehag/ulempe for øvrige beboere eller gjør skade på felles eiendom.

6.4. Luftavtrekkene på kjøkken og bad bør holdes rene og åpne for tilstrekkelig frisk luft. Det samme gjelder ventiler som finnes i enkelte av rommene.

6.5. Ved grilling er det bare tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill.
Fakler kan bare brukes på gateplan, og må fjernes etter at de er utbrent. Det er forbud mot bruk av fyrverkeri på sameiets område.

6.6. Seksjonseier/beboer er ansvarlig for at innvendige flater av balkonger og terrasser vedlikeholdes. Det samme gjelder vedlikehold av vindusrammer og terrassedører som er tilgjengelig for den enkelte seksjonseier. For å sørge for lik farge på ytre vindusrammer og terrassedører, kjøper imidlertid Styret inn nødvendig maling for dette vedlikeholdet. Maling til vindusrammer og terrassedører må derfor hentes hos Styret.

All annen utvendig fasadeforbedringer/endringer foretas av sameiet i fellesskap.

6.7. Da fasaden m/balkonger og uteplasser er sameiets ansikt utad, er det svært viktig at den framstår ryddig og innbydende.
Bruk av balkongen/uteplassen som lagerrom, til å lagre søppel eller lignende som synlig for forbipasserende er ikke tillatt for annet enn for et kortere tidsrom i forbindelse med f.eks. oppussingsarbeider. Brudd på denne regelen vil kunne føre til fjerning og bortkjøring av gjenstandene for eiers regning. Se forøvrig under pkt 1 om plikt til først å sende varsel.
Tørking eller oppheng av tøy skal være minst mulig synlig for omgivelsene. Risting av tepper og matter over rekkverk på balkong er forbudt.

6.8 Kun toalettpapir skal kastes i avløpsnettet. Annet avfall, inkludert fett fra matlaging, skal ikke kastes i vask eller toalett da det vil gi problemer i pumpekummen for kloakk. Hver beboer har ansvar for rengjøring av egne sluk.

Pkt. 7 Gasspeiser
Beboere er forpliktet til å gjennomføre en årlig kontroll gjennom en felles avtale. Kostnaden belastes den enkelte beboer.
Det utføres årlig service og vedlikehold for gasspeis hos sameiet i henhold til forskrifter om gassapparatur og i følge instruksjon fra produsent. I Styret er det en representant som har det overordnede ansvar. Hvilket styremedlem som har dette ansvaret skal fremgå av sameiets nettsider under praktisk info.

Seksjonseieren plikter å gi tilkomst til leiligheten på det tidspunktet den årlige servicen blir satt til, enten selv eller ved andre. Det kan også avtales mellom naboer å gi tilkomst til en seksjon. Da plikter man selv å gi beskjed om dette til det angjeldende tilsynsselskapet med opplysning om hvilken seksjon nøkkel eventuelt kan hentes hos.

Dersom service ikke kan gjennomføres på det tidspunktet som oppgis i innkallingen til den årlige felles servicen, plikter seksjonseier selv å sørge for at årlig service og vedlikehold blir utført. Den enkelte beboer må selv bekoste ekstra kostnader som følge av at selskapet må komme til et annet enn det felles avtalte tidspunkt. Dersom en beboer ikke selv har sørget for årlig service innen en frist på to måneder etter det først avtalt tidspunkt, kan Styret for seksjonerseierens regning og risiko selv sørge for at tilstrekkelig service og vedlikehold blir utført.

Pkt. 8 Bruk av garasjeplass
Bruk av egen garasjeplass skal ikke være til sjenanse for andre seksjonseiere/beboere. Garasjen kan ikke brukes til vaskeplass, da det ikke er sluk i gulvet.
Lagring av brennbart materiale er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander/biler, tilhengere etc. utenfor eget parkeringsareal, og gjenstander etc. vil bli fjernet uten varsel for eiers regning.

Pkt. 9 Bruk av fellesarealer

Sameiet Stillatorget

9.1. All skade som påføres felleseiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området.

9.2. Det skal vises varsomhet ved flytting, og dørpumper skal aldri frakobles. Skade forvoldt på eiendommen under flytting, må erstattes av eier.

9.3. Dersom sameiets heis skal brukes til transport av materiell og gjenstander, må heisens interiør tildekkes med beskyttende materiale for å unngå riper og skade.

9.4. Sykler, søppel, byggematerialer, møbler e.l. skal ikke oppbevares i oppganger eller være til hinder og/eller sjenanse for andre beboere. Brudd på denne regelen medfører uansett at man frasier seg retten til renhold av gjeldende område, selv om området inngår i fellesarealene . Sykler skal plasseres i sykkelstativene eller på anviste plasser. Barnevogn og rullator er imidlertid tillatt plassert utenfor egen dør i oppgangen, så sant de ikke er til hinder for fremkommeligheten til andre.

9.5. Beboere skal aldri legge reklame eller papir oppe på postkassene eller i inngangspartiet, men bruke papircontaineren.

9.6. Røyking er forbudt innendørs på sameiets fellesområde.

9.7. Oppganger og garasjeanlegg skal ikke benyttes som oppholds- eller lekeplass som er til sjenanse for andre beboere.

9.8. Foreldre/foresatte har ansvar for egne barns lek og generelle oppførsel og må påse at grønt-arealene blir tatt vare på.

9.9. Aktiviteter som er til sjenanse for andre i gårdsområdet er ikke tillatt. Støyende uteaktiviteter henvises til friområder i nærmiljøet og skal ikke foregå i gårdsområdet.

9.10. Bruk av piggsko/ piggdekk innendørs er ikke tillatt, med unntak av området ved hovedinngangen.
9.11. Beboere må aldri gi ukjente personer adgang til fellesarealer. Det er viktig å være oppmerksom når man går inn fellesdører og porter, slik at uvedkommende ikke får tilgang. Ukjente skal alltid henvises til ringetavle eller egen nøkkel. Ukjente skal avvises adgang til oppganger og garasje.

Pkt. 10 Gjesteparkering
De fleste beboerseksjoner har kun én parkeringsplass i garasjen. I tillegg er det avsatt to merkede parkeringsplasser på feltet mot elven til **sameiets gjester**. Gjesteparkeringsplassene skal i utgangspunktet kun benyttes til beboernes gjester og ikke som ekstra parkeringsplass til beboere selv, f.eks. for beboere som har behov for flere enn én parkeringsplass. Det kan imidlertid aksepteres at beboere av sameiet selv benytter en av gjesteparkeringsplassene for et kortere tidsrom, f.eks. for å laste inn og ut varer, eller holde av en plass til gjester som er på vei, men aldri for å parkere over natten. En beboers egen bruk av en gjesteparkeringsplass som overstiger 3 timer regnes som brudd på husordensreglene.

Hver enkelt beboer skal forøvrig ha fått utlevert 2 parkeringskort til bruk på gjesteparkeringsplassene (om ikke, ta kontakt med Styret.) Disse skal legges synlig i frontvinduet med opplysning om hvilken seksjon det gjelder. I motsatt fall risikerer man bot. Utenom butikkens åpningstid kan også resterende plasser på dette innerste feltet ut mot elven brukes av beboerne gratis (med synlig parkeringsbevis i frontruten). NB: Ved bruk av tilhenger må også parkeringsbevis være synlig også på hengeren.

For øvrige parkeringsplasser gjelder følgende: Avgiftsbelagt. Se mer info på parkeringsskiltet/-automaten. Har dere flere biler og ønsker å leie en ekstra plass, ta kontakt med eier av Kjelsåsveien 160, Attivo Bolig Kjelsås AS.

Pkt 11. Gjesteleilighet og peisestue
Reservasjon foretas gjennom nettsidene til sameiet (du må være innlogget) eller via Styret som til enhver tid har en egen representant som har ansvar for dette. Hvilken representant fremgår av sameiets nettsider. Pris for leie av enhetene fremgår av sameiets hjemmeside. Nøkler til gjesteleieligheten hentes og leveres hos Styrets representant. Dersom vedkommende styrerepresentant ikke er til stede, kan en av de øvrige styremedlemmene kontaktes. Nøkkellevering bør avtales noen dager i forveien. Nøkkel til peisestue er den samme nøkkelen som du har til leiligheten din.
Leietaker skal vaske leiligheten/peisestuen etter bruk. Unnlater man å vaske vil Styret sørge for vask for leietakers regning. Ønsker man å bruke et byrå kan dette bestilles, men husk å gi beskjed til Styrets representant om du bestiller via et renholdsfirma. All vask, også bestilt ekstern vask, skal imidlertid være gjennomført innen klokken 12:00 den dagen leie av enheten opphører.

Det er ikke tillatt å røyke i utleielokalene og dyr kan, på grunn av allergi, dessverre heller ikke aksepteres som gjester i leiligheten.
Leiligheten har én dobbeltseng med dyner og puter. Den er også utstyrt med kjøleskap, mikrobølgeovn, vannkoker, servise og bestikk (men ikke komfyr). Noe rengjøringsmidler er også tilgjengelig. Leietakere må selv ta med sengetøy og toalettpapir.

I peisestuen står det et kombinert kjøleskap/fryser. Dette skapet er i utgangspunktet kun til bruk for de som leier peisestuen, eventuelt for Styret i forbindelse felles samlinger som f.eks. dugnad. I unntakstilfeller kan beboere imidlertid i et kort tidsrom (inntil en uke) benytte skapet, dersom lokalet ikke er utleid. Det må i så fall fremgå hvem som har plassert mat/drikke i skapet med både navn, leilighetsnummer og telefonnummer. I motsatt fall risikerer man at maten/drikken blir kastet.

Pkt. 12 Innbrudds- og brannalarm
Alarmanlegget er knyttet opp mot Norsk Vektertjeneste AS. De rykker ut når brann- og tyverialarm utløses. Om falsk alarm ikke blir avmeldt, vil dette belastes aktuell beboer.

Brannalarm – ved brann: RING 110

- Røykvarslere er montert i alle fellesarealer og i hver leilighet.
- Ved utløst alarm, er det viktig å komme seg ut umiddelbart. Tablået ved begge innganger viser hvor alarmen er utløst.
- Dersom alarmen er utløst ved en feil, kan den avstilles innen 3 minutter på tablået (trykk på knappen «Avstill alarm») – bruksanvisning henger ved begge tablåene.

Innbruddsalarm
NB! Innbruddsalarmen slås på automatisk når man låser sikkerhetslåsen på inngangsdøren til leiligheten. Sikkerhetslåsen må derfor aldri være på når noen er hjemme (inkludert husdyr), eller når en robotstøvsuger er slått på.

Dersom det er falsk alarm, gjør følgende:

- Gå til betjeningspanelet ved siden av peisestuen i 1. etasje.
- Tast inn din brukerkode (hver leilighet har fått oppgitt en brukerkode, senest utdelt våren 2018).

Sameiet Stillatorget

- Følg videre instruksjoner på skjermen på betjeningspanelet (bruksanvisning på veggen kan også være til hjelp).
- Ring vaktselskap, oppgi passord og meld fra om at det var falsk alarm.

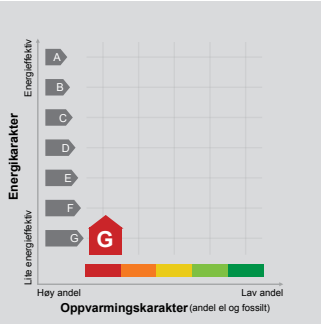
Pkt. 13 Sykler
Det er 17 plasser i sykkelboden på sameiets fellesareal. Styret allokerer sykkelplassene etter ansiennitet og behov. I utgangspunktet er det inntil én plass per boenhet.

Sykkelplassene i boden følger ikke med seksjonen ved eventuelt salg eller fremleie. Dersom man enten selger eller fremleier seksjonen, går derfor plassen automatisk over til sameiet.

For hver tildelt plass skal det kun plasseres én sykkel. Flere sykler på tildelt plass til sjenanse for andre brukere er ikke tillatt.

ENERGIATTEST

Adresse	Kjelsåsveien 162
Postnummer	0491
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	72
Bruksnummer	363
Seksjonsnummer	22
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80166206
Bruksenhetsnummer	H0304
Merkenummer	Energiattest-2025-94329
Dato	19.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av
- Spar strøm på kjøkkenet
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Termografering og tetthetsprøving

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

Kartverket

CHRISTIANIA EIENDOMSMEGLING AS
V/DAN-CHRISTIAN JENSEN
LØRENVEIEN 44
0585 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 21-0076/25
Vår referanse: 3703720/25975243
Bestilling: C3 2025-03-18 98

Dato
18.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
321097	200	13.4.2007	BRUKSRETT ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	72	3	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2007/321097/200
Uthentet 2025-03-18 10:22

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Org.nr.: 971 040 823

Doknr: 321097 Tinglyst: 13.04.2007
STATENS KARTVERK

Saksnr.:200609276-4

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 72/3 OG 72/363

1. ATKOMSTVEI:
   Gnr. 72 bnr. 363 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei fra Kjelsåsveien over gnr. 72 bnr. 3 frem til parkeringsplassene som ligger på gnr. 72 bnr. 3.

   Gnr. 72 bnr. 363 skal bruksrett til gangatkomst fra Kjelsåsveien over parkeringsområdet på gnr. 72 bnr. 3 frem til eiendommen.

2. BILOPPSTILLINGSPLASS/GARASJEPLASS:
   Gnr. 72 bnr. 363 skal ha bruksrett til 26 parkeringsplasser for boligene i underjordisk garasjekjeller på gnr. 72 bnr. 3.

   Gnr. 72 bnr. 363 skal ha bruksrett til 25 parkeringsplasser for forretningen på parkeringsområdet på gnr. 72 bnr. 3.

   Gnr. 72 bnr. 363 skal ha bruksrett til gjesteparkeringsplasser (minimum 2) for boligene samt varemottak for forretningen på parkeringsområdet på gnr. 72 bnr. 3.

3. UTOMHUSAREAL:
   Gnr. 72 bnr. 363 skal ha bruksrett til grøntområder på gnr. 72 bnr. 3 i samsvar med godkjent utomhusplan i byggesak 200506629.

4. BODER:
   Gnr. 72 bnr. 363 skal ha bruksrett til 4 boder på plan 2 i bygningen på gnr. 72 bnr. 3. Bodene er godkjent i byggesak 200506629.

5. REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD:
   Gnr. 72 bnr. 3 og gnr. 72 bnr. 363 skal ha gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger/garasjeanlegg.

6. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
   STIKKLEDNING GJENNOM ANNEN EIERS GRUNN
   Oslo kommune (ledningseier) gis rett til å ha liggende eksisterende hovedledninger for vann og avløp gjennom gnr. 72 bnr. 363 (grunneier).

   Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

7. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
   FELLES STIKKLEDNING
   Gnr. 72 bnr. 3 og gnr. 72 bnr. 363 (ledningseiere) har liggende felles stikkledninger for vann og avløp fra hovedledninger.

   Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2007/321097/200
Uthentet 2025-03-18 10:22

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
72	3, 363

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

Underskrifter:

For eiend.72/3, 363: Oslo 15.02.07 [signature] 862 969 642

Sted | Dato | Kjelsåsveien 160 ANS Hjemmelshaver | Org.nr. 9 siffer

OTTO B. BACKE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Scala Arkitekter AS
Maridalsveien 29
0175 OSLO

13 MAI 2008
Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200506629-36 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ellen Gulbrandsen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	KJELSÅSVEIEN 160	Eiendom:	72/3/0/0
Tiltakshaver:	Stillatorget AS v/Backe Prosjekt AS	Adresse:	Postboks 4720 - Nydalen, 0421 OSLO
Søker:	Scala Arkitekter AS	Adresse:	Maridalsveien 29, 0175 OSLO
Tiltakstype:	Kontor-/administrasjonsbygg	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - KJELSÅSVEIEN 160

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.
Tegninger vedlagt anmodning om ferdigattest tas til etterretning som asbuildt tegninger.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Sør

Anne Toril Halse
enhetsleder

Ellen Gulbrandsen
saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Sør
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/loren

948 75 301

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 21-0076/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Kjelsåsveien 162 0491 OSLO

Betegnelse: Gnr 72, bnr 363, snr 22 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no