

Kjelsåsveien 49L



Velkommen til

Kjelsåsveien 49L



Salgsoppgaven produsert 14. oktober 2025

Grefsen

Lekker 3(4)-roms fra 2014 med høy standard - Solrik, vestvendt balkong 3,5 kvm - Heis - Garasje m/lader - Barnevennlig

Prisantydning	8 475 000,-
Omkostninger	213 250,-
Totalpris	8 688 250,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 828,-
BRA-i	77 kvm
Totalt BRA	83 kvm
Soverom	2
Etasje	2

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2014
Ansvarlig megler	Henrik Carlyle
Telefon	468 56 489
E-post	h.carlyle@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Kjelsåsveien 49L. En lekker 3(4)-roms selveierleilighet med sentral og attraktiv beliggenhet på populære Grefsen. Meget god planløsning som består av innbydende entré, hyggelig stue med åpen kjøkkenløsning, to gode soverom og to flislagte baderom. Her bor du med kort vei til "alt" Oslo har å by på!

Høydepunkter:

- 3(4)-roms i bygg fra 2014 med svært god standard
- Mulighet for å etablere ekstra soverom
- Solrik, vestvendt balkong på ca. 3,5 kvm
- Heis i bygget
- Garasjeplass med elbillader
- God takhøyde 2,66 meter
- Store vindusflater som gir rikelig med luft og lys
- Walk-in closet med masse oppbevaringsplass
- Marbodal-kjøkken fra 2014, oppgradert 2022/24
- To flislagte baderom fra 2014
- - Umiddelbar nærhet til kollektivtransport, dagligvarehandel, servicetilbud og marka

Arealer og innhold

BRA-i:	77 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	83 kvm
TBA:	4 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 77 kvm.
Total BRA: 77 kvm.
TBA: 4 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm.
Total BRA: 6 kvm.

Kjelsåsveien 49 L, 0488 OSLO

2. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

Kjelsåsveien 49 L, 0488 OSLO

Alternativ



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme










INFINITY LINES






















BOTANIQUE











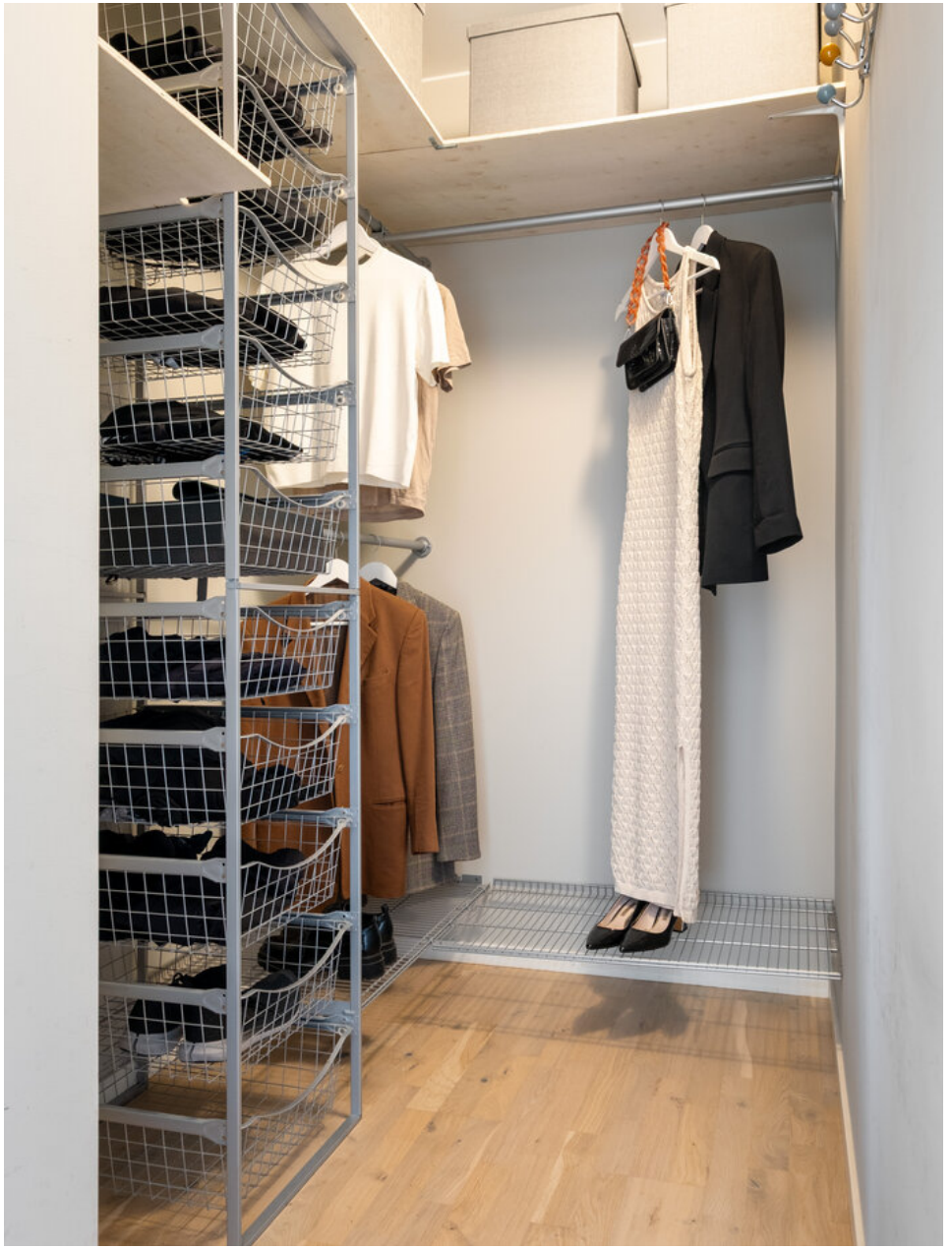



AEG
AEG
10 YEARS WARRANTY

























Informasjon

Kjelsåsveien 49L

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0287/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Kjelsåsveien 49L, 0488 OSLO
Gnr 75, bnr 1464, snr 3 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Anne-Sofie Vegsgaard Olsen
Anders Lubeck

Kjøpesum og omkostninger
8 475 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
211 870,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
213 250,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
225 950,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 688 250,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 700 950,- (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, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2014

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 77 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 83 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 77 kvm.
Total BRA: 77 kvm.
TBA: 4 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm.
Total BRA: 6 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Fellesareal:
- En kjellerbod på ca. 5,6 m², merket 101.
- En garasjeplass m/el-bil lader.
Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Innhold

Leiligheten inneholder: Entré, stue/kjøkken, to baderom og to soverom.

Takhøyden i stuen ble målt til 2,66 meter.

Entré:
Velkommen inn! En lys og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. God plass til sko og yttertøy.

Stue/kjøkken:
Lys og hyggelig stue med god takhøyde på 2,66 meter og store vindusflater som gir rikelig med luft og lys. God plass til sofaseksjon med tilhørende møblement, TV-benk og spisebord. Det er også utgang til vestvendt balkong på ca. 3,5 kvm.

Marbodal-kjøkken fra 2014 med åpen løsning mot stuen. Kjøkkenet er oppgradert med ny benkeplate og vask i 2022, utbygget kjøkkenøy og nytt kjøleskap 2024. Moderne kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av stein/kompositt med nedfelt vask. Av hvitevarer er det integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Avtrekk over kokeplass.

Soverom:
Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord og godt med oppbevaringsplass i garderobeløsning. Soverom to er også av god størrelse og har plass til seng og garderobeløsning.

Baderom:
Flislagt baderom fra 2014 med varme i gulvet. Baderommet er innredet med klosett, servant på innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Baderom 2:
Flislagt baderom fra 2014 med varme i gulvet. Baderommet er innredet med klosett, servant nedfelt i innredning og dusjgarnityr. Mekanisk avtrekk.

Standard

TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Våtrom > 2. etasje > gjestebad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 2. etasje > hovedbad > Sluk, membran og tettesjikt

TG2 - AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
- Våtrom > 2. etasje > gjestebad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 2. etasje > gjestebad > Overflater Gulv
- Våtrom > 2. etasje > hovedbad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 2. etasje > hovedbad > Overflater Gulv

TGIU - KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
- Innvendig > Radon
- Våtrom > 2. etasje > gjestebad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Parkering

Det medfølger bruksrett til garasjeplass med elbillader i lukket garasjeanlegg. Det sendes ut regning for ladekostnader/KwH brukt hvert kvartal.

Sammendrag selgers egenerklæring

Se vedlagt egenerklæringsskjema i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Marcus Johannessen Bratland

Byggemåte

Boligblokk bygget i 2014. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående kledning. Saltak takkonstruksjon, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget)

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklamper over spisebord og på begge soverom
- Garderobeskap på hovedsoverommet

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

I samsvar med Eierseksjonens § 24 skal styret godkjenne ny seksjonseier eller leier av en seksjon.
Styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunn. Forholdene som er nevnt i Eierseksjonsloven § 6 er aldri en saklig grunn til å nekte godkjenning. Personer som skal bebo hele leiligheten i leieperioden skal av utleier gjøres kjent med sameiets vedtekter vedrørende sikkerhet og gjeldende ordensregler for sameiet. Eier av utleieleiligheten er personlig ansvarlig for enhver

skade virksomheten med korttidsutleie forårsaker overfor sameiet og våre beboere med hensyn til sikkerhet, orden og eventuelt skader på våre fellesareal.

Energi og oppvarming

Energimerking

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands 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

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på baderom.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 11 300 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 828,- pr. mnd.
Inkluderer: Telia TV og internett (50Mps), trappevask, kommunale avgifter, felles forsikring, drift og vedlikehold etc.

Eiendomsskatt

Kr 2 897,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 058 644,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 8 234 574,- 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 Bakkebygget, orgnr. 914108292

Om sameiet

Det er 11 leiligheter i sameiet.

Det er et lite sameie som er avhengige av at alle bidrar på «vaktmesteroppgaver» som går på rundgang ukentlig mellom de 11 enhetene, på dugnad og at man tar sin tørn i styret.

Forretningsfører

Elin Kristin Bye

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Sameiet har ingen lån.

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesformue

Kr 22 854,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste er underskudd på kroner 98 079. Underskudd skyldes økte kostnader for sameiet.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt. Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det avholdes dugnad vår og høst, og det forventes at alle sameierne deltar.

Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.
Fellesarealet skal ikke benyttes til lufting av hund.
Hunder skal alltid holdes i bånd inne i bygget.

Sameiets forsikring

Storebrand
Polisenr. 5478541

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 860 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.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen ligger i et meget attraktivt og veletablert boligområde på Grefsen, med kort vei til T-bane, trikk, buss og flybuss. Storo kjøpesenter og nærbutikk finnes i umiddelbar nærhet. Området består hovedsakelig av villa- og småhusbebyggelse, med meget ordnede og hyggelige naboforhold. Det er kort vei til Nydalen, Akerselva og Frysja, som byr på svært gode tur-, bade- og friluftsmuligheter.

Boligen er ideell for den som vil bo sentralt, samtidig som man bor hyggelig til i et småhusområde med marka i umiddelbar nærhet. Svært barnevennlig.

Ikke mange minutter unna leiligheten finner man Storo Storsenter, Oslos største kjøpesenter med 130 butikker, spisesteder og tjenester. Like ved Storo Storsenter ligger Norges største og første IMAX-kino. Kinoen åpnet i mars 2018 og har hele 11 saler, tilrettelagt for en fantastisk filmopplevelse. Torgbygget i Nydalen, et senter som åpnet i 2016, tilbyr servicetilbud som vinmonopol, matvarebutikk, restauranter/kafeer, bakeri, apotek og blomsterbutikk.

St. Hanshaugen, Grünerløkka, Grønland og Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde, med alt det innebærer av fasiliteter og servicetilbud.

Det er kort vei til ypperlige tur- og treningsfasiliteter, med blant annet Maridalen som et naturlig valg for rolige sykkelturer. Her har man tilgang til et fantastisk utvalg av turstier – enten til fots, på sykkel eller på ski. Det er også kort vei til Sognsvann og Nordmarka, med alle sine muligheter. Like i nærheten ligger Grefsenkollen, med muligheter for motbakketrening til fots eller på sykkel. På toppen kan man nyte den fantastiske utsikten over hele Oslo by, eventuelt kombinert med et godt måltid på Grefsenkollen restaurant. Her arrangeres det også utekonserter i sommerhalvåret, kjent som "Over Oslo" – et svært populært arrangement.

For den treningsglade finnes SATS både i Nydalen og på Storo, samt EVO – alle kun få minutter unna leiligheten.

Akerselva renner gjennom Nydalen og bidrar til den idylliske opplevelsen av området. Elven kan benyttes til både bading (Nydalsdammen) og fisking. Følger du Akerselva – som strekker seg mer enn 8 km fra Maridalsvannet i Maridalen, gjennom Nydalen, forbi Lillo og til slutt ut ved Paulsenkaia i Bjørvika – kan du kombinere markatur og bytur langs en elv med historisk "brus". Akerselva har mange historiske minner, og følger du den hele veien, vil du passere 20 fosser, 45 bruer og flere badeplasser.

Dersom man ikke ønsker en historisk elvevandring, anbefales det likevel å følge turstiene langs elva hvis målet er en tur dypere inn i marka. Maridalsvannet er i så måte et perfekt utgangspunkt – året rundt – for å utforske marka, enten til fots, på sykkel eller på ski.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 03.07.2018.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget

som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til spesialområde bevaring blandet. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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:

301/75/1464/3:
24.10.2012 - Dokumentnr: 890758 - Bestemmelse om kloakkledn
Bestemmelse om felles stikkledninger
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:1464
Gjelder denne registerenheten med flere

25.01.2013 - Dokumentnr: 73939 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:1445 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:1445 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:1445 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:1445 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:1445 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:1445 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:1445 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:1445 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:1445 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:1445 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:1445 Snr:11
Gjelder dispensasjon for opparbeidelse av Kjelsåsveien
Overført fra: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:1464
Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.2012 - Dokumentnr: 890750 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:75 Bnr:1445
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:75 Bnr:1464

17.12.2013 - Dokumentnr: 1096844 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 856/8501

22.03.2022 - Dokumentnr: 317925 - Reseksjonering
Snr: 3
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 867/8501
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Annet
Fjerning av seksjon
Endring av sameiebrøk
Endring av fellesareal
Endring av tegninger

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.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

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.

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

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks

behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 500,-
Markedspakke kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 20 000,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 125,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 000,-

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er 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 14. oktober 2025

Ansvarlig megler

Henrik Carlyle, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46856489

Meglerforetaket

Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud

kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Bislett Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Kjelsåsveien 49L

Kjelsåsveien 49L

Nabolaget Grefsen østre - vurdert av 80 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Skoler

Disen skole (1-7 kl.) 515 elever, 31 klasser	1 min 0.1 km
Årvoll skole (1-10 kl.) 820 elever, 41 klasser	17 min 1.5 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 724 elever, 37 klasser	20 min 1.7 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	14 min 1.1 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 705 elever, 41 klasser	4 min 2.1 km
Nydalen videregående skole 960 elever	7 min 3.4 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	7 min 4.6 km

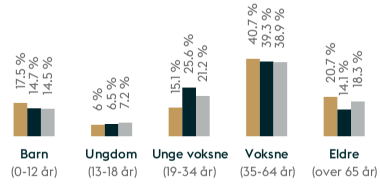
Offentlig transport

Sanatoriet Linje 11N, 12N, 56, 56B	3 min 0.2 km
Doktor Smiths vei Linje 11, 12	5 min 0.4 km
Storo Linje 4, 5	15 min 1.3 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	16 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 5.5 km

Barnehager

Sanatoriet barnehage (1-5 år) 54 barn	3 min 0.2 km
Disengrenda barnehage (1-5 år) 87 barn	8 min 0.7 km
Grefsentunet barnehage (1-5 år... 57 barn	8 min 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grefsen østre	1 299	598
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 92/100

Naboskapet
Godt vennskap 78/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel
- Buss

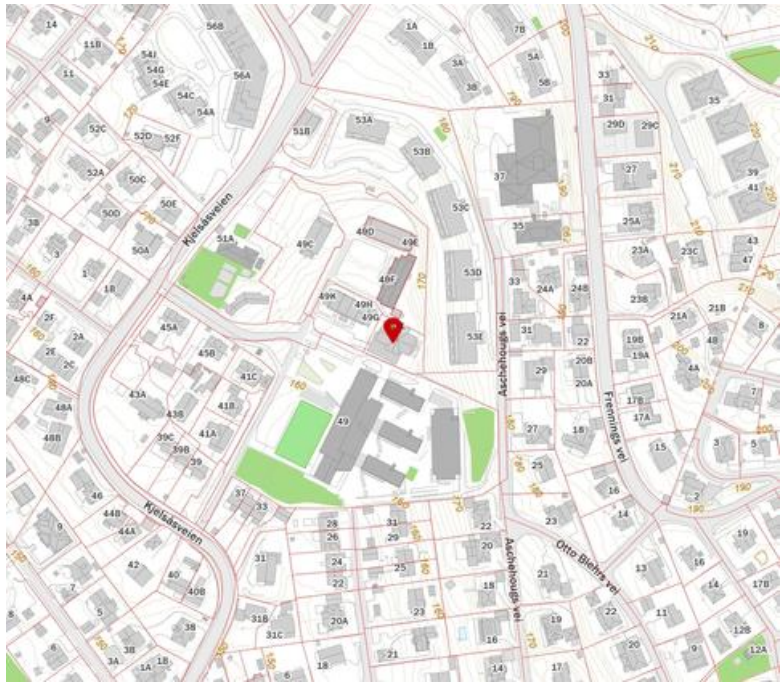
Sport

Grefsen Tennishall	8 min
Grefsen terrassehus - Ballbing...	12 min
EVO Årvoll	16 min
Fitness24Seven Storo	18 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100



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

Selveierleilighet
Kjelsåsveien 49L, 0488 OSLO
OSLO kommune
gnr. 75, bnr. 1464, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 04.07.2025 **Rapportdato:** 13.10.2025 **Oppdragsnr.:** 22371-1332 **Referansenummer:** XW1399

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn

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.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Medansvarlig

Marcus Bratland
Uavhengig Takstingeniør
mb@takstkonsulent1.no
984 68 454

Kjelsåsveien 49L, 0488 OSLO
Gnr 75 - Bnr 1464
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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 49L, 0488 OSLO
Gnr 75 - Bnr 1464
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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

Bygningen ble bygget i 2014. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2021.

Selveierleilighet - Byggeår: 2014

UTVENDIG Gå til side

Vestvendt balkong av stål- og trekonstruksjoner på ca. 3,5 m². Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 90 cm.

Boligblokk bygget i 2014. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående kledning. Saltak takkonstruksjon, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget)

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med prefabrikkerte betongelementer og plater. Vegger med malte plater. Gulv med parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,66 m.

VÅTROM Gå til side

Hovedbad: Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning og dusjgarnityr. Mekanisk avtrekk.

Gjestebad: Himling med malte plater innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant på innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate av stein/kompositt med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Avtrekk over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av elektrisk varme Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

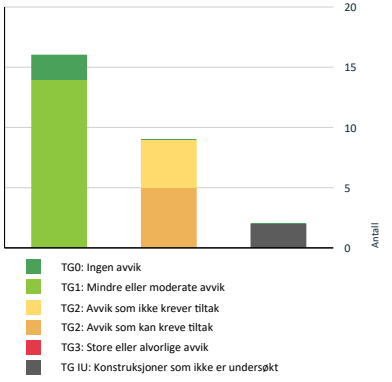
Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Kjelsåsveien 49L, 0488 OSLO
Gnr 75 - Bnr 1464
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

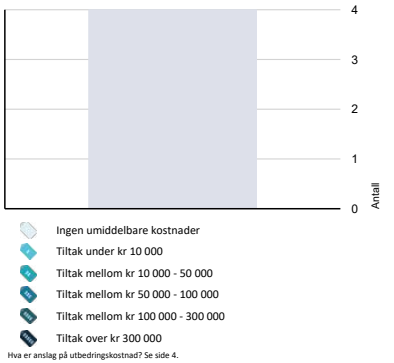
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > gjestebad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > gjestebad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > hovedbad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Våtrom > 2. etasje > gjestebad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > gjestebad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > hovedbad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > hovedbad > Overflater Gulv** Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
2014

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør. 2-fløyet balkongdør med 2-lags isolerglass, prod. 2013.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt balkong av stål- og trekonstruksjoner på ca. 3,5 m². Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 90 cm.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Høyden på rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav. "Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m".

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 2014. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående kledning. Saltak takkonstruksjon, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget)

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med prefabrikkerte betongelementer og plater. Vegger med malte plater. Gulv med parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,66 m.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

Kjelsåsveien 49L, 0488 OSLO
Gnr 75 - Bnr 1464
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

TG IU Radon

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av elektrisk varme Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

2. ETASJE > GJESTEBAD

Generell

Himling med malte plater innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant på innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > GJESTEBAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater innfelte downlights. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > GJESTEBAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > GJESTEBAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Det registreres at jordingskabel sitter løst.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• 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.

Jordingskabel bør festes.



2. ETASJE > GJESTEBAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med klosett, servant på innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > GJESTEBAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > GJESTEBAD

TG RI Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

2. ETASJE > HOVEDBAD

Generell

Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning og dusjgarnityr. Mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > HOVEDBAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:

Kjelsåsveien 49L, 0488 OSLO
Gnr 75 - Bnr 1464
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > HOVEDBAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > HOVEDBAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• 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.

2. ETASJE > HOVEDBAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning og dusjgarnityr.

2. ETASJE > HOVEDBAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > HOVEDBAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom bak dusjhjørnet, uten å påvise unormale forhold. Fuktsøk utført med Protimeter mms2 og piggelektrode tilknyttet apparatet. Dette forteller kun noe om tilstand i og rundt området for hulltakingen.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Utført av takstmann på befaringsdagen.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate av stein/kompositt med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Avtrekk over kokeplass.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Plastrør (rør-i-rør). Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

En varmtvannstank plassert i kjøkkeninnredning.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• 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.

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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)?

Kjelsåsveien 49L, 0488 OSLO
Gnr 75 - Bnr 1464
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

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.
   2014
3. 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
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

6. 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
7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

8. 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
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja
10. 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 Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad enn TG2

    Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.



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.

Kjelsåsveien 49L, 0488 OSLO
Gnr 75 - Bnr 1464
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

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

Kjelsåsveien 49L, 0488 OSLO
Gnr 75 - Bnr 1464
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	77			77	4
Kjeller		6		6	
SUM	**77**	**6**			**4**
SUM BRA	**83**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, gjestebad, hovedbad, bod, 2 soverom, kjøkken, og stue		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 5,6 m², merket 101.
- En garasjeplass m/el-bil lader.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Kjelsåsveien 49L, 0488 OSLO
Gnr 75 - Bnr 1464
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.7.2025	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Anne-Sofie Vegsgaard	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	75	1464		3	861 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Kjelsåsveien 49L, 0488 OSLO

Hjemmelshaver
Anders Borovski Lübeck og Anne-Sofie Vegsgaard Olsen

Siste hjemmelsovergang

År
2022

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på 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 49L, 0488 OSLO
Gnr 75 - Bnr 1464
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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 oppforede kjellergulv.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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/XW1399

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Lübeck, Anders Borovski	9578-5999-4-2201297	2025-10-13 14:26:48
Olsen, Anne-sofie Vegsgaard	9578-5995-4-2447717	2025-10-11 15:08:24

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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
11. okt. 2025

Oppdragsnummer
36-0287/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kjelsåsveien 49L, 0488 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Anne-Sofie Vegsgaard Olsen, Anders Lubeck

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. februar 2022

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: 54 78 54 1
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

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?
Nei

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Grunnet fuktproblematikk i kjeller, ble alle drensledningerh fra 8 taknedløp skiftet i 2024. Det ble også opparbeidet et sandfang som vannet blir ledet til. De monterte også løvfangere på alle taknedløp og utbedret feste av grunnmursplast ved inngangspartiet. Gravearbeidet ble utført i november 2024.

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.?
Nei

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

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

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

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)
Ja

Beskriv: Grunnet fuktproblematikk i kjeller, ble alle drensledninger fra 8 taknedløp skiftet i 2024. Det ble også opparbeidet et sandfang som vannet blir ledet til. De monterte også løvfangere på alle taknedløp og utbedret feste av grunnmursplast ved inngangspartiet. Gravearbeidet ble utført i november 2024.

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?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra juli 2025.

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? Tilstandsrapport fra juli 2025

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?

Nei

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?

Nei

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?

Nei

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 med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 36-0287/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Olsen, Anne-sofie Vegsgaard	**2025-10-11**	**Lübeck, Anders Borovski**	**2025-10-13**

Identifikasjon

bankID Olsen, Anne-sofie Vegsgaard

Identifikasjon

bankID Lübeck, Anders Borovski

Signicat

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

NORDVIK nordvikbolig.no

Elin Kristin Bye

Kjelsåsveien 49 L
0488 Oslo

Se husordensregler

Vår ref: 36-0287/25
Oslo, 11.10.2025

Megleropplysninger på Kjelsåsveien 49L - gnr. 75, bnr. 1464, snr. 3 (Ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	**Adresse**	**Fødselsdato**
Anne-Sofie Vegsgaard Olsen	Kjelsåsveien 49L, 0488 Oslo	01.06.1993
Anders Lubeck	Kjelsåsveien 49L, 0488 Oslo	12.08.1991

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på				
Styreleder	Navn: Roger Gjøvaag	Tlf.: 91167468	E-post.: roger@synergi-as.no	
INFORMASJON OM EIENDOMMEN				
Sameiets eiendommer:	Gnr.: 75	Bnr.: 1464	Snr.:	Kommune: Oslo
Sameiets org.nr:	914108292	Tomten er [x] eiet [ ] festet		
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	[ ] Ja [x] Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	[x] Ja [ ] Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	[x] Ja [ ] Nei	Forventes å delta i vaktmesterordning, på dugnad og i styret på omgang
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.: Storebrand 5478541			
Har sameiet hussoppforsikring?	[ ] Ja [x] Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		
PARKERING OG GARASJE				
Medfølger det p-/garasjeplass?	[x] Ja [ ] Nei	Plassens nummer:		
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	Følger med disposisjonsrett til nåværende plass- se vedtekter			
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	[x] Ja [ ] Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr: Bruk av strøm betales kvartalsvis	

NORDVIK nordvikbolig.no

DYREHOLD						
Er dyrehold tillatt?	[x] Ja [ ] Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? Se husordensregler				
FREMLEIE/GODKJENNELSE						
Er fremleie tillatt?	[x] Ja [ ] Nei	Evt. vilkår for fremleie?	se vedtekter			
Kreves styregodkjenning av ny eier?	[ ] Ja [x] Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?				
LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE						
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:	
1 Ingen lån						
2						
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	[ ] Ja [ ] Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?				
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?					
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr					
Har sameiet formue?	[x] Ja [ ] Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr 448 368 pr 31.12.24	Seksjonens andel formue? Kr 22 854 pr 31.12.24			
FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER						
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 4 828	Er det restanse?	[ ] Ja [ ] Nei	Hvis ja, restanse kr		
Forfallsdato:	20 hver mnd	Fellesutgiftene inkluderer: Telia TV og internett (50Mps), trappevask, kommunale avgifter				
Avregnes fellesutg.?	[x] Ja [ ] Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	[x] Ja [ ] Nei			
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Måned/år: Må pregne indeks-regulering og huset skal beises i 2030			
POSTER TIL SKATTEMELDINGEN						
Seksjonens renteinntekter kr:	579	Seksjonens renteutgifter kr:				
GEBYR						
Tas det et gebyr for eierskiftet?	[x] Ja [ ] Nei	Hvis ja, kr 5000	Kontonummer for betaling: 1503 63 99241			
Tas det et gebyr for opplysningene?	[ ] Ja [x] Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:			
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:			

NORDVIK

Nordvik Bislett
Org.nr: 918146326
Thereses gate 14 B, 0452 Oslo

NORDVIK

nordvikbolig.no

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER
Skriv her:

For Elin Kristin Bye

Oslo, 12 oktober 2025 — Sted, dato

Elin K. Bye — Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post l.nilsen@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen

Lars Nilsen
Eiendomsmegler
+47 959 36 814 / l.nilsen@nordvikbolig.no

VEDTEKTER
for
Sameiet Bakkebygget - Org.nr.: 914 108 292

Vedtatt på ordinært årsmøte 16. juni 2022.

§ 1 NAVN, EIENDOMMEN, M.V.
Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Bakkebygget.

Bebyggelsen og tomten gnr 75 bnr 1464 i Oslo kommune ligger i sameie mellom de eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT, M.V.
Til hver sameieandel er knyttet rett til eksklusiv bruk av en bruksenhet med hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er). Denne bruksretten følger sameiedelen og kan ikke skilles fra sameiedelen. Heller ikke på annen måte kan rettigheter i sameiet skilles for særskilt overdragelse.

Forøvrig har hver sameier full disposisjonsrett over sin eierandel, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse, så langt slike transaksjoner ikke kommer i strid med disse vedtekter eller gjeldende lover.

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

I samsvar med Eierseksjonens § 24 skal styret godkjenne ny seksjonseier eller leier av en seksjon. Styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunn. Forholdene som er nevnt i Eierseksjonsloven § 6 er aldri en saklig grunn til å nekte godkjenning. Personer som skal bebo hele leiligheten i leieperioden skal av utleier gjøres kjent med sameiets vedtekter vedrørende sikkerhet og gjeldende ordensregler for sameiet. Eier av utleieleiligheten er personlig ansvarlig for enhver skade virksomheten med korttidsutleie forårsaker overfor sameiet og våre beboere med hensyn til sikkerhet, orden og eventuelt skader på våre fellesareal.

Årsmøtet kan vedta å endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på ordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

Ved utleie av garasjeplass kan kun seksjonseier i vårt sameie godkjennes som leietaker. Dispensasjon til langtidsleie til beboere utenfor sameiet (6 mnd. eller lenger) kan søkes om til styret, og utleie må da skje i henhold til gjeldende regler for sameiet. Bruksrett til garasjeplass kan ikke selges ut av sameiet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

§ 3 VEDLIKEHOLD, M.V.

Den enkelte sameier har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten. Alt indre vedlikehold av bruksenheten, samt vedlikehold av eventuelt utendørsareal som inngår i bruksenheten, besørges og bekostes av den enkelte sameier. Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt omfatter også vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på hovedledningsnettet, sikringsskapet, elektriske ledninger og elektrisk opplegg i bruksenheten.
Vedlikehold av eiendommens fellesareal, ute og inne, med bygninger, fellesrom, fellesarealer, inngangsdører, anlegg og utstyr, besørges og bekostes av sameiet.
For øvrig gjelder paragraf 32, 33, 34 og 35 i Eierseksjonsloven.

§ 4 VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 5 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Styret fastsetter størrelsen på de akontobeløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis per termin.

Fellesutgiftene fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet følger av disse vedtekter eller annet vedtas på den måte lov og vedtekter foreskriver.

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

§ 6 REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§ 7 ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon har rett til å være til stede i 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 sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

§ 8 SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

Det ordinære årsmøtet skal:

- konstituere seg,
- behandle styrets årsberetning,
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg,
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

Saker utover ovennevnte behandles ikke.

§ 9 MØTELEDELSE, INNKALLING, M.V.

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig eller per e-post til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak fattet på årsmøtet, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 10 STEMMEVEKT, FLERTALLSKRAV, M.V.

Hver seksjon gir én stemme.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de av gitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
b) solavskjerming samt belysning på balkonger/terrasser og lys på fasade,
c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
f) samtykke til endring av formål for bruksenhet,
g) samtykke til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet,
h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

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

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

§ 11 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av én leder og minimum to, maksimum fire andre medlemmer samt inntil tre varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med vanlig flertall. Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet. Styrets leder velges særskilt.

§ 12 STYRETS KOMPETANSE, M.V.
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

§ 13 OM STYREMØTET
Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med vanlig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.
Styret skal føre protokoll. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 14 REGNSKAP OG REVISJON
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.
Regnskapet skal revideres av en person valgt av årsmøtet. Sameiets revisor tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Revisor har rett til å være tilstede på årsmøtet og har rett til å uttale seg.

§ 15 FORRETNINGSFØRER, M.V.
Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres honorar/lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å si dem opp eller gi dem avskjed, eventuelt avvikle engasjementet. Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16 PÅLEGG OM SALG
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17 FRAVIKELSE
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§ 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER, M.V.
Utskifting av vinduer og dører, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., kan bare skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjennelse fra styret. Det samme gjelder andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet ikke går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold, jf. § 10 tredje ledd.

Sameier kan ikke sette opp utvendig antenne.

Tiltak av vesentlig betydning for de øvrige sameierne skal styret alltid forelegge for årsmøtet til avgjørelse.

Alle bygningsmessige arbeider som ikke krever samtykke/godkjennelse fra årsmøtet, men som skal meldes til bygningsmyndighetene, må uansett godkjennes av styret før byggemelding sendes.

§ 19 ENDRINGER I VEDTEKTENE
Endringer i sameiets vedtekter kan bare vedtas på årsmøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, herunder stiller krav om tilslutning fra de sameiere det gjelder. § 30 tredje ledd i lov om eierseksjoner gjelder også her.

§ 20 HABILITETSREGLER
Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller en nærstående eller om sitt eget eller en nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter § 26 og § 27 i lov om eierseksjoner.

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller en nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

§ 21 PARKERINGSPLASSER I KJELLER
Alle 11 seksjoner i sameiet Bakkebygget har bruksrett til en garasjeplass i fellesarealer/kjeller. Styret fordeler parkeringsplassene på fellesareal i kjeller slik at alle seksjoner blir tilordnet én parkeringsplass hver. Jfr Eierseksjonslovens § 26 (2) kan en seksjonseier med dokumentert nedsatt funksjonsevne ved skriftlig søknad kreve å få disponere sameiets plass for personer med nedsatt funksjonsevne, eller kreve at en seksjonseier uten behov bytter sin plass. Retten til å bruke tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Seksjonseier som krever bytte for bruk av slik plass er ansvarlig for eventuelle kostnader ved bytte og tilbakelevering, eksempelvis ved flytting eller bytte av ladepunkt mellom plassene. Kostnadene forbundet med nettilgang i garasjen for El-bil ladning fordeles på de sameierne som til enhver tid benytter seg av ladeboksene som er montert (uavhengig om man har perioder uten lading).

§ 22 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER, M.V.
For forhold som ikke er regulert i disse vedtekter, eller der disse vedtekter måtte stride mot ufravikelig lov, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 eller reglene i andre relevante lover.

Vedtektene med eventuelle senere endringer er bindende for nåværende og fremtidige sameiere.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET BAKKEBYGGET – Kjelsåsveien 49 L
Vedtatt på årsmøtet 16.06.2022

Adgangen til å fastsette ordensregler følger av Vedtektenes § 2. Husordensreglene er et supplement til Sameiets vedtekter.

1. GENERELT

- Den enkelte sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlig brudd på husordensreglene er å anse som brudd på sameiernes forpliktelse overfor sameiet.
- Fellesutgifter betales én gang i måneden innen den 20. i hver måned. Det blir ikke sendt ut faktura/bankgiro.

§ 2 Bruk av uteområder og fellesarealer

- Vaktmester ordningen følger oppslag i garasje. Styret oppfordrer alle på det sterkeste til å delta i ordningen, men det vises forståelse for at seksjonseiere ikke har anledning til dette grunnet alder eller helsetilstand. Om det ikke skulle passe med oppsatt uke oppfordres man til å bytte med noen andre, og notere dette på oppslaget. Den frivillige ordningen er på plass for å begrense behovet for eksterne vedlikeholdstjenester da dette vil medføre en økning av sameiets utgifter. Det minnes om at styret er pliktig til å ivareta at sameiet vedlikeholdes, og det vil følgelig gjøres en løpende vurdering om ordningen ivaretar dette behovet. Styret kan ta en slik eventuell beslutning om endring uten ekstraordinært møte.

- Det avholdes dugnad vår og høst, og det forventes at alle sameierne deltar.

- Håndverkere og flyttefolk/bud gjør det ekstra skittent og støvete. Det er en selvfølge at man vasker og rydder etter seg selv eller innleid hjelp. Eventuelle skader man er ansvarlig for må utbedres umiddelbart, små som store. Det skal vises varsomhet ved flytting, og dørpumper skal aldri frakobles.

- Fasade/yttervegg, oppgang, trappegang og lignende er fellesarealer og det kan ikke lagres gjenstander eller monteres parabolantenner på disse. Unntak er lagring av barnevogner i bruk såfremt de ikke er til hinder for rømningsveier. Forsøpling av fellesarealer er brudd på Husordensreglene. Fellesarealer i trappeoppganger skal ikke være oppbevaringsplass for leker, sportsutstyr, støvler, sko etc. Dette gjelder også langtidslagring av sykler som ikke er i bruk.

- Sykler plasseres utendørs eller i garasje.

- Grilling på balkong/veranda må skje med gass eller elektriske griller. Det er ikke tillatt med kullgrill og engangsgrill på grunn av brannfare. Ift. brannsikkerhet henstilles det til at propanflasker til gassgrill plasseres så langt vekk fra husveggen som mulig.

- For å ivareta et ryddig sameie og en rettferdig fordeling mellom sameierne må oppbevaring av bildekk i fellesarealene koordineres med styret. Ved ønske om oppbevaring må derfor dette søkes om til styret. Ved godkjent søknad må bildekkene merkes på en slik måte at man vet hvem

som er eier disse. Tilgjengelig fellesareal i sameiet er begrenset, og det er ikke mulig for alle med kjøretøy å oppbevare bildekkene i disse arealene. En godkjenning om oppbevaringsplass er en gode - og ikke en rett. Om behovet overstiger kapasitet kan styret inndra godkjenninger for å sikre en rettferdig fordeling. Løsninger for å øke lagringskapasitet kan vurderes av styret. Det begrenses til ett dekksett pr. leilighet

§ 3 Ro og orden

- Ved festlige anledninger eller annet der man forventer at det kan bli plagsomt med støy for naboer skal det henges opp nabovarsel på oppslagstavlen nede i forkant (legg gjerne også ut info på Facebook).

§ 4 Innbruddssikkerhet

- Enhver har ansvar for at inngangsdører og boddører holdes låst til enhver tid.
- Enhver som benytter garasjen har ansvar for at døra er låst og garasjeporten er stengt etter ut/innkjøring.

§ 5 Brannsikkerhet og vannlekkasje/sluk

- Hver leilighet har (minst) en branndetektor som er koblet til felles brannvarslingsanlegg. Det er **STRENGT FORBUDT** å skru på, ødelegge eller sette ut av funksjon branndetektorene. Slik sabotasje setter brannsikkerheten i fare for alle beboere. Kostnader knyttet til servicepersonell og uttrykning som følge av at sameiets beboere med overlegg beskadiger brannvarslings detektorene vil bli fakturert den enkelte beboer. Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat. Det anbefales å ha ekstra røykvarslere i leilighetens soverom.

- Sameiere/beboere som har installert gasspeiser er forpliktet for egen regning å gjennomføre en årlig kontroll i henhold til Norsk Gassnorm.

- Det er ikke tillatt å oppbevare store (5kg og større) propan gassflasker, bensin eller annet brennbart materiale i garasjeanlegg/boder (unntak for liten kanne til gressklipper- plassert i sprinkel rom som skal være låst.

- Enhver beboer må gjøre seg kjent med hvordan hovedkran for vann kan stenges i tilfelle vannlekkasje.

§ 6 Parkering og bruk av garasjeplass

- Parkering skal kun skje innenfor de oppmerkede feltene på den plassen man har fått anvist ved kjøp eller av styret (jfr. Vedtektenes paragraf 21).
- Bruk av egen garasjeplass skal ikke være til sjenanse for andre seksjonseiere/beboere.
- Oppsamling av unødvendig skrot på egen parkeringsplass er ikke tillatt, og garasjen kan ikke brukes til vaskeplass (det er ikke sluk i gulvet).

§ 7 Dyrehold

- Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.
- Fellesarealet skal ikke benyttes til lufting av hund
- Hunder skal alltid holdes i bånd inne i bygget.

§ 8 Vedlikehold av luftavtrekk

- Luftavtrekkene på kjøkken (FLEXIT) må holdes rene og åpne for å sikre leilighetens luftkvantitet og - kvalitet. **Bytte av FLEXIT filter skal skje minst årlig, se brukerveiledning.**

§ 9 Plikt til å informere styret om navn og kontaktinfo på leietaker

- Ved utleie av bolig er den enkelte sameier pliktig til å informere styret om navn, telefonnummer og e-postadresse til leietakeren. Det samme gjelder ved utleie av garasjeplass.

§ 10 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiets årsmøte. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Referat fra møte etter ordinært årsmøte 11 mars. vedr. innmeldte saker sendt ut sammen med årsmøteinnkalling.

1. **Oppbevaring på garasjeplass**

I vedtektene § 6 Parkering og bruk av garasjeplass (samt i HMS plan og Husordensregler) står det:

- Parkering skal kun skje innenfor de oppmerkede feltene på den plassen man har fått anvist ved kjøp eller av styret (jfr. Vedtektenes paragraf 21).
- Bruk av egen garasjeplass skal ikke være til sjenanse for andre seksjonseiere/beboere.
- Oppsamling av unødvendig skrot på egen parkeringsplass er ikke tillatt, og garasjen kan ikke brukes til vaskeplass (det er ikke sluk i gulvet).
- Brannfarlige væsker/bensinkanner, gassflasker etc skal ikke lagres i garasjen.

Etter gjennomgang av brannsikkerhet ble det også anbefalt at bildekk ikke bør lagres i garasjen, og dette er det da åpnet for at kan lagres utenfor bodene i kjeller.

Den siste tiden har det sklidd veldig ut med rot på parkeringsplassene- flere har satt opp hyller og det er mye rart/srot på plassene.

Forslaget som ble spilt inn fra nye sameiere var alle sameiere kan ha oppbevaringshyller på garasjeplassen sin, så lenge en eventuelt parkert bil fortsatt har plass til å stå innenfor markerte

Dette medførte en del diskusjon - summert omtrent slik:

- Alle kan ikke ha en hylle bak bilen pga brannslange etc.
- Det er trangt å parkere– særlig på de innerste plassene og det er behov for at alle står så langt inn som mulig slik at man får snudd bilen og rygget/sving inn til tross for stolper etc.
- Garasjen skal ikke betraktes som en ekstra bod- skal kun oppbevares ting til bilen- og ting som brukes ofte/i sesong (ski, sparkesykler, sykkelstativ etc).
- Garasjen feies 2 ganger i året- blir mye ekstra arbeid med hyller/rot/skrot.

Det ble enighet om at:

- Det merkes opp med strek på alle plasser (det vurderes lengde etter befaring)- slik at alle parkerer langt nok inn.
- Det er ofte fukt på gulvet høst/vinter- slik at det da åpnes for å sette opp en sko hylle/halv hylle bak bilen for å få spylervæske, og andre bil/sesong ting opp fra gulvet- så fremt man da får bilen bak oppmerket strek og det holdes god orden. Om dette også sklir ute tar styret tak i saken på nytt.
- **Alle tar nå en opprydning på plassen sin og fjerner brannfarlige ting/gassflasker og annet skrot/rot som ikke hører hjemme i garasjen- og holder det ryddig fremover** 😊

2. Sykkeloppbevaring og rydding i garasje

Det ble foreslått en opprydning i sykkelparkeringen og garasjen for øvrig, samt innkjøp av 2 etasjes sykkelstativ. Dette er tidligere vedtatt, men ikke effektuert. Sameier meldte inn saken er nå i styret og tar saken videre 😊

3. **Utbedring av soppvekst/saltutslag i garasje**
   Flere var opptatt av den innmeldte saken om dette- dvs at det er for fuktig luft/for lite sirkulasjon, at vann/smeltet snø fra biler bli liggende lenge før det tørker og at det oppstår mugg etc. Dette er uheldig også for bilene som står der. Styret arbeider allerede med fuktproblemer i garasjen og dette håndteres da videre der.

Referat fra årsmøte i Sameiet Bakkebygget, Kjelsåsveien 49 l, 0488 Oslo
Tirsdag 11. mars 2025 kl. 18.00 Sted: Elin K. Bye, 1 etg.

1. Konstituering

a) Valg av møteleder: Roger Gjøvaag ble valgt som møteleder.

b) Registrering av møtedeltagere, fullmakter og godkjenning av fullmakter/stemmeberettigede
Møtedeltakere:

Fremmøtte:	S1	Elin K. Bye	S2	Emilie Dreyer
	S3	Anne-Sofie Olsen	S4	Roger Gjøvaag
	S5	Kim Jakobsen	S6	Tom-Even J. Sollied og Kari S. Sollied
	S8	Antonia R. Bryntesson og Ole Vestrum	S9	Sara Melleby
	S11	Kristoffer Rødseth		
Fraværende:	S10	Runar Normark		
	S7	Ulf Deinoff (fullmakt til Elin K. Bye)		

Totalt: 9 av 11 seksjonseiere fremmøtt, og 1 godkjent fullmakt. Til sammen 10 stemmeberettigede.

c) Valg av protokollfører og en seksjonseier som protokollvitne
Elin K. Bye ble valg til å skrive protokoll, og Kari S. Sollied valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

d) Godkjenning av innkalling og saksliste
Innkalling og saksliste ble godkjent.

2. Årsberetning for 2024
Styrets rapport ble gjennomgått og enstemmig godkjent.

3. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
Årsregnskapet ble gjennomgått. Årsrapport og revisorberetning ble enstemmig godkjent

4. Budsjett 2025
Budsjettet som ble sendt ut i innkallingen til årsmøtet hadde en summeringsfeil i kolonnen «Sum kostnader» - det var summert til kr 546 430.- mens riktig sum skulle være 551 430,- (se vedlagt korrekt versjon).

En stadig økende post på budsjettet er kommunale avgifter grunnet Oslo kommunes bygging av en reservevannforsyning. Denne har en stor budsjettsprekk. I 2025 blir det kun 15 % mva på vann og avgifts delen fra 1 mai, men det er usikkert om dette videreføres av en evt. ny regjering i 2026. Denne kostnaden vil dermed fortsette å øke mye fremover. Kostnader ifb. med heisen er budsjettert opp til kr 54 000, grunnet nytt 5G alarmsystem og diverse reparasjoner. En pålagt reparasjon fra Oslo heiskontroll (ca kr 25 000,-) vil bli utført desember 2025 slik at den kan budsjetters i 2026. Plenklipp er sagt opp i 2025 da mye av gresset er gravd opp ifb. med nye rør til takrenneavløp- og dette må da utbedres.

Budsjettet ble etter gjennomgang enstemmig godkjent, da med de poster som var satt opp.

	Resultat 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER		
Fellesutgifter	540 132	565 872
Andre inntekter	15 000	0
Sum inntekter	**555 132**	**565 872**
KOSTNADER		
Renhold	30 560	29 490
Kommunale avgifter	103 248	111 000
Strøm	13 148	15 000
Kabel TV	54 614	55 804
Inventar/utstyr	2 807	5 000
Heis (nytt alarmsystem + reperasjon)	29 204	54 000
Vedlikehold gård	21 862	20 000
Vedlikehold have	2 980	5 000
Forsikring	33 228	39 084
Kontingenter og gaver	18 205	20 000
Regnskap	10 000	10 000
Leasing BRAKON	39 324	41 290
Plenklipp	18 591	0
Snørydding	10 589	11 000
Serviceavtaler:		
Portservice	1 194	1 600
Aker Lås	1 180	1 200
Sprinklerteknikk (ekstra kontroll i 2025)	8 819	14 162
Pumpeservice	4 424	4 600
Annen kostnad	752	2 000
Bankgebyr	1 115	1 200
Nettportal/arkiv		10 000
Vedlikeholdsfond	100 000	100 000
Sum kostnader	505 845	551 430
Resultat	**49 287**	**14 442**
Bruk av VH fond til vedlikehold		**20 000**
Renteinntekter		10 000
Resultat	**49 287**	**4 442**

5. Valg av styremedlemmer og intern revisor

a) Valg av 1 styremedlem og 1 varamedlem
Tom Even J. Sollied ble enstemmig valgt til styremedlem for perioden 2025-27. Sara ble takket av for god innsats.

Det praktiseres at vara møter på alle møter da det er oppgaver som kreves flere hender/hoder. Det ble foreslått å velge 1 styremedlem til for 2 år i stedet for vara. Vedtektene krever imidlertid at det er en vara i styret. Kim Jakobsen da enstemmig valgt til møtende vara for perioden 2025-27.

b) Valg av internrevisor
Ulf Deinoff var bortreist, men hadde sagt seg villig til dette på forhånd og ble enstemmig valgt som internrevisor.

6. Innmeldte saker
Jfr. innkalling diskuteres disse rett etter årsmøtet da det ikke var saker for avstemming.

Oslo 15. mars 2025

Roger Gjøvaag

Kari Smedokken Sollied

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET BAKKEBYGGET
KJELSÅSVEIEN 49 L, 0488 OSLO

Tirsdag 11 mars 2025 kl. 18.00
Sted: Kjelsåsveien 49 L/ sameier Bye

1. Konstituering
a) Valg av møteleder
b) Registrering av møtedeltagere, fullmakter og godkjenning av fullmakter/stemmeberettigede
c) Valg av en til å føre protokoll og en seksjonseier som protokollvitne
d) Godkjenning av innkalling og saksliste

2. Årsberetning for 2024

3. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024

4. Budsjett 2025

5. Valg av styre og intern revisor
a) Valg av 1 styremedlem og 1 varamedlem
b) Valg av internrevisor

6. Innmeldte saker

Vedlagt følger:
Styrets årsrapport for 2024
Årsregnskap 2024 og revisjonsberetning
Budsjett for 2025

2. Sameiet Bakkebygget- årsrapport for 2024

1. **Tillitsvalgte**

Styret har siden årsmøtet 5. Mars 2024 bestått av:

Styreleder:	Roger Gjøvaag	valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Kristoffer Rødseth	valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Sara Melleby	valgt for 1 år i 2024
Varamedlem:	Linda Lester	valgt for 1 år i 2024 (flyttet i nov. 24)

2. **Generelle opplysninger om sameiet**

Det er 11 leiligheter i sameiet. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon til beste for eierne. Sameiet er registrert i Brønnøysund registrene og har organisasjonsnummer 914 108 292. Sameiet ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune og har gårdsnummer 75 og bruksnummer 1464.

3. **Eierskifter i 2024**
Det har vært 3 eierskifter i 2024: seksjon 2 (Frølich), 5 (Røine/Lester), og 10 (Klevsjø).

4. **Forsikringer**

Sameiet var forsikret hos IF Skadeforsikring NUF fram til 31.12.2023, men sameiet skiftet til Storebrand fra 1.1.2024. Årsaken til skiftet var mottatt tilbud hvor premien pr. år ble redusert fra kr 68.000 til 34.000. **Polisenummer hos Storebrand er 5478541.** Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. En eventuell skade som belaster sameiets forsikring, kan seksjonseier kreves for hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre, da dette ikke er omfattet av sameiets forsikring.

5. **Regnskap og revisjon**

Regnskapsansvarlig i 2024 har vært sameier Elin K. Bye og intern revisor har vært sameier Ulf Deinoff.

6. **Tredjepartsopplysninger for 2024**

Tredjepartsopplysninger med oversikt over finanskostnader, renteinntekter, bankinnskudd og gjeld iht den enkelte sameiebrøk er rapportert til Skatteetaten, samt sameiere, iht gjeldende bestemmelser- hhv. 23 og 25 januar. Verdiene blir av Skatteetaten beregnet og medtatt på den enkeltes skatteoppgjør for 2024.

7. **Styremøter**

Det er avholdt 5 styremøter i perioden.

8. **Ytre Miljø**

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

9. **Dugnad**
Det er gjennomført 2 dugnader, en i mai og en i september.

10. **Økonomi**
I samsvar med regnskapslovens §3-3 bekreftes det at forutsetningen for fortsatt drift er til stede.

Årsregnskap for 2024 med noter er vedlagt. Det var budsjettert med kr 20 192.- i overskudd på ordinært budsjett, resultat for 2024 var kr 49 287,-. Styret innstiller på at Kr. 40 000,- av dette overføres vedlikeholdsfondet.

Det var budsjettert en benyttelse på kr 165 000.- av vedlikeholdsfondet for ulike utbedringer, og det ble benyttet kr 158 727,- . Dette gir da, inkl. renteinntekter på kr 11 361,-, et samlet årsresultat på kr -98 079,-, dvs kr 39 229,- bedre enn budsjettert. Egenkapitalen er på kr 448 368,-.
I desember 2024 ble det sendt ut varsel om indeksregulering av felleskostnadene på 5 % f.o.m 20 januar 2025.

11. **Budsjett 2025**
Det er utarbeidet budsjett for 2025 som er vedlagt.

12. **HMS-plan**
Alle sameier er pliktige til å ha et internkontrollsystem på lik linje med arbeidsplasser. Internkontroll er definert som systematiske tiltak som skal sikre at sameiets aktiviteter planlegges, organiseres, utføres og vedlikeholdes i samsvar med de krav som er nedsatt i Helse – miljø og sikkerhetslovgivningen. Hensikten er å verne liv, helse og materielle verdier, samt å skape et godt miljø for beboerne.

Sameiets styre skal utarbeide en plan for HMS-arbeidet, og de har en plikt til å arbeide systematisk med HMS-arbeidet på fellesarealer, mens det i forhold til beboerne, er styrets plikt å gjøre den enkelte sameier oppmerksom på det ansvar som han eller hun har etter lov og forskrift. Alle sameiere må derfor sette seg inn i HMS-plan som er vedlagt.

Styret står ansvarlig for gjennomføring av internkontroll, men kan også delegere kontrollarbeidet til beboere og eventuelt innleide kontrollører. Beboerne har til enhver tid plikt til å melde fra til styret om de ting de oppdager eller mistenker er farlig. Styret har ansvaret for å prioritere sakene etter viktighets- / farlighetsgrad.

Det skal utarbeides et arbeidsdokument som revideres årlig. Dette skal om det er endringer sendes ut til beboerne etter årsmøtet hvert år. HMS-planen viser hvilke dokumenter dette gjelder.

13. **Nytt Porttelefonanlegg**
Da porttelefonanlegget ikke lenger fungerte tilfredsstillende, ble det våren 2024 innhentet tilbud på nytt anlegg. Vi fikk 5 forskjellige tilbud, fra de enkleste løsninger slik som anlegget man hadde, men også løsninger med kamera og display i leilighetene. Pga. kostnadene ble det valgt enkel løsning som tidligere. Objekt og infrastruktursikring AS ble valgt som leverandør og anlegget montert våren 2024.

Sameiet Bakkebygget – Kjelsåsveien 49 L

14. **Fuktsikring i kjeller/garasje**

Det er igjennom flere år vært fuktgjennomtrengning og innsig av vann i garasje/kjeller. Dette ble også påpekt i rapporten fra Anticimex i desember 2023. Det har vært gjennomført befaringer med flere fagpersoner og det har vært delte meninger om årsakene til lekkasjene. Sist det skjedde en større lekkasje var det mye nedbør og frosne taknedløp. I august 2024 gjennomførte sameiet en rørinspeksjon av drensledninger fra taknedløp med firmaet Enviro. Det ble dokumentert flere tette og delvis tette drensrør på plen over garasjen og utenfor inngangspartiet. Det ble innhentet pris på graving og utskifting av drensrør fra flere leverandører. Firmaet Wanted Norge AS ble valgt til å gjøre jobben med å skifte ut alle drensledninger fra 8 taknedløp. Det ble også opparbeidet et sandfang som vannet blir ledet til. De monterte også løvfangere på alle taknedløp og utbedret feste av grunnmursplast ved inngangspartiet. Gravearbeidet ble utført i november 2024.

15. **Søknad om installasjon av varmepumper i to leiligheter**

Sameiet har søkt Oslo kommune, Plan og bygningsetaten om å installere varmepumper i to av leilighetene som ønsket dette. Søknadsprosessen har tatt unødvendig lang tid da Oslo kommune har endret forutsetningene underveis. På grunn av at huset ligger innenfor et vernet område har også Byantikvaren uttalt seg. Byantikvaren sier at utvendig del må stå på gulvet på veranda i varmepumpekasse. Selv om varmepumpens utvendige del ikke stikker over rekkverket på verandaen har Oslo kommune bestemt at søknaden da må gjelde fasadeendring og at utførende leverandør må søke på vegne av sameiet. Dette er nå gjort av leverandør Eliso. De har også innhentet nabovarsel fra nærmeste hus.

15. **Brannslukningsutstyr og tetting av brannceller**

Det har blitt påpekt manglende kontroll av brannslukningsutstyr. Det er i 2024 anskaffet 4 nye brannslukningsapparat og testet vannslange i kjeller. Det er også gjennomført tetting av de to branncellene som ble påpekt i bygningskontrollen med Anticimeks i desember 2023.

Oslo 6. februar 2025

Roger Gjøvaag

Kristoffer Rødseth

Sara Melleby

3. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024

Sameiet Bakkebygget	Res. pr 31 desember	Budsjett 2024	Noter
INNTEKTER			
Fellesutgifter (Husleie)	540 132	540 132	
Andre inntekter	15 000	0	Note1
Sum inntekter	**555 132**	**540 132**	
KOSTNADER			
Renhold	30 560	27 850	Note 2
Kommunale avgifter	103 248	101 600	
Strøm	13 148	20 000	Note 3
Kabel TV	54 614	54 390	
Inventar/utstyr	2 807	10 000	Note 4
Heis	29 204	40 000	Note 5
Vedlikehold gård	21 862	10 000	Note 6
Vedlikehold have	2 980	5 000	
Forsikring	33 228	34 000	
Kontingenter og gaver	18 205	20 000	Note 7
Regnskap	10 000	10 000	
Leasing BRAKON	39 324	40 900	Note 8
Vaktmestertjenester/plenklipp	18 591	18 500	
Snørydding	10 589	9 500	Note 9
Serviceavtaler: sprinklerteknikk, garasjeport + pumpeservice (som har økt 6,5%)	15 617	14 000	Note 10
Annen kostnad	752	3 000	Note 11
Bankgebyr	1 115	1 200	
Vedlikeholdsfond	100 000	100 000	
Sum kostnader A	505 845	519 940	
Driftsresultat jfr. budsjett årsmøte	***49 287***	***20 192***	
Budsjettert/dekket av vedlikeholdsfond:			
Nytt Callinganlegg	36 500	0	
Fuktsikring	115 242	100 000	Note 12
Skifte av trykkbryter sprinkler	6 985	15 000	Note 12
Lede vekk vann fra kum sprinkelro	0	20 000	Note 12
Tetting brannceller/slukkeapparate	0	30 000	Note 12
Sum kostnader B	158 727	165 000	
Sum kostnader A+B	**664 572**	**684 940**	
DRIFTSRESULTAT	**-109 440**	**-144 808**	
FINANSPOSTER			
Renteutgifter	0	0	
Renteinntekter	11 361	7 500	
Netto finansposter	11 361	7 500	
Årsresultat	**-98 079**	**-137 308**	

Vedlikeholdsfond overført EK	*100 000*	

BALANSE

EIENDELER		
Utestående fordringer	0	
Andre kortsiktige fordringer	0	
Forskuddsbetalte utgifter	16 018	Note 13
Bank - Vedlikeholdskonto DnB	272 134	
Bank - Driftskonto DnB	160 216	
SUM EIENDELER	**448 368**	
EGENKAPITAL		
Årets resultat	-98 079	
Overført til vedlikeholdsfond	100 000	
Egenkapital (IB)	446 447	
Ny egenkapital	**448 368**	
GJELD		
Lån	0	
Forskuddsbetalt felleskostnad	0	
Leverandørgjeld	0	
Annen kortsiktig gjeld	0	
Sum gjeld	**0**	
SUM GJELD OG EGENKAPITAL	**448 368**	

Noter til regnskap 2024

Note 1. Andre inntekter: 3 stk. eierskiftegebyrer à kr 5000,- ifb. med salg av seksjon 2, 5, og 10 i 2024.

Note 2. Renhold: Kr 30 560,- og da litt høyere enn budsjettert kr 27 850,- grunnet at renholds firmaet endret fakturering fra etterskuddsvis til månedlig fakturering (ble da fakturert for 13 mnd. – dvs. desember 2023 + hele 2024). I tillegg økte prisen med kr 126,25 pr mnd. (inkl. mva) f.o.m. oktober.

Note 3- strøm
Sameiet bruker ca. 2500 KWh pr. mnd., av dette utgjør el-bil lading ca halvparten (som betales av de som lader). Strømprisen har vært så lav at det ikke har utløst særlig strømstøtte, kostnaden for sameiet ble i 2024 kr. 13 148,- .

Note 4. Inventar/utstyr. Innkjøp av 2 lamper til oppgang + snøskuffe; kr 2 807.

Note 5- Heis
Faste utgifter for heisen var i 2024: kr 10 894,- (serviceavtale Orona) og kr 8 772,- (vaktavtale/heisalarm) = 19 663,-

Serviceavtale Orona (fast)	10 893,90
Vaktavtale/heisalarm (fast)	8 768,75
Heiskontroll Oslo kommune (hvert 2 år)	4 687,50
Heis-stanser i 2023 (kr 2676,56+5762,50)	8 439,06
Orona – bytte av batteri i heis.	5 055,78
Tilbakebetalt etter klage på regning ifb med installering av brannsystem	-6 172,00
Tilbakebetaling fra Orona etter klage på fakturabeløp for heis-stanser.	-2 468,75
Totalt	**29 204,24**

Note 6- Vedlikehold gård:	
Lysrør/pærer	2 645,45
Malerarbeid (flekking etter flytting av boks til alarm)	1000,00
Nye brannslukningsapparater/materiell tetting branncelle	2 468,75
Pumpeservice – repr. av pumpe i kum	2 556,00
Strømmen rør- ny pumpe sprinkler	10 000,00
Montering nye lamper	3 145,00
Totalt	**21 862,30**

Note 7- Kontingenter og gaver	
Medlemskap: Huseiernes landsforbund	2 130
Gavekort sameiere	16 075
Totalt	**18 205**

Note 8 – Leasing Brakon
Sameiet har 5 års leasing avtale for røykvarsleranlegget

Leasing 1-4kvartal (kr 9831 pr. kvartal)	39 324
Totalt	**39 324**

Note 9 – Snørydding/grus	
Grusforbruk sesong 23/24	3 252
Snørydding og grusavtale sesong 24/25	7 337
Totalt	**10 589**

Note 10- Serviceavtaler	
Pumpeservice	4 424
Sprinklerteknikk- service (kr 7 081)+ ny pakning (kr 1 738)	8 819
Portservice (garasjeport)	1 194
Aker lås- abonnement system	1 180
Totalt	**15 617**

Note 11. Dugnad: Kr. 752,44

Note 12. Forbruk vedlikeholdsfond

Nytt Callinganlegg		36 500
Skifte av trykkbryter-sprinkleranlegg		6 985
Fuktsikring:		115 242
Inspeksjon rør	*14 675*	
Bytte av takrennenedløpsrør	*96 875*	
Tetting list inngangsdør	*3 692*	
Totalt (avrundet)		**158 727**

Note 13. Forskuddsbetalte utgifter	
Telia 1kv. 2025	15 219
Securitas heisalarm januar 2025	799
Totalt	**16 018**

Revisorberetning

Sameiet Bakkebygget

REVISJONSBERETNING

Regnskapsåret 2024

Jeg har revidert årsregnskapet for Sameiet Bakkebygget for regnskapsåret 2024 som viser et underskudd på kr. -98 079 etter overføring av kr. 100.000 til vedlikeholdsfond som besluttet på årsmøte for regnskapsåret 2023. Underskuddet er dekket ved å frigjøre midler fra vedlikeholdsfondet i henhold til budsjett.

Regnskapsåret omfatter perioden 01.01.-31.12.2024.

Jeg har gjennomført de revisjonshandlinger jeg har ansett som nødvendig for å bekrefte at årsregnskapet ikke inneholder vesentlige feil eller mangler. Jeg har kontrollert deler av grunnlagsmaterialet som underbygger regnskapspostene samt den økonomiske stilling pr. 31.12.2024.

Jeg vil ovenfor årsmøtet anbefale at det avlagte regnskapet for Sameiet Bakkebygget godkjennes som sameiets årsregnskap for regnskapsåret 2023.

Oslo, 21. februar 2025

Ulf Deinoff/s/

Valgt revisor

Budsjett 2025

	Resultat 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER		
Fellesutgifter	540 132	565 872
Andre inntekter	15 000	0
Sum inntekter	**555 132**	**565 872**
KOSTNADER		
Renhold	30 560	29 490
Kommunale avgifter	103 248	111 000
Strøm	13 148	15 000
Kabel TV	54 614	55 804
Inventar/utstyr	2 807	5 000
Heis (nytt alarmsystem + reperasjon)	29 204	54 000
Vedlikehold gård	21 862	20 000
Vedlikehold have	2 980	5 000
Forsikring	33 228	39 084
Kontingenter og gaver	18 205	20 000
Regnskap	10 000	10 000
Leasing BRAKON	39 324	41 290
Plenklipp	18 591	0
Snørydding	10 589	11 000
Serviceavtaler:		
Portservice	1 194	1 600
Aker Lås	1 180	1 200
Sprinklerteknikk (ekstra kontroll i 2025)	8 819	14 162
Pumpeservice	4 424	4 600
Annen kostnad	752	2 000
Bankgebyr	1 115	1 200
Nettportal/arkiv		10 000
Vedlikeholdsfond	100 000	100 000
Sum kostnader	505 845	546 430
Resultat	**49 287**	**29 442**
Bruk av vedlikeholdsfond:Plenklipper/plenfrø		20 000
Renteinntekter		10 000
Årsresultat		**19 442**

5. Valg av styre og intern revisor

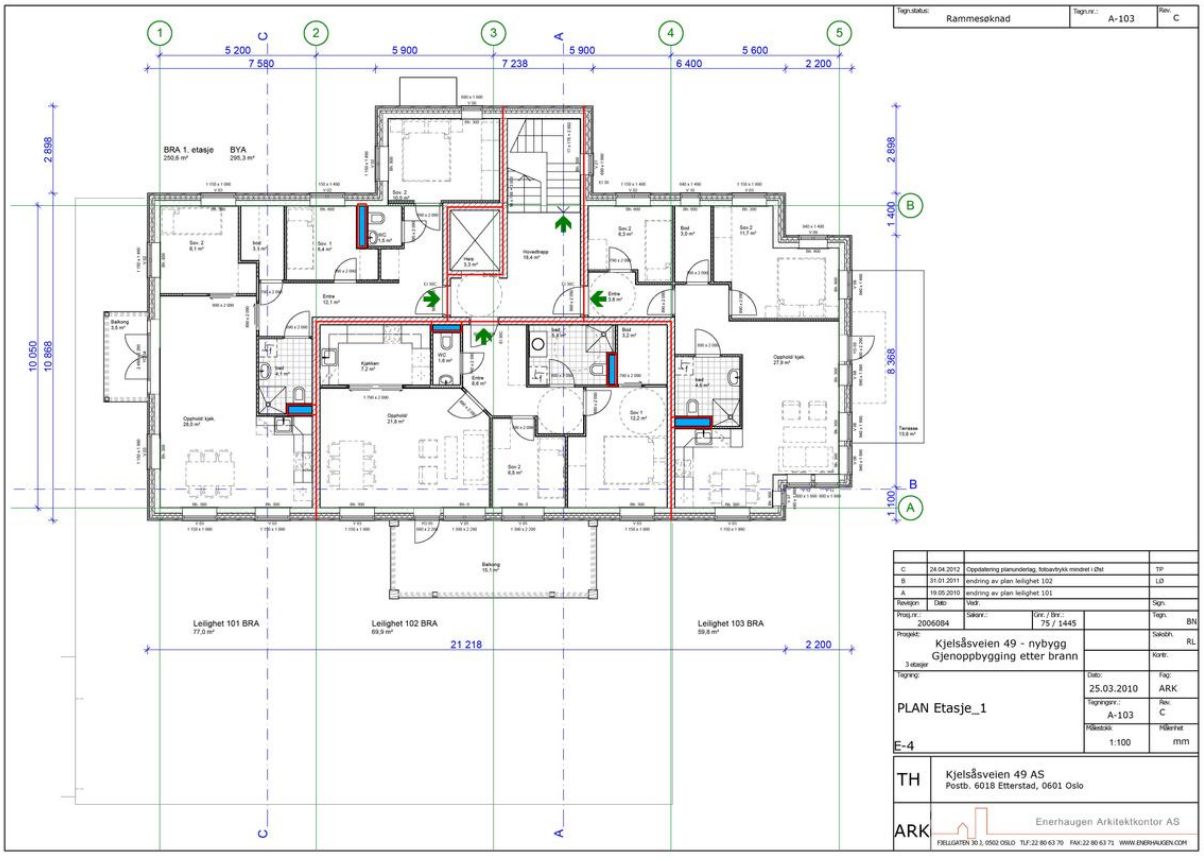
a) Det skal velges 1 styremedlem og 1 varamedlem

b) Valg av internrevisor.

6. Innmeldte saker

Det er innmeldt 3 saker til styret (se eget vedlegg). To av disse dreier seg om innkjøp av sykkelstativ/organisering av fellesarealet i garasjen, samt fukt i garasjen. Disse sakene vil bli tatt opp etter årsmøtet da de ikke skal stemmes over (det er tidligere vedtatt at det skal kjøpes to etasjes sykkelstativ, og vedr. fukt er dette i prosess).

Den tredje saken dreier seg om å tillate ekstra oppbevaring på p-plasser ved at alle kan ha hylleseksjoner, dvs at man skal gå vekk fra nåværende regel om at kun bil og utstyr som tilhører bilen (og ikke gassflasker etc.) kan oppbevares på parkeringsplassen (noe som p.t ikke overholdes). Dette er en sak som vil kreve endring i vedtekter, husordensregler samt HMS-plan. Det innmeldte forslaget må derfor diskuteres nærmere – og dette vil da bli gjort etter det ordinære årsmøtet er ferdig.


Tegn.status: Rammesøknad
Tegn.nr.: A-103
Rev. C
1
2
3
4
5
A
B
C
5 200
5 900
5 900
5 600
2 200
7 580
7 238
6 400
2 698
1 400
8 368
1 100
10 050
10 868
BRA 1. etasje BYA
250,6 m² 295,3 m²
Leilighet 101 BRA
77,0 m²
Leilighet 102 BRA
69,9 m²
Leilighet 103 BRA
59,8 m²
21 218
2 200
C 24.04.2012 Oppdatering planunderlag, fotoavtrykk mindret i 2fst TP
B 31.01.2011 endring av plan leilighet 102 LØ
A 19.05.2010 endring av plan leilighet 101
Revisjon: Dato: Vedl.: Sign.
Prosj.nr.: 2006084
Saksnr.: Gnr. / Bnr.: 75 / 1445
Tegn. BN
Prosjekt: Kjelsåsveien 49 - nybygg
Gjenoppbygging etter brann
3 etasjer
Saksbh. RL
Kontr.
Tegning: PLAN Etasje_1
Dato: 25.03.2010
Tegningsnr.: A-103
Rev. C
Målestokk 1:100
Målenhet mm
E-4
TH Kjelsåsveien 49 AS
Postb. 6018 Etterstad, 0601 Oslo
ARK Enerhaugen Arkitektkontor AS
FJELLGATEN 30 J, 0552 OSLO TLF:22 80 63 70 FAX:22 80 63 71 WWW.ENERHAUGEN.COM

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BYGGKONSULENTENE-ØST AS
Strømsveien 223
0668 OSLO

Dato: 03.07.2018

Deres ref.: Vår ref.: 201001720-91 Saksbeh.: Inger Jul Hansen Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	KJELSÅSVEIEN 49L	Eiendom:	75/1464/0/0
Tiltakshaver:	KJELSÅSVEIEN 49 AS	Adresse:	c/o Bastia Eiendom AS, Postboks 6018 Etterstad, 0601 OSLO
Søker:	BYGGKONSULENTENE-ØST AS	Adresse:	Strømsveien 223, 0668 OSLO
Tiltakstype:	Boligblokk	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Kjelsåsveien 49 L

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.

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.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se våre nettsider for mer informasjon https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Nord/Øst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 03.07.2018 av:

Inger Jul Hansen - saksbehandler
Nils-Henrik Henningstad - for enhetsleder Lisbeth Nordli

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no
Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Kopi til:
KJELSÅSVEIEN 49 AS, c/o Bastia Eiendom AS, Postboks 6018 Etterstad, 0601 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BRAKON AS
Karoline Kristiansens vei 2
0661 OSLO

Kopi til:
SAMEIET BAKKEBYGGET, Kjelsåsveien 49L, 0488 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 03.04.2023
	202300117 - 6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Carmen Meling	

Adresse:	KJELSÅSVEIEN 49L	Eiendom:	75/1464/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET BAKKEBYGGET	Søker:	BRAKON AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Kjelsåsveien 49 L

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg, mottatt 01.04.2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Carmen Meling - saksbehandler
Murtaza Hussain - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
nord

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BYGGKONSULENTENE-ØST AS
Strømsveien 223
0668 OSLO

Dato: 03.07.2018

Deres ref.: | Vår ref.: 201001720-91 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Inger Jul Hansen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	KJELSÅSVEIEN 49L	Eiendom:	75/1464/0/0
Tiltakshaver:	KJELSÅSVEIEN 49 AS	Adresse:	c/o Bastia Eiendom AS, Postboks 6018 Etterstad, 0601 OSLO
Søker:	BYGGKONSULENTENE-ØST AS	Adresse:	Strømsveien 223, 0668 OSLO
Tiltakstype:	Boligblokk	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Kjelsåsveien 49 L

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.

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.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se våre nettsider for mer informasjon https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Nord/Øst

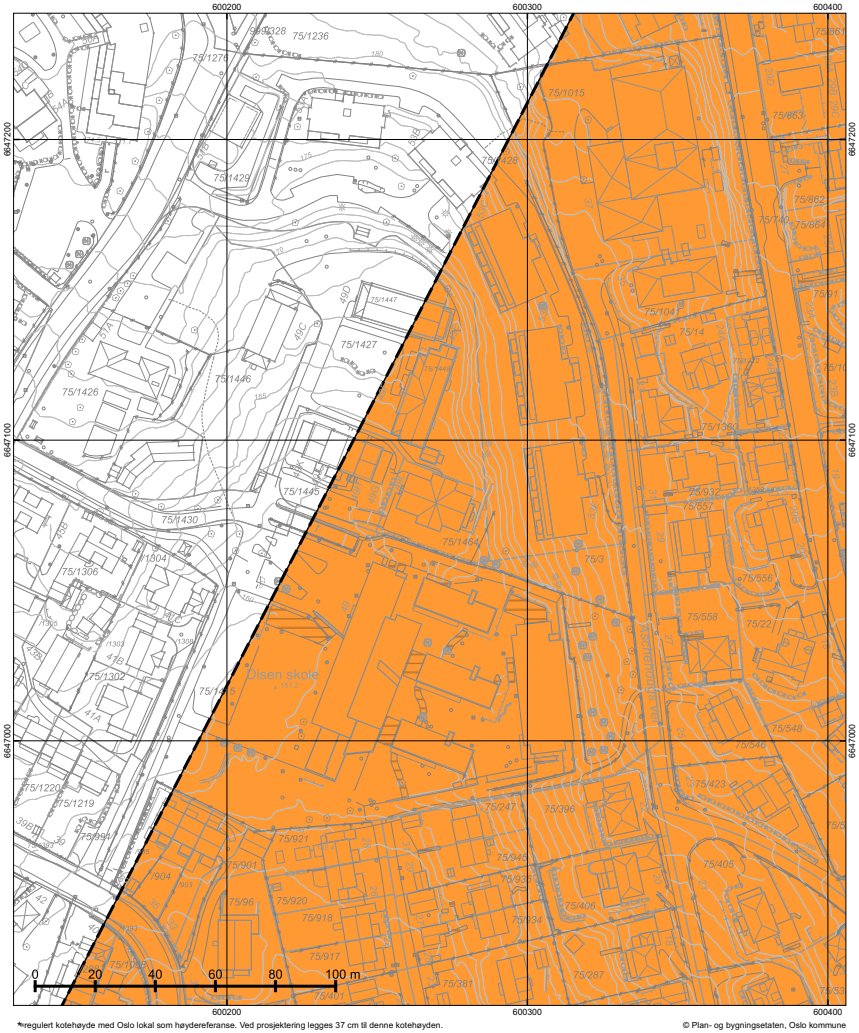
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 03.07.2018 av:

Inger Jul Hansen - saksbehandler
Nils-Henrik Henningstad - for enhetsleder Lisbeth Nordli

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

Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Kopi til:
KJELSÅSVEIEN 49 AS, c/o Bastia Eiendom AS, Postboks 6018 Etterstad, 0601 OSLO



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.10.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

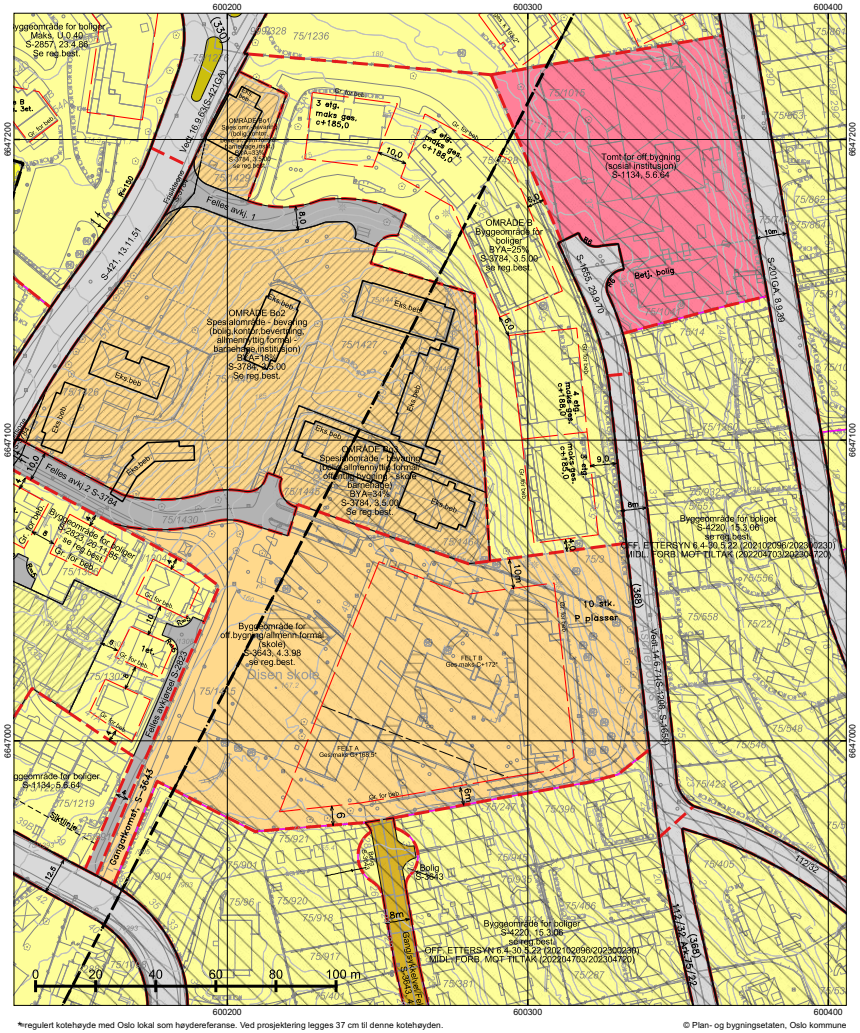
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 148455/ 86520758
Deres ref.:
Adresse: Kjelsåsveien 49
Kommentar:
Gnr/Bnr: 75/1464

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.10.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 148455/ 86520758
Deres ref.:
Adresse: Kjelsåsveien 49
Kommentar:
Gnr/Bnr: 75/1464

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 161 - Helse- og sosialinstitusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1541 - Vannforsyningsanlegg

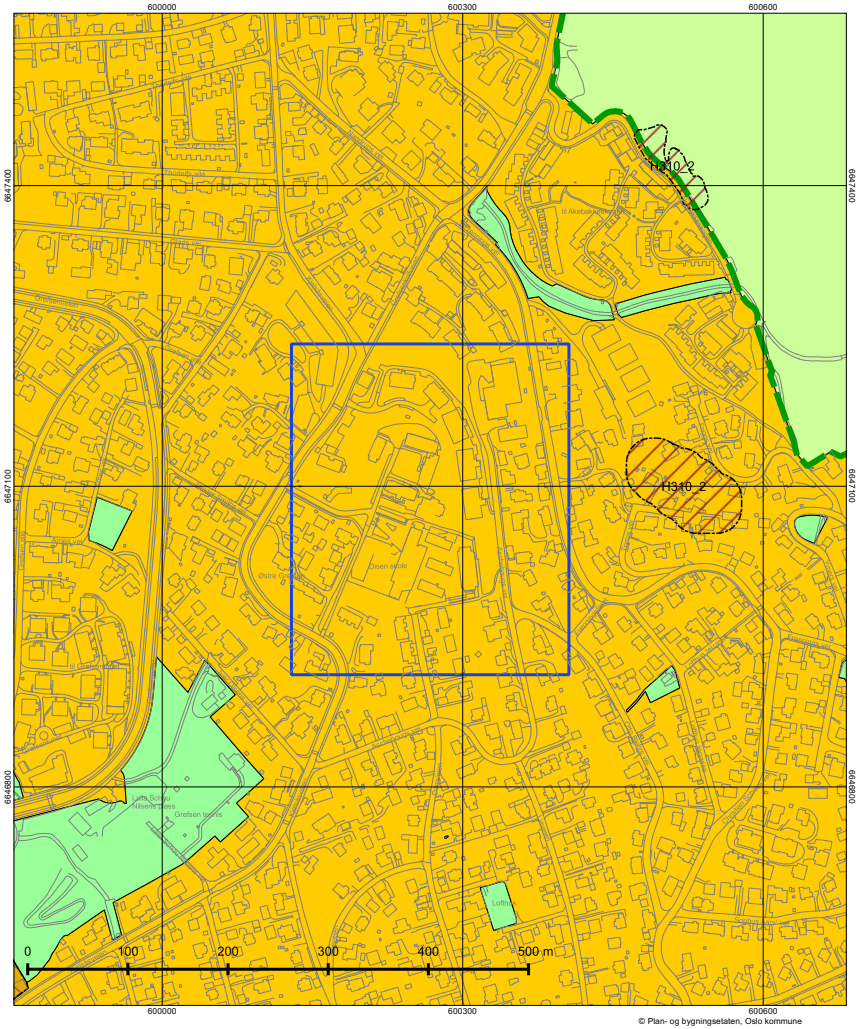
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet

- RbBevaringGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RbRestriksjonOmråde
- RbRestriksjonGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Frisiktlinje



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.10.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 148455/86520758
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bislett

Thereses gate 14 B, 0452 Oslo

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 Bislett, Homansbyen, Bolteløkka og Pilestredet park godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. 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/bislett

489 56 666

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: **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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 36-0287/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Kjelsåsveien 49L 0488 OSLO

Betegnelse: Gnr 75, bnr 1464, snr 3 (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