NORDVIK

Carl Kjelsens vei 23D

1 soverom | 60 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Carl Kjelsens vei 23D

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Om boligen
16	Tilstandsrapport
36	Egenerklæringsskjema
44	Andre vedlegg
109	Vedlegg
118	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
121	Forbrukerinformasjon om budgivning
122	Budskjema

Salgsoppgave produsert 20.03.2026









Nøkkelinformasjon

Prisantydning	**4 990 000,-**
Omkostninger	**126 630,-**
Totalpris	**5 126 646,-**
Fellesgjeld	**10 016,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 556,-**
BRA-i	**60 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1977**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Carl Kjelsens vei 23D er en stor og luftig 2 roms med en tilbaketrukket og skjermet beliggenhet vendt mot hundremeterskogen. Her bor du i stille omgivelser. Trappefri adkomst til leilighet med heis til etasjeplan

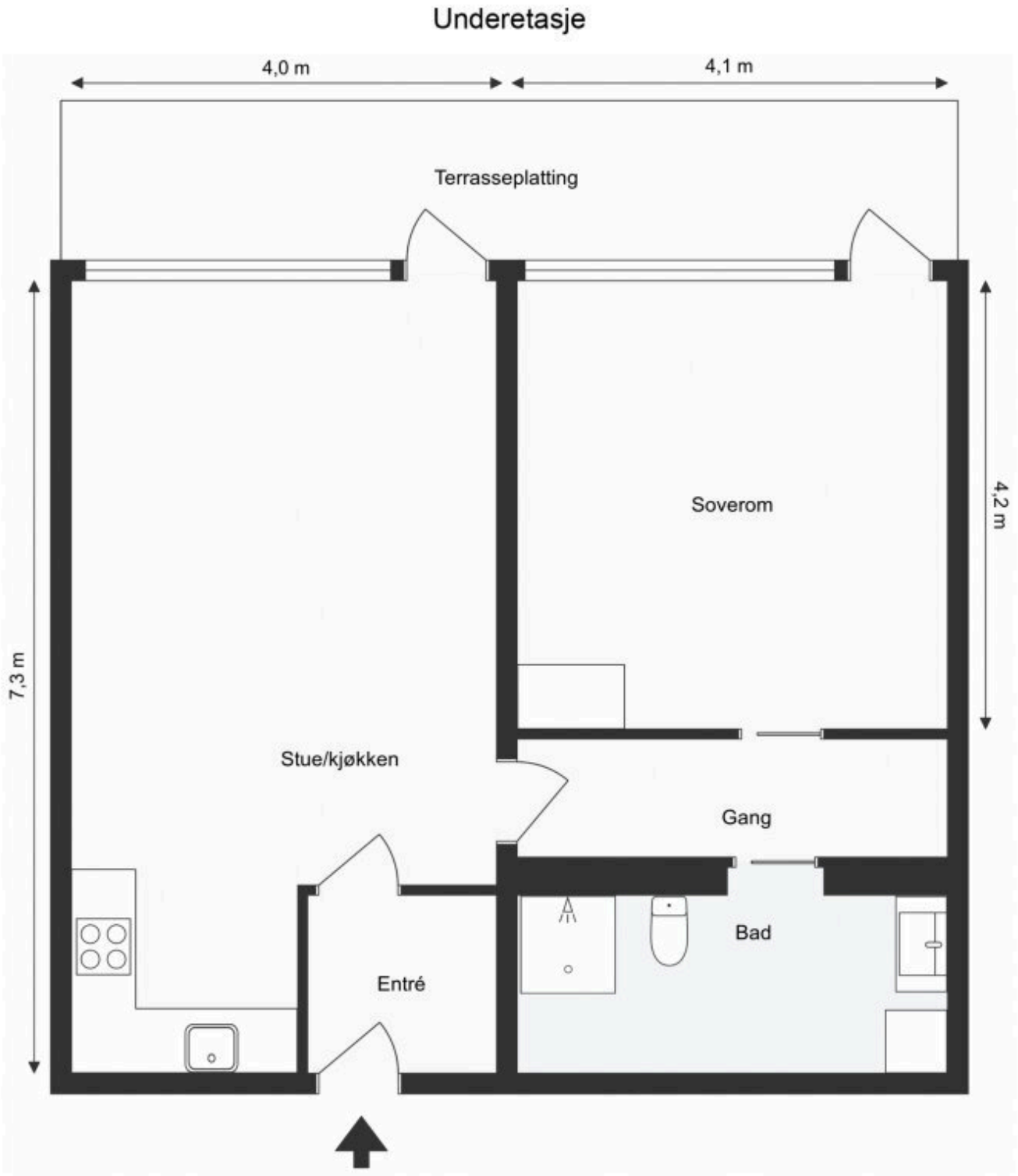
Inneholder: Entrè, romslig stue/kjøkkenløsning med utg. til solrik veranda på 12 m2. Stort soverom. Med boligen følger det en parkeringsplass.

Flott beliggenhet på Nordberg, stille og tilbaketrukket. Gangavstand til marka og Sognsvann med fantastiske turmuligheter. Umiddelbar nærhet til off. kom. og søndagsåpen butikk.

Høydepunkter:
Usjenert veranda på 12 kvm m/ utsyn mot Hundremeterskogen på Nordberg
Godt m/ lagringsplass i felles gang, egen kjellerbod+ fellesboder
Egen biloppstillingsplass på tomten + gjesteparkering
Lave f.utg som inkl. bl.a. varmtvann, TV/internet

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 60 kvm
Total BRA: 62 kvm



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon. Evt. mål i skissen er avrundet. Tegnet av Aleksander Røv AS

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0072/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Carl Kjelsens vei 23D, 0860 OSLO
Gnr 52, bnr 1006, snr 3 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Øystein Sehlmann iht til fullmakt

Kjøpesum og omkostninger
4 990 000,- (Prisantydning)
10 016,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 000 016,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
125 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
126 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
139 630,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 126 646,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 139 646,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1977

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 60 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 62 kvm
TBA: 12 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 60 kvm. Bad, kjøkken, entré, gang, soverom
BRA-e: 2 kvm. Bod
Total BRA: 62 kvm.
TBA: 12 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Romhøyden i stue/kjøkken er 2,35 meter.
Arealet for boder utenfor leiligheten er omtrentlige, da bodene var fylt opp med inventar på befaringsdagen, som vanskeliggjør nøyaktig
oppmåling. Bod(ene) er fremvist av eier, og eier har informert om at bod(ene) tilhører leiligheten. Takstmann har videre ikke kontrollert
bruksretter eller seksjoneringer for de oppgitte bodene. Ta kontakt med megler for disse opplysningene. Merk at vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er tinglysning den eneste måten å få varig bruksrett på, og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen. Merk at boder utenfor leiligheten ikke er teknisk vurdert slik som leiligheten. Boder under terreng er ofte utsatt for fuktighet fra grunnen, og det anbefales derfor at det ikke lagres organiske gjenstander i slike boder.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer: Leiligheten har malte trevinduer fra 1976 med 2-lags isolerglass.
Tiltak: Eldre vinduer med slitasje vil ha redusert levetid sammenlignet med nyere vinduer. Forholdet medfører økt behov for vedlikehold, herunder overflatebehandling og justering av beslag ved behov. Dersom vedlikehold ikke gjennomføres kan slitasjen øke og føre til ytterligere svekkelse av funksjon og tetthet. Utskifting kan ikke utelukkes på sikt.

- Terrassedør: Malte terrassedører i tre fra 1976 utført med 2-lags isolerglass.
Tiltak: Eldre dører med slitasje vil ha redusert levetid sammenlignet med nyere dører. Forholdet medfører økt behov for vedlikehold, herunder overflatebehandling og justering av beslag ved behov. Dersom vedlikehold ikke gjennomføres kan slitasjen øke og føre til ytterligere svekkelse av funksjon og tetthet. Utskifting kan ikke utelukkes på sikt.

- Overflater: Gulvene i leiligheten er belagt med 3-stavs eikeparkett. Innvendige vegger er utført med malt strie. Himlinger består i hovedsak av malt betongdekke, med unntak av entré og kjøkken hvor det er etablert nedsenket himling med løse himlingsplater.
Tiltak: Slitasje og sprekkdannelser i parketten er vanlig som følge av alder og bruk. Forholdet vurderes i hovedsak som kosmetisk, men kan påvirke det visuelle uttrykket og opplevd kvalitet på gulvene. Parketten kan ved behov vedlikeholdes, for eksempel ved sliping og overflatebehandling, eller skiftes ut dersom slitasjen er omfattende.

- Overflater vegger og himling: Veggene er flislagte og himlingen er malt.
Tiltak: Forholdet er lokalisert utenfor dusjsonen og vurderes i hovedsak som kosmetisk. Tiltak er normalt ikke nødvendig utover eventuell utbedring av estetiske hensyn. Det anbefales å følge med på utviklingen over tid.

- Overflater Gulv: Flislagt gulv.
Tiltak: Manglende høydeforskjell og begrenset fall mot sluk øker risikoen for at vann kan renne ut av våtrommet ved lekkasje eller vannsøl.
Badet er i dag utstyrt med dusjkabinett, noe som begrenser vannbelastningen på gulvet ved normal bruk. Løsningen vurderes derfor å fungere i praksis, men avviker fra dagens anbefalte utførelse. Som et risikoreduserende tiltak kan det vurderes å installere automatisk stoppekran med fuktsensor på vanntilførselen. En slik løsning kan bidra til å begrense vannskader ved lekkasje. Ved fremtidig oppgradering av badet bør fallforhold og avgrensning mot tilstøtende rom etableres i henhold til gjeldende krav.

- Avtrekk: Over platetoppen er det installert en kjøkkenventilator med avtrekk koblet på byggets ventilasjonsanlegg.
Tiltak: Tilkobling av kjøkkenventilator til et ventilasjonssystem med mekanisk avtrekk kan føre til redusert funksjon i anlegget og påvirke ventilasjonen i både egen og tilstøtende boenheter. Det anbefales å avklare med styret eller drift av bygget hvilken type ventilasjonsløsning som er forutsatt for kjøkkenet. Kjøkkenventilator bør tilpasses byggets ventilasjonssystem, og det kan være aktuelt å etablere løsning med resirkulasjon eller annen godkjent tilkobling.

- Vannledninger: Vannrørene i leiligheten er i hovedsak utført i kobber og vurderes å være fra byggeåret (1976). Det er stoppekraner på kjøkkenet og i himlingen i oppgangen utenfor leilighetsdøren.
Tiltak: Eldre vannrør har økt risiko for slitasje, korrosjon og lekkasjer. Risikoen for svikt øker med alderen, og eventuelle skader kan oppstå uten forvarsel. Det må påregnes behov for utskifting av rørene, spesielt ved utskifting av kjøkken og/eller bad. Ved fremtidig oppgradering må det etableres nytt røropplegg i henhold til dagens løsninger og byggtekniske krav.

- Avløpsrør
Avløpsrørene i leiligheten er i hovedsak fra byggeåret (1976) og fremstår som eldre installasjoner.
Tiltak: Eldre avløpsrør har økt risiko for slitasje, lekkasjer og tilstopping. Risikoen for svikt øker med alderen, og eventuelle skader kan oppstå gradvis eller plutselig. Det må påregnes behov for utskifting av rørene, spesielt ved utskifting av kjøkken og/eller bad. Ved fremtidig oppgradering må det etableres nytt røropplegg i henhold til dagens løsninger og byggtekniske krav.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Sluk, membran og tettesjikt: Sluk og membran/tettesjikt vurderes å være fra byggeåret (1976/1977). Membransystemet/tettesjiktet er en skjult konstruksjon og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.
Tiltak: Alderen på sluk og tettesjikt tilsier at det må påregnes behov for oppgradering. Risikoen for lekkasje øker med alder, og eventuelle skader kan utvikle seg skjult i konstruksjonen. Badet er i dag utstyrt med dusjkabinett, noe som begrenser direkte vannbelastning på gulv og vegger ved normal bruk. Dette reduserer risikoen sammenlignet med åpne dusjløsninger, men det er viktig at sluket renses jevnlig. Økt vannstand i sluket som følge av tilstopping kan medføre at vann presses ut i konstruksjonen, med risiko for lekkasje til side- og underliggende bygningsdeler. Ved fremtidig oppgradering av badet anbefales det å etablere nytt sluk og tettesjikt i henhold til gjeldende krav.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Varmtvannstank: Selger informerer om at leiligheten får tilført varmtvann via byggets felles varmtvannstanker. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner.

- Elektrisk oppvarming: Elektrisk oppvarmet leilighet via vegghengte panelovner. Det er synlige termostater i leiligheten som tilsier at det også er elektrisk gulvvarme, men det er ikke kjent hvor dette er eller om disse fungerer som tiltenkt. Elektrisk oppvarming er ikke funksjonstestet eller vurdert i denne rapporten.

INNVENDIG
Gulvene i leiligheten er belagt med 3-stavs eikeparkett. Innvendige vegger er utført med malt strie. Himlinger består i hovedsak av malt betongdekke, med unntak av entré og kjøkken hvor det er etablert nedsenket himling med løse himlingsplater.

VÅTROM
Badet er opprinnelig fra byggeåret (1986/1987), og er senere modernisert med fliser og innredning. Sluk og membran/tettesjikt vurderes å være fra byggeåret (1986/1987). Membransystemet/tettesjiktet er en skjult konstruksjon og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Badet er utstyrt med et gulvmontert toalett, en servantinnredning, et dusjkabinett samt opplegg for vaskemaskin. Rommet er ventilert via byggets mekaniske ventilasjonsanlegg.

KJØKKEN
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt stålkum. Nisje til komfyr og oppvaskmaskin. Over platetoppen er det installert en kjøkkenventilator med avtrekk koblet på byggets ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannrørene i leiligheten er i hovedsak utført i kobber og vurderes å være fra byggeåret (1976). Det er stoppekraner på kjøkkenet og i himlingen i oppgangen utenfor leilighetsdøren. Avløpsrørene i leiligheten er i hovedsak fra byggeåret (1976) og fremstår som eldre installasjoner.
Leiligheten er ventilert med mekanisk avtrekk og naturlig tilluft via luftespalter over vinduer/fastfelt.
Elektrisk oppvarmet leilighet via vegghengte panelovner. Det er synlige termostater i leiligheten som tilsier at det også er elektrisk gulvvarme, men det er ikke kjent hvor dette er eller om disse fungerer som tiltenkt.
Sikringsskapet for leilighetens elektriske anlegg er plassert i oppgangen utenfor leilighetsdøren. Det elektriske anlegget og fordelingsnettet i leiligheten fremstår som eldre og er utført som ujordet anlegg.

Parkering
Det tilkommer en parkeringsplass til hver av de 15 selveide eierseksjonene.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Erstatning / festing av fliser som har løsnet. Utbytting av defekte silikonfuger. Installasjon av nytt dusjkabinett.

- Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasader / balkonger på bygg vesentlig oppgradert senere år. Gjennomført av sameiet. Ellers ikke kjennskap til annet arbeid. Ta evt kontakt med sameiet for informasjon.

- 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.
Ja
Beskriv: Verandadør har i noen grad blitt brukt til lufting, mus har derfor kommet inn i 2025. Satt opp musefeller og ikke registrert aktivitet siden oktober 2025. Har tidligere vært satt ut feller/behandling for sølvkre/skjeggkre ved Rentokil, ref. oppgitte rapporter. Ingen har bodd i boligen siden oktober 2025, derfor nå ikke informasjon om problemet er fullstendig løst, eller om ny eier evt må sette igang ny behandling.

- Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: To rapporter ifm påvisning og tiltak mot skadedyr (sølvkre) fra feb. 2025.

- 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? Er oppgitt i salgsoppgave / takstrapport.

Info fra styreleder:

Styret har vurdert og innhentet flere tilbud på ladeinfrastruktur, det har ikke gjort noe vedtak på dette. Kun forespørsel fra noen seksjonseiere. Ifm. dette så må også hovedtavle oppgraderes. Hvis dette prosjektet blir vedtatt på årsmøte så er budsjettrammen ca. kr. 1 000 000, dette blir da ekstraordinær innbetaling for seksjonseierne.

Sameiet økte felleskostnader med 5% fra februar 2026. Styret vurderer hver høst ved budsjettgjennomgang om det skal økes eller ikke.

Generell drift og vedlikehold tas fra sameiets oppparte midler. Det er er ikke planlagt store vedlikeholdsprosjekter som krever ekstraordinær innbetaling.

Bygningssakkyndig
Aleksander Røv

Byggemåte
Boligblokk med bærende veggkonstuksjoner av teglstein og betong. Bærende yttervegger er oppført i betong og gavlfasadene er
forblendet med teglstein. Ellers utfyllende klimaveggger med trepanel. Etasjeskillere mellom etasjene er oppført i betong. Gulv mot grunn er ikke kjent. Yttertaket er en flat konstruksjon tekket med papp/folie. Vegger under terreng er oppført av betong, dog på ukjent fundament og grunn. Bygningsdeler utenfor leiligheten er ikke vurdert ihht. forskriften til avhendingsloven. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner og felles bygningsdeler.
Leiligheten har malte trevinduer fra 1976 med 2-lags isolerglass. Malte terrassedører i tre fra 1976 utført med 2-lags isolerglass. Malt entrédør/leilighetsdør fra 1976 med brannklassifisering B-30.
Sørvestvendt terrasseplatting på 12 m2 med utgang fra stue/kjøkken og soverommet. Terrassen er bygget med impregnerte tilfarere og terrassebord rett på terreng.

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

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

Adgang til utleie
Utleie eller fremleie må skriftlig forhåndsgodkjennes av styret.

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.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk oppvarmet leilighet via vegghengte panelovner. Det er synlige termostater i leiligheten som tilsier at det også er elektrisk gulvvarme, men det er ikke kjent hvor dette er eller om disse fungerer som tiltenkt.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke bebodd leiligheten og strømforbruket er ukjent.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 556,- pr. mnd.
Inkluderer: Kabel-TV/Internett 567.00,-
Felleskostnader 3 318.32,-
Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 529 244,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 116 975,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Viken Fiber AS: Altibox Flex L- Boligselskapet har inngått kollektiv avtale om TV/Internett med «tilbyder» Har du spørsmål så kontakt Get sin kundetjeneste.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Carl Kjelsens Vei 23 D E Og F, orgnr. 996182630

Om sameiet
Eiendommen, gnr. 52, bnr. 1006, i Oslo, ligger i sameie mellom eierne av de 36 seksjonene som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i. 15 seksjoner er selveide, og 21 seksjoner er eiet av Det norske Diakonhjem. For hver

seksjon er det fastsatt en sameiebrøk basert på de enkelte seksjoners innbyrdes størrelse. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer. Det er inngått avtale mellom seksjonseierne om enerett til bruk av enkelte boder og andre rom (vedlegg 1). I tillegg tilkommer en parkeringsplass til hver av de 15 selveide eierseksjonene. Denne avtale er bindende for alle
nåværende og fremtidige seksjonseiere, og kan ikke endres uten at seksjonseierne som berøres av endringen, samtykker til det.

Forretningsfører
NORIAN Regnskap AS

Forkjøpsrett
Ingen forkjøpsrett

Styregodkjennelse
Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 10 016,-pr. 31.12.2025

Sameiet har ingen felles lån.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 11 025,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Når det gjelder felleskostnad så vurderer styret å øke igjen i løpet av 2025. Dette avhenger av KPI og økte kommunale kostnader.
Sameiet har kapitalinnhenting fra seksjonseiere ved behov for å styrke egenkapitalen, policyen er å ikke ta opp felleslån. Det har blitt hentet inn kr. 400 000 nå pr. 3.5.2024. Dermed kan ny eier forvente fremtidig innskuddsbetaling til sameiets konto for å øke egenkapitalen.

Vedtekter og husordensregler
Følger vedlagt og er bindende for ny eier.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vår og høst dugnad bør påregnes.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt, men må godkjennes av styret.

Sameiets forsikring
Knif Trygghet Forsikring AS
Polisenr. 665525.8

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 214 kvm (Festetomt)
Tomten er opparbeidet med grøntarealer, prydbusker, gangveier, lekeplass og sittegrupper.

Informasjon om festetomt
Festeavgift: Kr 11 600,- pr. år
Festekontrakt datert: 07.08.1975
Festetid: 99 år

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Naturskjønt og meget attraktivt boligområde midt i mellom Nordberg og Kringsjå i Oslo. Fra boligen er det kort gangavstand til offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Kringsjå grenser mot Nordmarka som byr på fantastiske turmuligheter både sommer og vinter.

Rekreasjon:
Bare noen minutters gange unna ligger parkområdene Damefallet og Havnabakken, som byr på aking og lek om vinteren. Turløyper rett utenfor boligen leder deg til Sognsvann med lysløype, tur- og bademuligheter. Nordmarka byr på et stort utvalg av løypenett med milevis av turstier og velpreparerte skiløyper. Sognsvann tilbyr en rekke muligheter for sport- og fritidsaktiviteter hele året. Sognsvann er også et fint sted å bade på sommertid og man kan spille volleyball i sola. Ellers er det kort vei til fotballbane, idrettshall, skøytebane, svømmehall, tennisanlegg og treningssenter som gjør området til et attraktivt sted å bosette seg.

Servicetilbud:
Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Meny Kringsjå, Kiwi Kringsjå og Joker Nordberg. Tåsen Nærsenter har bl.a. apotek, Nille og Spar. Ellers er det ca. 2,3 km til Ullevaal Stadion som er mye mer enn bare fotball.

Skole:
Tilhørighet til Korsvoll barneskole og Nordberg ungdomsskole, som ligger i umiddelbar nærhet. Idrettshøyskolen og toppidrettssenteret ligger også like

ved. Det er heller ikke lang vei til andre utdanningsinstitusjoner som BI og Blindern. Forskningsparken, Ullevål Stadion og Rikshospitalet ligger også i området.

Transport:
Kun noen få minutter gange til nærmeste t-bane stopp, Holstein. Denne tar deg begge retninger, både ned til sentrum og opp til Sognsvann. T-banen tar deg ned til Majorstuen på ca. 10 min og opp til Sognsvann på ca. 7 minutter. Nærmeste bussholdeplass er Nordberghjemmet som ligger ca. 170 meter fra boligen.

Offentlig kommunikasjon
Buss: Nordberghjemmet, linje 25, gangavstand på 3 min.
T-bane: Holstein, linje 5, gangavstand på 7 min.
Trikk: Rikshospitalet, linje 17 og 18, 6 min med bil.
Tog: Nydalen stasjon, linje RE30 og R31, 6 min med bil.
Tog: Oslo S, totalt 24 ulike linjer, 15 min med bil.

Skoler og barnehager
Nordberg barnehage, gangavstand på 2 min.
Nordberg menighetsbarnehage, gangavstand på 2 min.
Hamborgplassen barnehage, gangavstand på 9 min.
Boligen sogner til Korsvoll skole (1.-7. klasse), med en gangavstand på bare 10 minutter. Nærmeste ungdomsskole er Nordberg skole men gangavstand på 14 minutter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for fasadeendringer på boligblokk 26.06.2024 og ved byggeår datert 4.4.1978

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.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Offentlig.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg, bestemmelser i S-3938. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Pågående plan og byggesaker i området:
- Carl Kjelsens vei 23 D - åpninger i bærevegg av betong. Saksnr: 202516110
- Saksnr: 202102096. Saken gjelder: Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen). Sakstype: Detaljregulering. Vedtatt/behandlet av: Forslag. Lovverk: PBL 2008
- Sogn haveby - Midlertidig forbud mot tiltak
- Carl Kjelsens vei 29 A - fasadeendring. Saksnummer: 202507407. Siste dok. 19.12.2025
- Carl Kjelsens vei 32 B - påbygg, tilbygg, fasadeendring og sammenslåing av tomannsbolig til enebolig. Saksnummer: 202517351. Siste dok. 16.12.2025
- Nilserudkleiva 3 B - bruksendring av deler av kjeller til bolig, etablering av våtrom og fasadeendring. Saksnummer: 202510610. Siste dok. 25.02.2026
- Holsteinveien 20 - etablering av takterrasse. Saksnummer: 202513011. Siste dok. 22.01.2026
- Holsteinveien 21 - riving av Nordberg barnepark. Saksnummer: 202514831. Siste dok. 18.11.2025
- Østhornveien 5 - bruksendring av kjeller til bolig, fasadeendring og ny utvendig kjellertrapp. Saksnummer: 202508561. Siste dok. 30.01.2026
- Kongleveien 17 - oppføring av enebolig med garasje og riving av bebyggelse. Saksnummer: 202507955. Siste dok. 20.01.2026
- Østhorn T-banestasjon - etablering av basestasjon for mobiltelefoni. Saksnummer: 202505861. Siste dok. 30.09.2025

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

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

301/52/1006/3:
08.10.1975 - Dokumentnr: 19251 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 11,600
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT
Gjelder denne registerenheten med flere

08.10.1975 - Dokumentnr: 19251 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 11,600

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT
Gjelder denne registerenheten med flere

29.04.1993 - Dokumentnr: 18077 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 60/1960
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 36 SEKSJONER

18.11.2010 - Dokumentnr: 906126 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:52 Bnr:1194
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

18.11.2010 - Dokumentnr: 906126 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:52 Bnr:1194
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept. 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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 50 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 000,-
Markedspakke med digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 000,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk (Opprinnelig 3 900,-) kr. 2 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 6 658,-

Samlet skal selger betale kr. 121 683,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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 20. mars 2026

Megler
Stian Pedersen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90884692

Meglerforetaket
Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B
0855 Oslo
Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917 427 925

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).

Tilstandsrapport

ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL

Boligbygg med flere boenheter

Carl Kjelsens vei 23 D, 0860 OSLO

OSLO kommune

gnr. 52, bnr. 1006, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 16.03.2026 **Rapportdato:** 20.03.2026 **Oppdragsnr.:** 14377-3454 **Eiendomsverdi ref nr:** QP7434

Foretak: ALEKSANDER RØV AS

ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL

TAKST SENTERET
TAKSTMENN I KONTORFELLESKAP

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

Rapportansvarlig



Aleksander Røv
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@artakst.no
913 01 101

ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1977

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med bærende veggkonstuksjoner av teglstein og betong. Bærende yttervegger er oppført i betong og gavlfasadene er forblendet med teglstein. Ellers utfyllende klimaveggger med trepanel. Etasjeskillere mellom etasjene er oppført i betong. Gulv mot grunn er ikke kjent. Yttertaket er en flat konstruksjon tekket med papp/folie. Vegger under terreng er oppført av betong, dog på ukjent fundament og grunn.
Bygningsdeler utenfor leiligheten er ikke vurdert ihht. forskriften til avhendingsloven. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner og felles bygningsdeler.

Leiligheten har malte trevinduer fra 1976 med 2-lags isolerglass.
Malte terrassedører i tre fra 1976 utført med 2-lags isolerglass.
Malt entrédør/leilighetsdør fra 1976 med brannklassifisering B-30.

Sørvestvendt terrasseplatting på 12 m2 med utgang fra stue/kjøkken og soverommet. Terrassen er bygget med impregnerte tilfarere og terrassebord rett på terreng.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene i leiligheten er belagt med 3-stavs eikeparkett. Innvendige vegger er utført med malt strie. Himlinger består i hovedsak av malt betongdekke, med unntak av entré og kjøkken hvor det er etablert nedsenket himling med løse himlingsplater.

VÅTROM Gå til side

Badet er opprinnelig fra byggeåret (1976/1977), og er senere modernisert med fliser og innredning.
Sluk og membran/tettesjikt vurderes å være fra byggeåret (1976/1977). Membransystemet/tettesjiktet er en skjult konstruksjon og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.
Badet er utstyrt med et gulvmontert toalett, en servantinnredning, et dusjkabinett samt opplegg for vaskemaskin.
Rommet er ventilert via byggets mekaniske ventilasjonsanlegg.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt stålkum. Nisje til komfyr og oppvaskmaskin.
Over platetoppen er det installert en kjøkkenventilator med avtrekk koblet på byggets ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrørene i leiligheten er i hovedsak utført i kobber og vurderes å være fra byggeåret (1976). Det er stoppekraner på kjøkkenet og i himlingen i oppgangen utenfor leilighetsdøren. Avløpsrørene i leiligheten er i hovedsak fra byggeåret (1976) og fremstår som eldre installasjoner.
Selger informerer om at leiligheten får tilført varmtvann via byggets felles varmtvannstanker.

Leiligheten er ventilert med mekanisk avtrekk og naturlig tilluft via luftespalter over vinduer/fastfelt.

Elektrisk oppvarmet leilighet via vegghengte panelovner. Det er synlige termostater i leiligheten som tilsier at det også er elektrisk gulvvarme, men det er ikke kjent hvor dette er eller om disse fungerer som tiltenkt.

Sikringsskapet for leilighetens elektriske anlegg er plassert i oppgangen utenfor leilighetsdøren. Det elektriske fordelingsnettet i leiligheten fremstår som eldre og er utført ujordet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

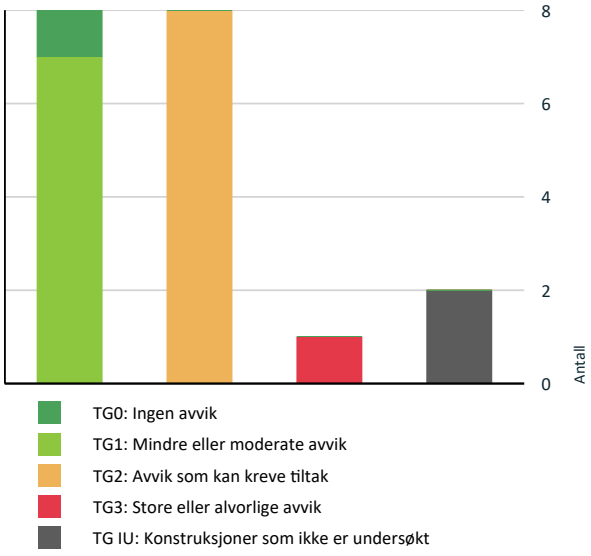
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

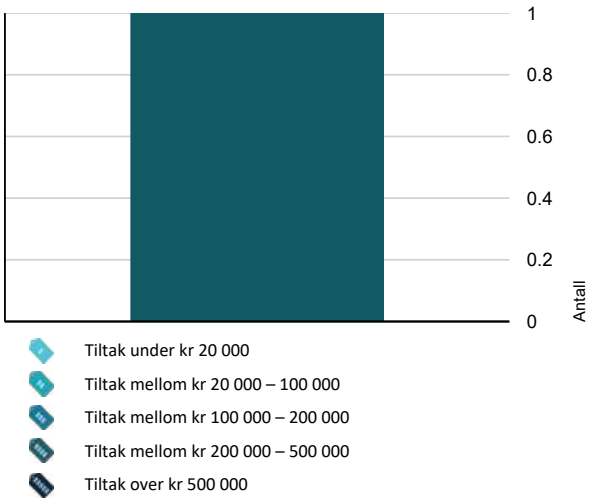
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk oppvarming** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** — Gå til side
- **Utvendig > Terrassedør** — Gå til side
- **Innvendig > Overflater** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** — Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk** — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. — Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1977

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Leiligheten har malte trevinduer fra 1976 med 2-lags isolerglass

Årstall: 1976 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene fremstår med alders- og værbetinget slitasje. Det er registrert overflateslitasje og mindre sprekkdannelser i trevirket.
Isolerglassene er av eldre type og har nådd en alder hvor redusert isolasjonsevne og økt risiko for punktering må påregnes.
Det må påregnes et vedlikeholdsbehov og økt risiko for svikt i funksjon over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eldre vinduer med slitasje vil ha redusert levetid sammenlignet med nyere vinduer. Forholdet medfører økt behov for vedlikehold, herunder overflatebehandling og justering av beslag ved behov.
Dersom vedlikehold ikke gjennomføres kan slitasjen øke og føre til ytterligere svekkelse av funksjon og tetthet. Utskifting kan ikke utelukkes på sikt.

TG 2 Terrassedør

Beskrivelse

Malte terrassedører i tre fra 1976 utført med 2-lags isolerglass.

Årstall: 1976 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dørene fremstår med alders- og værbetinget slitasje. Det er registrert overflateslitasje og mindre sprekkdannelser i trevirket.
Isolerglasset er av eldre type og har nådd en alder hvor redusert isolasjonsevne og økt risiko for punktering må påregnes.
Det må påregnes et vedlikeholdsbehov og økt risiko for svikt i funksjon over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eldre dører med slitasje vil ha redusert levetid sammenlignet med nyere dører. Forholdet medfører økt behov for vedlikehold, herunder overflatebehandling og justering av beslag ved behov.
Dersom vedlikehold ikke gjennomføres kan slitasjen øke og føre til ytterligere svekkelse av funksjon og tetthet. Utskifting kan ikke utelukkes på sikt.

Tilstandsrapport



TG 1 Entrédør/leilighetsdør

Beskrivelse

Malt entrédør/leilighetsdør fra 1976 med brannklassifisering B-30.

Årstall: 1976 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sørvestvendt terrasseplatting på 12 m2 med utgang fra stue/kjøkken og soverommet. Terrassen er bygget med impregnerte tilfarere og terrassebord rett på terreng.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvene i leiligheten er belagt med 3-stavs eikeparkett. Innvendige vegger er utført med malt strie. Himlinger består i hovedsak av malt betongdekke, med unntak av entré og kjøkken hvor det er etablert nedsenket himling med løse himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Parketten fremstår slitt med registrerte sprekker i bordene og åpninger i skjøter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Slitasje og sprekkdannelser i parketten er vanlig som følge av alder og bruk. Forholdet vurderes i hovedsak som kosmetisk, men kan påvirke det visuelle uttrykket og opplevd kvalitet på gulvene.
Parketten kan ved behov vedlikeholdes, for eksempel ved sliping og overflatebehandling, eller skiftes ut dersom slitasjen er omfattende.

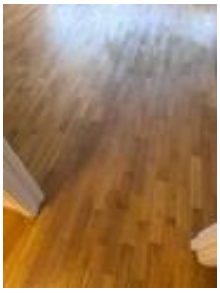
Tilstandsrapport



Sprekker i parketten.



Slitt parkett.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i bygget er oppført i betong. Oppbygningen av gulvet mot terreng i leiligheten er ikke kjent.
Ved gange på gulvene i stue/kjøkken, gang og soverom, som fremstår som oppforet, oppleves gulvet stedvis som hult. Dette kan indikere at gulvet er oppforet, for eksempel som et tilfarergulv i tre, men konstruksjonen er ikke åpnet og forholdet er derfor ikke verifisert.

Det er utført stikkprøvekontroll av planhet i to rom (stue/kjøkken og ett soverom). Målingene viser høydeforskjeller mellom 0 og 14 mm innenfor samme rom, og under 10 mm over en lengde på 2 meter. Dette er innenfor standardens grenseverdier, og tilstandsgrad 1 er gitt på bakgrunn av dette.
Øvrige rom i leiligheten er ikke kontrollert, og avvik kan forekomme.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er opprinnelig fra byggeåret (1976/1977), og er senere modernisert med fliser og innredning.
Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging av badet, herunder membraner og tettesjikt. Skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes utover en aldersmessig vurdering.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte og himlingen er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert sprekker og krakkeleringer i veggfliser ved døråpningen inn til badet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Forholdet er lokalisert utenfor dusjsonen og vurderes i hovedsak som kosmetisk. Tiltak er normalt ikke nødvendig utover eventuell utbedring av estetiske hensyn. Det anbefales å følge med på utviklingen over tid.





UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

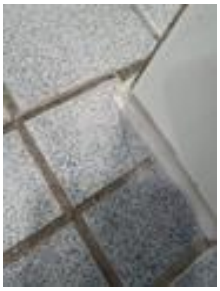
Det er ikke etablert tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og gulv ved døråpning (under 25 mm). Det er heller ikke tydelig avgrensning mot tilstøtende rom. Gulvet har flate partier med begrenset fall mot sluk.

Det er også en registrert sprekk i en gulvflis vad døråpningen til badet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Manglende høydeforskjell og begrenset fall mot sluk øker risikoen for at vann kan renne ut av våtrommet ved lekkasje eller vannsøl.
Badet er i dag utstyrt med dusjkabinett, noe som begrenser vannbelastningen på gulvet ved normal bruk. Løsningen vurderes derfor å fungere i praksis, men avviker fra dagens anbefalte utførelse.
Som et risikoreduserende tiltak kan det vurderes å installere automatisk stoppekran med fuktsensor på vanntilførselen. En slik løsning kan bidra til å begrense vannskader ved lekkasje.
Ved fremtidig oppgradering av badet bør fallforhold og avgrensning mot tilstøtende rom etableres i henhold til gjeldende krav.



UNDERETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk og membran/tettesjikt vurderes å være fra byggeåret (1976/1977). Membransystemet/tettesjiktet er en skjult konstruksjon og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Sluk og tettesjikt har oppnådd en alder som overstiger forventet levetid. Forholdet medfører økt risiko for svikt i tettesjikt og lekkasje til underliggende konstruksjoner.
Det bemerkes at våtrom fra byggeperioden er utført etter datidens forskriftskrav, som var mindre strenge enn dagens krav. Løsningen tilfredsstiller derfor ikke dagens krav til tetting og fuktsikring, og vil heller ikke nødvendigvis møte dagens forventninger til sikkerhet mot fuktskader.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Alderen på sluk og tettesjikt tilsier at det må påregnes behov for oppgradering. Risikoen for lekkasje øker med alder, og eventuelle skader kan utvikle seg skjult i konstruksjonen.
Badet er i dag utstyrt med dusjkabinett, noe som begrenser direkte vannbelastning på gulv og vegger ved normal bruk. Dette reduserer risikoen sammenlignet med åpne dusjløsninger, men det er viktig at sluket renses jevnlig. Økt vannstand i sluket som følge av tilstopping kan medføre at vann presses ut i konstruksjonen, med risiko for lekkasje til side- og underliggende bygningsdeler.
Ved fremtidig oppgradering av badet anbefales det å etablere nytt sluk og tettesjikt i henhold til gjeldende krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med et gulvmontert toalett, en servantinnredning, et dusjkabinett samt opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet er ventilert via byggets mekaniske ventilasjonsanlegg.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra gangen og inn mot dusjsonen uten å påvise unormale forhold.
Tilstandsgraden er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti rundt i resten av konstruksjonen.

Tilstandsrapport





KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt stålkum. Nisje til komfyr og oppvaskmaskin.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Over platetoppen er det installert en kjøkkenventilator med avtrekk koblet på byggets ventilasjonsanlegg.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kjøkkenventilatoren er tilkoblet et ventilasjonssystem som allerede har mekanisk avtrekk. Dette kan medføre ubalanse i ventilasjonsanlegget og påvirke luftstrømmen i systemet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilkobling av kjøkkenventilator til et ventilasjonssystem med mekanisk avtrekk kan føre til redusert funksjon i anlegget og påvirke ventilasjonen i både egen og tilstøtende boenheter.
Det anbefales å avklare med styret eller drift av bygget hvilken type ventilasjonsløsning som er forutsatt for kjøkkenet. Kjøkkenventilator bør tilpasses byggets ventilasjonssystem, og det kan være aktuelt å etablere løsning med resirkulasjon eller annen godkjent tilkobling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrørene i leiligheten er i hovedsak utført i kobber og vurderes å være fra byggeåret (1976). Det er stoppekraner på kjøkkenet og i himlingen i oppgangen utenfor leilighetsdøren.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vannrørene har høy alder og har oppnådd en alder som overstiger forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Eldre vannrør har økt risiko for slitasje, korrosjon og lekkasjer. Risikoen for svikt øker med alderen, og eventuelle skader kan oppstå uten forvarsel.
Det må påregnes behov for utskifting av rørene, spesielt ved utskifting av kjøkken og/eller bad. Ved fremtidig oppgradering må det etableres nytt røropplegg i henhold til dagens løsninger og byggtekniske krav.

Tilstandsrapport





Stoppekraner plassert i oppgangen utenfor leiligheten.



Stoppekraner i kjøkkenskapet.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene i leiligheten er i hovedsak fra byggeåret (1976) og fremstår som eldre installasjoner.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avløpsrørene har høy alder og har oppnådd en alder som overstiger forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Eldre avløpsrør har økt risiko for slitasje, lekkasjer og tilstopping. Risikoen for svikt øker med alderen, og eventuelle skader kan oppstå gradvis eller plutselig.
Det må påregnes behov for utskifting av rørene, spesielt ved utskifting av kjøkken og/eller bad. Ved fremtidig oppgradering må det etableres nytt røropplegg i henhold til dagens løsninger og byggtekniske krav.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten er ventilert med mekanisk avtrekk og naturlig tilluft via luftespalter over vinduer/fastfelt.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Selger informerer om at leiligheten får tilført varmtvann via byggets felles varmtvannstanker.

Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner.

TG IU Elektrisk oppvarming

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Elektrisk oppvarmet leilighet via vegghengte panelovner. Det er synlige termostater i leiligheten som tilsier at det også er elektrisk gulvvarme, men det er ikke kjent hvor dette er eller om disse fungerer som tiltenkt.

Elektrisk oppvarming er ikke funksjonstestet eller vurdert i denne rapporten.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet for leilighetens elektriske anlegg er plassert i oppgangen utenfor leilighetsdøren. Det elektriske fordelingsnettet i leiligheten fremstår som eldre og er dels utført ujordet.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
4. 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?
   Ukjent
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. 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
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ja

Inntak og sikringsskap

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det er registrert løse kabler ved to lampepunkter, hvorav ett punkt har eksponerte ledere som kan medføre berøringsfare.
    Det elektriske anlegget fremstår som eldre og er dels utført som ujordet anlegg. Anlegget avviker dermed fra dagens krav til elektriske installasjoner.

Tilstandsrapport

Eldre og delvis ujordede elektriske anlegg har økt risiko for feil og kan gi redusert elsikkerhet sammenlignet med moderne anlegg. Løse kabelender bør sikres forskriftsmessig for å redusere risiko for berøring og skade.

Det anbefales å gjennomføre en utvidet kontroll av anlegget av kvalifisert elektrofaglig person. Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer eller oppgradering etter en slik kontroll.



Løse kabler med berøringsfare i innvendig tak.



Sikringsskapet er plassert i oppgangen utenfor leilighetsdøren.



Kursbetegnelse



Løse kabler i innvendig tak.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det er behov for tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger. Les mer om radon og hvorfor det bør utføres radonmålinger i boligen på www.dsa.no/radon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

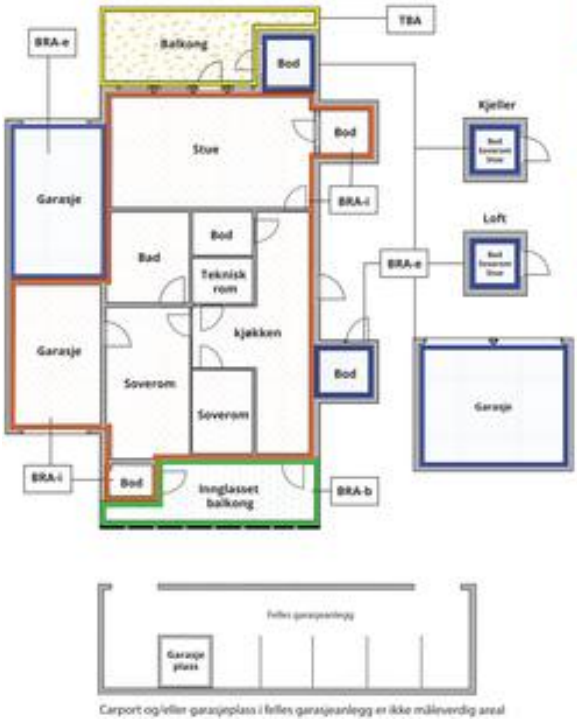
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	60	2		62	12
SUM	**60**	**2**			**12**
SUM BRA	**62**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Bad, kjøkken, entré, gang, soverom	Bod	

Kommentar

Romhøyden i stue/kjøkken er 2,35 meter.

Arealet for boder utenfor leiligheten er omtrentlige, da bodene var fylt opp med inventar på befaringsdagen, som vanskeliggjør nøyaktig oppmåling. Bod(ene) er fremvist av eier, og eier har informert om at bod(ene) tilhører leiligheten. Takstmann har videre ikke kontrollert bruksretter eller seksjoneringer for de oppgitte bodene. Ta kontakt med megler for disse opplysningene. Merk at vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er tinglysning den eneste måten å få varig bruksrett på, og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen. Merk at boder utenfor leiligheten ikke er teknisk vurdert slik som leiligheten. Boder under terreng er ofte utsatt for fuktighet fra grunnen, og det anbefales derfor at det ikke lagres organiske gjenstander i slike boder.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Faktura fra BYGGASSISTENTEN AS datert 3.3.2026:
Maling arbeid og utbedrig av flis bad A- KONTO

Faktura fra BYGGASSISTENTEN AS datert 8.3.2026:
Maling arbeid og installere ny dusjkabinett og små fix

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.3.2026	Aleksander Røv	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	52	1006		3	2214 m²	Seeiendom.no (kartverket)	Ikke relevant

Adresse
Carl Kjelsens vei 23 D

Hjemmelshaver
Sehlmann Jon Viggo (fester)
Oslo Kommune (bortfester)

Eierandel
60 / 1960

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Signert 13.03.2026	Gjennomgått		Nei
Byggemeldt plantegning		Tegninger mottatt av eiendomsmegler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Øystein Sehlmann	9578-5995-4-1454370	2026-03-13 11:19:12

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
13. mars 2026

Oppdragsnummer
23-0072/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Carl Kjelsens vei 23D, 0860 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Øystein Sehlmann

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
8. september 2010

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Jon Viggo Sehlmann

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: 665525.8
Forsikret i: KNIF Trygghet Forsikring AS

Utført arbeid

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Erstatning / festing av fliser som har løsnet. Utbytting av defekte silikonfuger. Installasjon av nytt dusjkabinett.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Nei

Eventuell kommentar: Dette har ikke skjedd i eiertiden (siden 2010).

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke gjort endringer siden 2010 utover det som er nevnt. Ikke kjent med at det eksisterer dokumentasjon på tidligere arbeid.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasader / balkonger på bygg vesentlig oppgradert senere år. Gjennomført av sameiet. Ellers ikke kjennskap til annet arbeid. Ta evt kontakt med sameiet for informasjon.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei, ikke kjent med at det er gjort. Ta evt kontakt med sameiet for informasjon.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjent.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjent.

---

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

Eventuell kommentar: Ikke kjent. Ta evt kontakt med sameiet for informasjon.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjent. Ta evt kontakt med sameiet for informasjon.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjent. Ta evt kontakt med sameiet for informasjon.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjent. Ta evt kontakt med sameiet for informasjon.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjent. Ta evt kontakt med sameiet for informasjon.

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

Eventuell kommentar: Ikke kjent, men baderom av eldre standard, muligens fra byggeåret. Viser til takstmanns rapport.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjent med at det eksisterer pipeløp e.l. Ta evt kontakt med sameiet for informasjon.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjent. Ta evt kontakt med sameiet for informasjon.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjent. Ta evt kontakt med sameiet for informasjon.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei, ikke kjent. Men anlegg er av eldre dato med bl.a. manglende jordet opplegg på ikke-tekniske kurser.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjent. Ta evt kontakt med sameiet for informasjon.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjent, utover et tilfelle i senere tid av vannlekkasje i bodarealet. Ta evt kontakt med sameiet for mer informasjon.

---

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.

Ja

Beskriv: Verandadør har i noen grad blitt brukt til lufting, mus har derfor kommet inn i 2025. Satt opp musefeller og ikke registrert aktivitet siden oktober 2025. Har tidligere vært satt ut feller/behandling for sølvkre/skjeggkre ved Rentokil, ref. oppgitte rapporter. Ingen har bodd i boligen siden oktober 2025, derfor nå ikke informasjon om problemet er fullstendig løst, eller om ny eier evt må sette igang ny behandling.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjent. Ta evt kontakt med sameiet for informasjon.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjent.

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: To rapporter ifm påvisning og tiltak mot skadedyr (sølvkre) fra feb. 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? Er oppgitt i salgsoppgave / takstrapport.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjent med mangler.

---

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

Eventuell kommentar: Ikke kjent. Ta kontakt med sameiet for informasjon.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjent. Ta kontakt med sameiet for informasjon.

---

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

Eventuell kommentar: Ikke kjent. Ta kontakt med sameiet for informasjon.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjent. Ingen egne slike uenigheter / konflikter. Ta kontakt med sameiet for informasjon.

---

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

Eventuell kommentar: Ikke kjent. Ta evt kontakt med sameiet for informasjon.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjent. Ta kontakt med sameiet for informasjon.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjent. Ta evt kontakt med sameiet for informasjon.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjent.

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 23-0072/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Øystein Sehlmann	**2026-03-13**

Identifikasjon

Øystein Sehlmann

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

Bvb Eiendomsmegling AS
Sognsveien 70B
0855OSLO

Deres ref.: 23-0072/26
Vår ref.: 635-1-03/9574
Dato: 12.03.2026

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgsoppdrag vedrørende seksjon/andel i Sameiet Carl Kjelsens Vei 23 D E Og F.

Under følger opplysninger om den aktuelle eiendommen. På nest siste side fremgår for ordens skyld en kort beskrivelse av eierskifteprosessen.

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

EIENDOMMEN

Sameie/borettslag:	**Sameiet Carl Kjelsens Vei 23 D E Og F**
Organisasjonsnummer:	996182630
Gårds- og bruksnummer:	52 / 1006
Seksjons-/andelsnummer:	03
Adresse:	Carl Kjelsens vei 23D, 0860 OSLO
Eier/medeier:	Viggo Sehlman, Jon

FELLESKOSTNADER

Kabel-TV/Internett	567.00
Felleskostnader	3 318.32
Felleskostnader Månedlig:	**kr. 3 885.32**

NB! Selger er ansvarlig for betaling av felleskostnader i overtakelsesmåned. Kjøper tar ansvar for felleskostnader fra første forfallsdato etter overtakelse. Forholdsmessig fordeling og oppgjør for felleskostnader i overtakelsesmåned må ordnes direkte mellom selger og kjøper.

Ved behov kan styret endre felleskostnadene eller vedta ekstraordinære innbetalinger fra eierne. Eventuelle beslutninger som kan/ vil medføre økning av felleskostnadene, bes avklart med styret i boligselskapet.

FELLESGJELD

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2025:	**kr. 10 016**
Andel formue pr. 31.12.2025:	kr. 11 025

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Sameiet Carl Kjelsens Vei 23 D E Og F har ingen lån per 12.03.2026

PRAKTISK INFORMASJON

Forkjøpsrett:	Ingen bestemmelser om forkjøpsrett.
Styregodkjenning:	Utleie eller fremleie må skriftlig forhåndsgodkjennes av styret. Se sameiets vedtekter §6.
Utleie:	Utleie eller fremleie må skriftlig forhåndsgodkjennes av styret. Se sameiets vedtekter §6.
Forsikring:	Knif Trygghet Forsikring AS Polisenummer 665525.8
Dyrehold:	Dyrehold må meldes/godkjennes av sameiet.
Parkering:	Det tilkommer en parkeringsplass til hver av de 15 selveide eierseksjonene. Se sameiets vedtekter §1.
Internett/TV:	Viken Fiber AS: Altibox Flex L- Boligselskapet har inngått kollektiv avtale om TV/Internett med «tilbyder» Har du spørsmål så kontakt Get sin kundetjeneste.
Nøkler:	Bestilles av styret.
Skilt:	Bestilles av styret.

EIERSKIFTEMELDING

I forbindelse med overdragelse **må** forretningsfører motta opplysning om følgende:

Salgsobjektet:	boligselskapets navn
	org.nummer
	seksjon/andel
	overtakelsesdato
	ev. medfølgende parkering/garasje
Kjøper (fakturamottaker)*:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
Medeier:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
	dersom kjøperen ikke er én, men flere personer, skal % av hver kjøpers andel angis
Selger (inkl. medeiere):	navn
	ny postadresse
	epostadresse

* Fullt personnummer er påkrevet for å kunne innberette eiers andel av boligselskapets felles gjeld og formue til offentlige myndigheter. Kontaktinformasjon innhentes også i forbindelse med utsendelse av lovpålagte meldinger og innkreving av felleskostnader, samt en effektiv kommunikasjon mellom boligselskapet, forretningsfører og eierne.

* Dersom det er flere kjøpere, krever vi informasjon om hvem som skal være registrert som hovedeier (fakturamottaker) i systemet.

Vi gjennomfører eierskifte på oppgitt overtakelsesdato, og sender i denne forbindelse informasjon om gjennomført eierskifte, restanser og faktura for eierskiftegebyr/transportgebyr.

Ved endringer fra tidligere eierskiftemelding, må ny eierskiftemelding med riktige opplysninger sendes oss i god tid før overtakelsesdato (senest 3-5 dager før overtakelse).

RESTANSER

Restanser felleskostnader pr. 12.03.2026:	kr. 0.00

Det tas forbehold om øvrige utestående kostnader som dekkes av legalpantet. Vennligst kontakt forretningsfører for kontroll av eventuell restanse ved oppgjør. Ved eventuelle restanser ber vi også oversendt oppgjørsmelding som dokumentasjon på endelig oppgjør.

GEBYRER

Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	Kr. 6 718, - inkl. mva (fra. jan 2025)
Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	**Kr. 8 406, - inkl. mva (fra. jan 2026)**
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	Kr. 6 570, - inkl. mva. (fra jan. 2025)
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	**Kr. 6 725, - inkl. mva. (fra jan. 2026)**
Overdragelse av parkering/garasje per plass	Kr. . 3 875, - ink. .mva (fra jan. 2025)
Overdragelse av parkering/garasje per plass	**Kr. 4 063, - inkl. mva (fra jan. 2026)**

Eiendomsopplysninger bestilles gjennom Infoland. Forretningsfører fakturerer eierskiftegebyr tilsvarende fire ganger gjeldende rettsgebyr («R») eks. mva. beregnet på tidspunktet for overtakelse. Faktura sendes megler eller annen ansvarlig for oppgjøret.

Eierskiftegebyr justeres iht. veiledende prisliste som oppdateres årlig i januar.

KONTAKTINFORMASJON

Forretningsfører:	NORIAN Regnskap AS
Epost:	eierskifte@norian.no
Telefonnummer:	22 91 14 86
Styrets leder:	Henry Reinholt Vo
Epost:	carlkjelsensvei23@styremail.no

Henvendelser om det aktuelle objektet skal rettes eiendomsmegler. Direkte kontakt med styreleder er forbeholdt megler og forretningsfører. Ved henvendelser til forretningsfører, bes oppgitt vår referanse som fremgår innledningsvis i dette eiendomsopplysningsbrevet.

FORBEHOLD

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de opplysninger som fremgår av dette brev opp mot den informasjon de selv sitter inne med.

Ved avvik eller dersom noe fremstår uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører er ikke erstatningsansvarlig for feil, herunder uriktige eller ufullstendige opplysninger, foruten tilfeller der det er utvist grov uaktsomhet.

VEDLEGG

- Vedtekter og husordensregler
- Innkalling til siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF inkl. årsrapport og årsregnskap
- Protokoll fra siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF

EIERSKIFTEPROSESSEN

1. Eiendomsopplysninger	Bestilles og leveres via Infoland
2. Forkjøpsrett	Eventuell forkjøpsrett forhånds- eller paralellavklares
3. Eierskiftemelding	Informasjon om salgsobjekt, selger og kjøper
4. Styregodkjenning	Følges opp av forretningsfører og sendes megler
5. Ny eierskiftemelding	Må oversendes før overtakelsesdato: bekreftelse på at det ikke er endringer fra første melding eller ny melding med endringer
6. Eierskifte	Gjennomføres i forretningsførers system
7. Felleskostnader	Ny eier mottar faktura (selger betaler inneværende måned)
8. Eierskiftegebyr	Faktureres megler eller oppgjørsansvarlig
9. Restansesjekk	Avklare eventuelt utestående som skal trekkes i oppgjøret
10.Oppgjør	Gjennomføres og eierskiftesak avsluttes

INFORMASJON OM EVENTUELL FORKJØPSRETT:

Forretningsfører håndterer avklaring av forkjøpsrett.

Boligselskapet (ved forretningsfører) har en frist på inntil 20 dager på å avklare om noen forkjøpsrettshavere ønsker å benytte seg av forkjøpsretten og eventuelt gjøre denne gjeldende på vegne av forkjøpsrettshaveren. Nærmere bestemmelser om forkjøpsrett kan også fremgå av boligselskapets vedtekter.

Etter borettslagsloven kan forkjøpsretten avklares på to måter: avklaring på forhånd eller på etterskudd av salget. *Parallelavklaring* er en mellomløsning, der man i på samme måte ender opp med å ha totalt 20 dager på å avklare forkjøpsretten.

Prosessen med ***forhånds- og parallelavklaring*** starter med at megler eller selger varsler forretningsfører om at en bolig skal selges. Forretningsfører varsler deretter eierne (forkjøpsrettshaverne) om at boligen kommer til salgs og setter en meldefrist på minst 5 virkedager for å melde eventuell interesse. Salget gjennomføres med budrunde der budgiverne kan vite om noen har meldt sin interesse. Når budrunden er avsluttet, gir megler eller selger beskjed til forretningsfører og opplyser om pris og vilkår. Forretningsfører har da kun 5 dager på seg til å avklare om de som har meldt interesse innen meldefristen vil kjøpe boligen på forkjøpsretten til den aktuelle prisen.

Ved en ***etterskuddsvis avklaring*** sender megler eller selger inn opplysninger til forretningsfører om salget etter at salgsavtale er inngått. Forretningsfører har da en maksfrist på 20 dager på å annonsere og avklare om forkjøpsretten skal benyttes. Etter annonsering har forkjøpsrettshaverne 5 dager på å melde forkjøp, og de som melder seg innen denne fristen er forpliktet av meldingen.

Dersom flere forkjøpsrettshavere melder seg, må forretningsfører i begge tilfeller avklare hvilke av forkjøpsrettshaverne som har lengst ansiennitet og melde dette tilbake til megler eller selger.

Når meldingen om at en forkjøpsrettshaver vil benytte sin forkjøpsrett er sendt til megler eller selger, er den opprinnelige kjøperen fri for sin forpliktelse etter avtalen og står fritt til å by på andre boliger.

Eventuell interesse innen meldefristen og bekreftelse om bruk av forkjøpsrett må begge deler bekreftes skriftlig direkte til megler og forretningsfører med styreleder på kopi.

Forretningsfører har en løpende dialog med megler og orienterer om den pågående prosessen med gjeldende frister, og melder fra så snart forkjøpsretten er endelig avklart.

Nærmere informasjon om forkjøpsrettsprosessen, herunder frister og formaliteter, vil fremgå av brev og oppslag som sendes forkjøpsrettshaverne med megler eller selger på kopi.

Dersom det har gått over tre måneder fra siste forhåndsavklaring av forkjøpsrett, må boligen på nytt lyses ut på forkjøpsrett.

Forretningsfører belaster et fast gebyr for avklaring av forkjøpsrett, se punktet "Gebyrer" ovenfor.

HUSORDENSREGLER

FOR

SAMEIET CARL KJELSENS VEI 23 D, E, F

Sameiet består av 15 selveierleiligheter og 21 utleieleiligheter eiet av Diakonhjemmet.

Eiere/leietakere forplikter seg til å overholde følgende fastsatte ordensregler, hvor ikke annet er særlig bestemt og medvirke til å skape orden og hygge i eiendommen.

1. Generelt må alle må vise hensynsfullhet overfor andre beboere i huset.

2. Det er ikke tillatt å riste, lufte eller banke tepper, møbler eller sengetøy på balkongene, i trappeoppganger eller i vinduer. Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger så sant det ikke henges høyere enn balkongkanten.

   Det er tillatt å bruke elektrisk grill og gassgrill, men ikke kullgrill/engangsgrill.

   Utlufting av leiligheten må ikke foregå ut mot felles oppgang. Matlukt og dårlig lukt må ikke sjenere naboene.

3. Eierne/beboerne er ansvarlig ved eventuell tilstopning av sluk/avløpsrør som følge av uforstandig bruk av vasker og WC.

4. Naboene må ikke forstyrre hverandre med unødig bråk. Svært støyende aktiviteter, så som omfattende oppussing eller lignende, må varsles på forhånd og ikke finne sted mellom kl. 2300 og kl. 0700.

5. Radio, TV eller annen form for musisering må nyttes hensynsfullt og avdempet, særlig mellom kl. 2300 og kl. 0600. Skal det være selskapelighet i leiligheten utover kl. 2400, bør tilstøtende leiligheter varsles på forhånd. Vis hensyn på søn- og helligdager.

   Musikk- eller sangundervisning må ikke finne sted uten sameiets samtykke.

6. Vær varsom slik at murpuss, maling, vegger i oppganger, beplantning, gjerder eller lignende ikke ødelegges.

   Uteplassene må holdes ryddige. Det henstilles til beboerne å ikke kaste sigarett-stumper, snusporsjonspakker, tyggegummi eller annen søppel på uteområdene.

7. Avfall må legges forsvarlig innpakket i søppelkasser/containere.
NB!! Husk kildesortering etter Oslo kommunes regler.

8. Barnevogner, sykler, kjelker og lignende bør ikke settes i oppganger. Heller ikke må motordrevne sykler (lettvektsykler) plasseres i leilighet eller kjellerbod. Sykler kan lagres i «sykkelrommet» i kjelleren om vinteren.

   Kjellerboder må holdes ryddige.

9. Parkering skal skje på tildelt plass.

10. Markiser må godkjennes av sameiet. Blomsterkasser/blomsteroppheng må være solid og mest mulig enhetlig.

11. Dyrehold må meldes/godkjennes av sameiet.

12. Det stedlige tilsyn består av sameiets styre og har plikt til å påtale overtredelse av bestemmelsene.

13. Disse ordensregler kan endres etter vedtak på sameiemøtet.

Nordberg, 21. september 2021

Protokoll for ordinært årsmøte 2025
i Sameiet Carl Kjelsens Vei 23 D E Og F org.nr. 996182630

Møtedato:	tirsdag, 20. mai 2025
Møtetidspunkt:	Klokken 17:00
Møtested:	Hagestuen på Nordberghjemmet
Tilstede fra forretningsfører:	Sebastian Westlund
Møtet ble åpnet av:	Henry Reinholt Vo

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Sebastian Westlund foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Sebastian Westlund foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Kristine Oftedal Nicolaisen foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede
8 seksjonseiere
22 fullmakter
Totalt 30 stemmer
Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.
Vedtak: Godkjent

---

2. Styrets årsrapport for 2024
Styrets årsrapport for 2024 ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

---

3. Årsregnskap for 2024
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

---

4. Budsjett for 2025
Styret orienterte om budsjettet for 2025. Det ble foreslått tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering

---

5. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 12 000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

6. Valg av tillitsvalgte

Styret har i siste styreperiode bestått av:

Styreleder	Henry Reinholt Vo (Det Norske Diakonhjem)	På valg: 2025
Styremedlem	Øyvind Sanden Seier (Det Norske Diakonhjem)	På valg: 2026
Styremedlem	Håkon Martin Hobæk	På valg: 2026
Styremedlem	Kari Winther	På valg: 2026
Varamedlem	Merete Rakli Hartberg	På valg: 2025

Valg:
Styreleder velges særskilt. Som kandidat til verv som styreleder stilte Henry Reinholt Vo.
Henry Reinholt Vo ble valgt til styreleder for to år ved akklamasjon.

Som kandidat til verv som varamedlem stilte Ann Kristin Novaro.
Ann Kristin Novaro ble valgt til varamedlem for ett år, ved akklamasjon.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Henry Reinholt Vo	På valg: 2027
Styremedlem:	Øyvind Sanden Seier	På valg: 2026
Styremedlem:	Håkon Martin Hobæk	På valg: 2026
Styremedlem:	Kari Winther	På valg: 2026
Varamedlem:	Ann Kristin Novaro	På valg: 2026

Vedtak: Godkjent

7. Revisor

Årsmøtet velger revisor. Etter utfordringer med kommunikasjon og sen responstid i kombinasjon med noe høye kostnader, så er det ønskelig å se på muligheten for bytte av revisor. Dette forutsetter en forventning om besparelse av tid og penger.

Styrets forslag til vedtak:

Sameiet velger ~~BDO AS som~~ ny revisor. *Under forutsetninger nevnt ovenfor.*

Vedtak: Godkjent

---

8. Innkomne saker

8.1. Elbillading

Forslagsstiller: Håkon Hobæk

Forslagsstillers saksfremstilling:
Det er ønsket å legge opp til elbillading.
Det er ønsket å utvide parkeringsplassene på bekostning av buskene for å få plass til større biler.
Det er ønsket å fikse dreneringen på innkjørselen til parkeringsplassen.
Forslaget er å legge opp til infrastruktur for elbillading ved å bruke et anerkjent firma. Det må også graves for å legge kablene.
Når man først må engasjere et firma for å grave, kan det være besparende å fjerne buskene rundt bilene og gjøre parkeringsplassene bredere i samme slengen. De er for smale for moderne biler.
Fordeler med dette vedtaket:
Infrastruktur for elbiler er noe som ennå får støtte av kommunen. I fjor var det 50%. I år er det 30%. Hvis dette fortsetter vil vi til slutt måtte ta hele regningen selv.
Vi kan kanskje få en gjesteparkering eller leieboerparkering til ved siden av garasjene.
- Steinene ved innkjørselen blir også fjernet, og de har vist seg å være farlige både for fotgjengere og biler.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

- Ettersom man får støtte for all el-infrastrukturen er det et godt tidspunkt å også oppdatere relevant annen infrastruktur som hovedtavlen. Demografien i blokka endrer seg fra å være enslige seniorer, til å bli husholdninger med flere personer, deriblant barn. Belastningen på anlegget vil bare øke for hvert år som går.
- Bilene er allerede bredere enn for 30 år siden, og hvis vi setter opp infrastrukturen for el ladere nå, men utvider plassene senere, så vil laderne stå skjevt og man må betale for graving to ganger.
- Leietakerne kan få skråstilte plasser i stedet, hvis man fjerner buskene (markert i rødt).
- Det trengs ikke vedlikehold av buskene hvis de fjernes og de skraper ikke opp bildørene
- Veien får hull hvert år nå ved innkjørselen (markert i gult)

Vedtak: Ikke votert over

8.2. Grøntarealet

Forslagsstiller: Aud og Per Øyvind Berstad

Forslagsstillers saksfremstilling:
I skråningen (grøntarealet) mellom parkeringsplassenes to nivåer er det vanskelig å holde det vakkert. I tillegg tar grøntarealet mye plass fra parkeringen på nedre nivå foran garasjene. Parkeringsplassene mellom garasjeanlegget og grøntarealet blir trangt for de som skal kjøre inn i og ut av garasjen. Moderne biler har blitt både lengre og bredere.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Styret får i oppdrag og komme med løsning for å bedre parkeringsarealet på foran garasjene, gjøre grøntarealet penere og i tillegg kostnadsoverslag

Vedtak: Godkjent

Møtet ble avsluttet klokken 18:01. Protokollen godkjennes av undertegnede:

Møteleder:	**Protokollvitne:**
Navn: Sebastian Westlund	Navn: Kristine Oftedal Nicolaisen

SAMEIEVEDTEKTER
FOR SAMEIET CARL KJELSENS VEI 23 D, E OG F
GNR. 52, BNR. 1006, I CARL KJELSENS VEI 23 D, E OG F, OSLO
(revidert og godkjent på årsmøtet 03.04.2019)

§1

Sameiets navn er Sameiet Carl Kjelsens vei 23 D, E og F.

Eiendommen, gnr. 52, bnr. 1006, i Oslo, ligger i sameie mellom eierne av de 36 seksjonene som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i. 15 seksjoner er selveide, og 21 seksjoner er eiet av Det norske Diakonhjem. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk basert på de enkelte seksjoners innbyrdes størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer. Det er inngått avtale mellom seksjonseierne om enerett til bruk av enkelte boder og andre rom (vedlegg 1). I tillegg tilkommer en parkeringsplass til hver av de 15 selveide eierseksjonene. Denne avtale er bindende for alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, og kan ikke endres uten at seksjonseierne som berøres av endringen, samtykker til det.

§2

Sameierne er innbyrdes ansvarlige for fellesutgiftene etter fordeling i henhold til seksjonens sameiebrøk, jfr. §1. Overfor tredjemann er sameierne proratarisk ansvarlige etter sameiebrøkene, jfr. eierseksjonslovens §30.

Skader på eiendommen som skyldes dårlig vedlikehold i den enkelte seksjon/av den enkelte seksjonseier, blir angjeldende seksjonseiers ansvar. Dette gjelder elektriske anlegg frem til hovedanlegget og vann- og kloakkanlegg frem til hovedføringsledninger for avstikk til seksjonen.

§3

Sameiet ledes av et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, i den utstrekning det er fellesskapets ansvar, jfr. eierseksjonslovens §33**,** og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Spørsmål av særlig viktighet skal fremlegges for årsmøtet.

Styret velges av årsmøtet, og skal bestå av minst 3 medlemmer inklusiv leder, samt minst 1 varamedlem. Lederen velges av styret. Styremedlemmene og leder velges for 2 år av gangen, dog slik at ved første gangs valg skal ett av medlemmene kun velges for ett år.

Styremedlemmene og varamedlemmene kan gjenvelges. Styremedlem eller varamedlem som selger sin seksjon må samtidig tre ut av styret.

§4

Vedlikeholdsutgifter vedrørende tekniske anlegg som bare er til nytte for eller brukes av den enkelte seksjonseier, dekkes i sin helhet av vedkommende seksjonseier/-eiere. Hvis sameiets flertall bestemmer innleggelse av kabel-TV, må alle sameiere være med på å la dette bli installert og dekke sin andel av installasjonskostnadene.

Alle andre fellesutgifter fordeles mellom seksjonseierne i forhold til sameiebrøkene. Til sikkerhet for de økonomiske forpliktelser som følger av vedtektene og mulige andre forhold, har sameiet en tinglyst panterett stor kr 20 000,- for hver seksjon som skal tinglyses på 1. prioritet.

§5

Vedlikehold

Sameiestyret har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen, og påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser. Styret skal sørge for innkreving av forholdsmessige andeler av fellesutgiftene av seksjonseierne. Videre skal sameiestyret sørge for at det bygges opp en kapital til dekning av ordinære vedlikeholdsutgifter. Ved større utskiftinger eller meget store akutte vedlikeholdsutgifter vil styret vurdere å oppta lån i banken som nedbetales ved økte fellesutgifter. Disse fordeles på seksjonseierne og fastsettes som vanlig på grunnlag av sameiebrøkene.

§6

Utleie/fremleie

Utleie eller fremleie av leilighetene må skriftlig forhåndsgodkjennes av godkjennes av styret.

Dette punkt gjelder ikke seksjonene 4, 5, 6, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 31, 32, 33, 34, 35 og 36 som i dag nyttes til personal/-utleieboliger.

§7

Voldgift

Eventuelle tvister i forbindelse med sameieforholdet avgjøres ved voldgift etter tvistemåls-lovens regler.

§8

Alle seksjonseierne er forpliktet til å gjøre sine rettsetterfølgere kjent med disse vedtekter. Det vises for øvrig til Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 16. juni 2017, nr. 65.

Vedlegg: Vedlegg 1 – avtale om bruk av boder og parkeringsplasser

****

Sameiet Carl Kjelsens Vei 23 D E Og F
2024

Document ID: 4e397e57-a8f1-463c-b27a-6c544a37a734

Årsregnskap for Sameiet Carl Kjelsens Vei 23 D E Og F

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter		1 917 076	7 107 815	1 233 186	1 412 105
Andre inntekter		46 968	446 237	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1**	**1 964 044**	**7 554 052**	**1 233 186**	**1 412 105**
Lønn og personalkostnader	2	7 692	13 692	13 692	13 692
Vaktmestertjeneste		0	32 240	32 300	5 600
Renhold		40 379	42 180	47 500	46 100
Kabel-TV/Bredbånd		254 448	266 292	255 700	264 100
Kommunale avgifter		279 104	236 311	276 300	320 700
Strøm og nettleie		199 082	219 631	261 900	253 500
Andre driftskostnader	3	62 442	63 306	54 800	34 300
Reparasjon og vedlikehold	3	1 418 148	5 013 721	115 000	115 000
Eksterne tjenester	3	289 826	769 359	190 000	181 700
Serviceavtaler	3	13 095	9 638	6 500	11 200
Forsikringer		66 794	61 820	65 600	72 600
Andre kostnader	3	44 156	35 975	32 383	28 288
SUM DRIFTSKOSTNADER		**2 675 168**	**6 764 164**	**1 351 675**	**1 346 780**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**-711 124**	**789 888**	**-118 490**	**65 325**
DRIFTSRESULTAT:		**-711 124**	**789 888**	**-118 490**	**65 325**
ÅRSRESULTAT		**-711 124**	**789 888**	**-118 490**	**65 325**
Resultat		**-711 124**	**789 888**	**-118 490**	**65 325**
Overført annen egenkapital		**-711 124**	**789 888**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**-711 124**	**789 888**	**0**	**0**

Document ID: 4e397e57-a8f1-463c-b27a-6c544a37a734

Balanse

Sameiet Carl Kjelsens Vei 23 D E Og F

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Kundefordringer		3 635	193 921
Forskuddsbetalte kostnader		8 320	75 456
Sum fordringer		**11 955**	**269 377**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	346 612	1 594 402
SUM OMLØPSMIDLER		**358 567**	**1 863 778**
SUM EIENDELER		**358 567**	**1 863 778**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen opptjent egenkapital		270 196	981 320
Sum opptjent egenkapital		**270 196**	**981 320**
SUM EGENKAPITAL	**5**	**270 196**	**981 320**
Leverandørgjeld		71 008	862 166
Annen kortsiktig gjeld		17 363	20 293
Sum kortsiktig gjeld		**88 371**	**882 459**
SUM GJELD		**88 371**	**882 459**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**358 567**	**1 863 778**

OSLO, /
Sameiet Carl Kjelsens Vei 23 D E Og F

Henry Reinholt Vo
Styrets leder

Håkon Martin Hobæk
Styremedlem

Kari Winther
Styremedlem

Øyvind Sanden Seier
Styremedlem

Document ID: 4e397e57-a8f1-463c-b27a-6c544a37a734

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Inntekter
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Lønn
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Antall årsverk: 0

Document ID: 4e397e57-a8f1-463c-b27a-6c544a37a734

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

	2024
Fakturerte felleskostnader	1 126 548
Fakturert Kabel-TV/Bredbånd	387 828
Fakturert ekstrainnbetalinger	400 000
Fakturert bodleie	2 700
Fakturert kunden for saksomkostninger sak 23-192296TVI-TOSL/01	36 908
Henry Reinholt Vo - Vaskepenger, innløster poletter	10 060
Sum driftsinntekter	**1 964 044**

Note 2 Lønnskostnader

	2024	2023
Styrehonorar	12 000	12 000
Rev. styrehonorar fra tidligere år	-6 000	0
Arbeidsgiveravgift	1 692	1 692
Sum lønnskostnader	**7 692**	**13 692**

Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader

	2024
Sesongarbeider på uteområder	48 888
Andre driftskostnader eiendom	13 554
Sum andre driftskostnader	**62 442**

Document ID: 4e397e57-a8f1-463c-b27a-6c544a37a734

Reparasjon og vedlikehold

	2024
Asfalt og kantstein, knotteplast/beslag, lev & mont murbindere, smyglister, kontraktsarbeid – Oslo Murmesterbedrift AS	1 145 375
Rørinspeksjon - Aktiv Rørinspeksjon AS	22 929
Utskifting av vinduer - Østheim Eiendomsservice AS	83 550
Andel av plenklipping for 2024 i hht avatle. - Diakonhjemmet Omsorg AS Sagenehjemmet	27 000
Reparasjon av himling - Håndverkeriet AS	20 310
Reparasjon og vedlikehold	11 622
Utskifting av armaturer i oppgang, feilsøking og reparasjon av bereder i kjeller - De Elektro AS	24 958
Rep. og vedlikehold vann og kloakk	14 532
Rørleggertjenesten AS	50 034
Brannvarsling og skallsikring - Årskontrol - Brannservice Øst	2 931
Heis andre kostnader	14 907
Sum reparasjon og vedlikehold	**1 418 148**

Eksterne tjenester

	2024
Honorar for revisjon - regnskapsåret 2023 inkl. lovpålagt arbeid anti-hvitvasking - Amica Revisjon AS	20 094
Honorar for juridisk bistand	114 551
Dr. Techn Kristoffer Apeland AS - møte hos advokat ifm. Tingretten	67 533
Andre konsulenthonorarer	25 488
Forretningsførsel og regnskap	49 785
Ligningsoppgaver	8 500
Annen fremmed tjeneste	3 875
Sum eksterne tjenester	**289 826**

Serviceavtaler

	2024
Skadedyrkontroll- Skadedyrbyraaet Trond Øyvåg AS	4 870
Heis serviceavtale	8 225
Sum serviceavtaler	**13 095**

Document ID: 4e397e57-a8f1-463c-b27a-6c544a37a734

Andre kostnader

	2024
Leie container	8 374
Lisens og systemkostnader	5 000
Møtekostnader - årsmøte/styremøte	5 000
Festeavgift	21 576
Bank- og kortgebyrer	2 934
Annen kostnad	1 272
Sum andre kostnader	**44 156**

Note 4 Drift- og bundne midler

	2024
Driftskonto	346 612
Skattetrekkskonto	0
Saldo per 31.12.	**346 612**

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr. 0
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2024 utgjorde kr. 0

Note 5 Egenkapital

	Annen EK
Saldo 01.01.	981 320
Årsresultat	-711 124
Saldo 31.12	**270 196**

Document ID: 4e397e57-a8f1-463c-b27a-6c544a37a734

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

Document ID: 4e397e57-a8f1-463c-b27a-6c544a37a734

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

2025-05-16 12:06:43 UTC+00:00
Kari Winther

bankID

NO BankID - e0a4af65-0a83-4cfe-ac0c-c707a0841f4a

2025-05-16 12:14:48 UTC+00:00
Håkon Martin Hobæk

bankID

NO BankID - ec59aac2-0992-4974-8e67-59ce91935a6b

2025-05-16 12:32:44 UTC+00:00
Henry Reinholt Vo

bankID

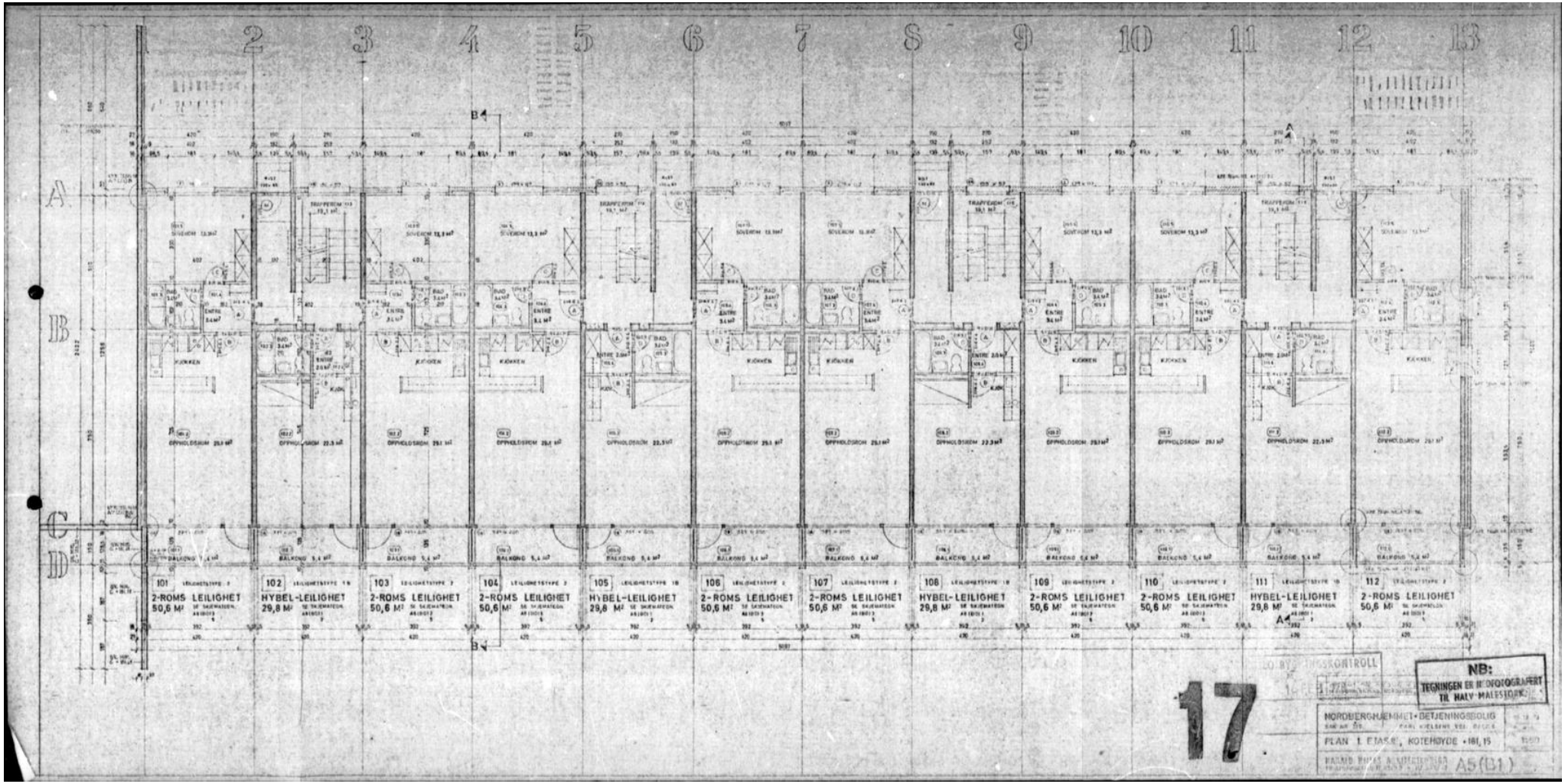
NO BankID - 2f6dcda5-336c-4eaf-be09-1c29e6343a2d

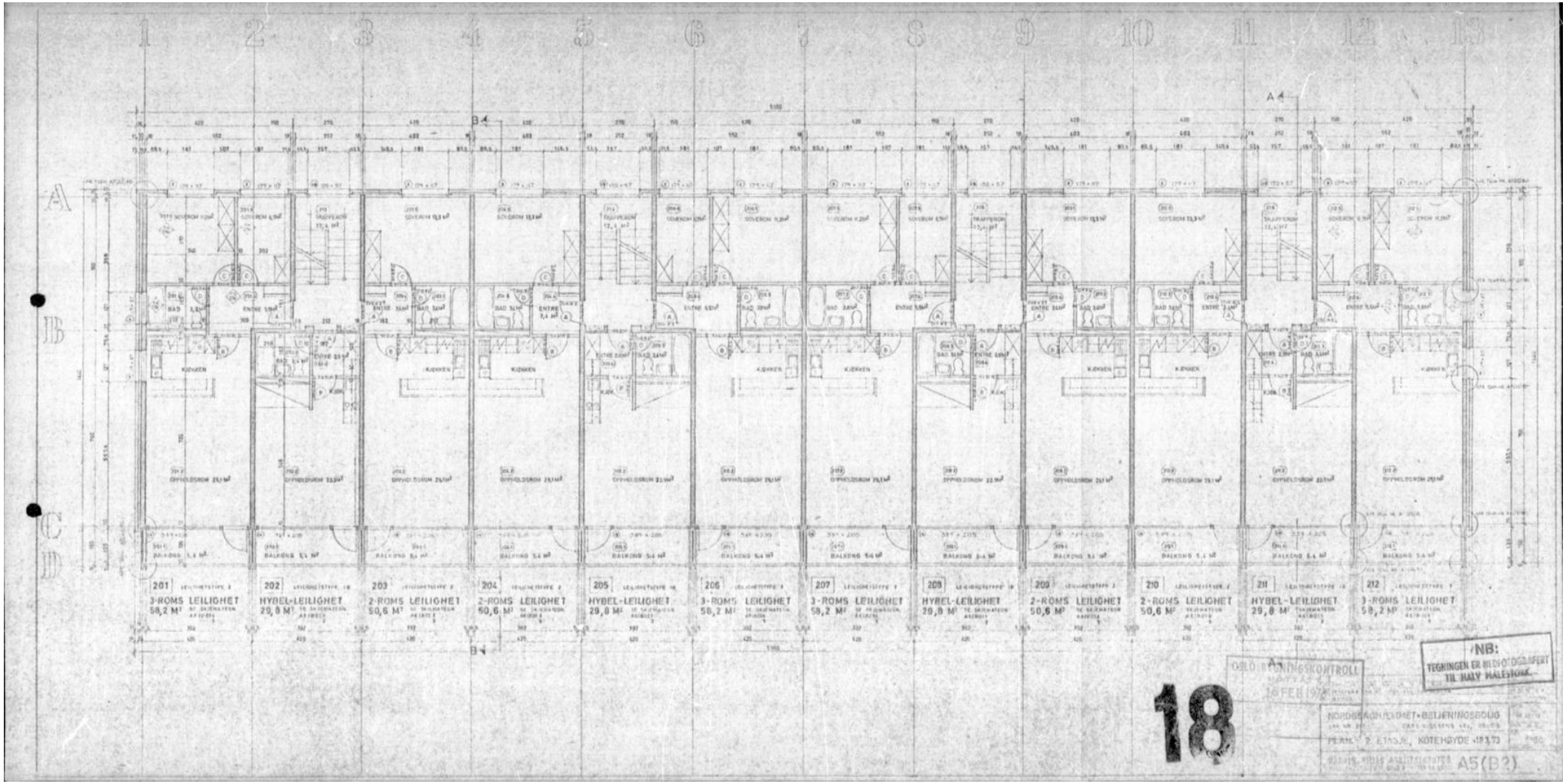
2025-05-16 12:38:52 UTC+00:00
Øyvind Dehli Sanden

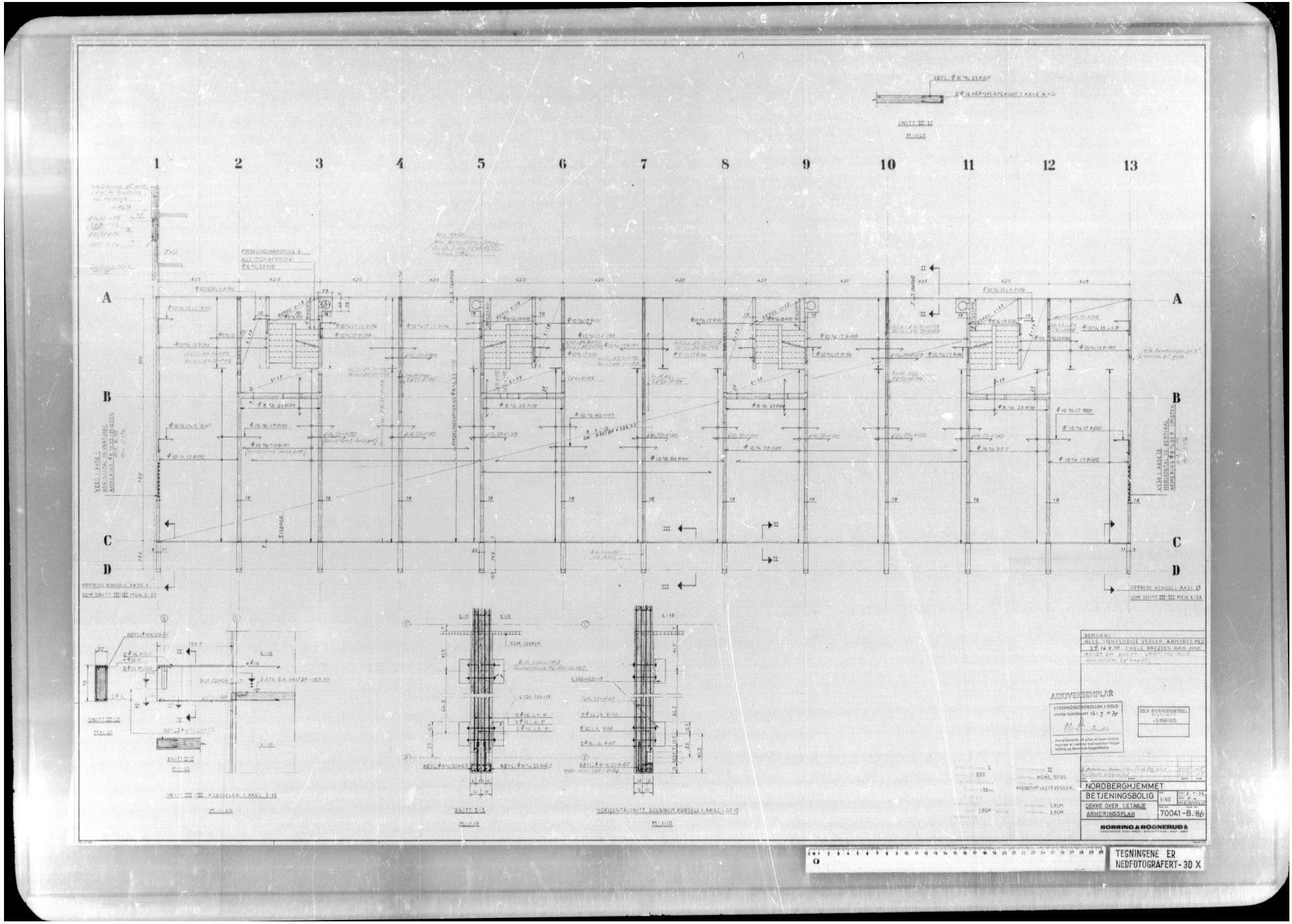
bankID

NO BankID - 63482990-b864-4044-974c-377ea37cb151

Document ID: 4e397e57-a8f1-463c-b27a-6c544a37a734


2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13
A
B
C
D
101 2-ROMS LEILIGHET 50,6 M²
102 HYBEL-LEILIGHET 29,8 M²
103 2-ROMS LEILIGHET 50,6 M²
104 2-ROMS LEILIGHET 50,6 M²
105 HYBEL-LEILIGHET 29,8 M²
106 2-ROMS LEILIGHET 50,6 M²
107 2-ROMS LEILIGHET 50,6 M²
108 HYBEL-LEILIGHET 29,8 M²
109 2-ROMS LEILIGHET 50,6 M²
110 2-ROMS LEILIGHET 50,6 M²
111 HYBEL-LEILIGHET 29,8 M²
112 2-ROMS LEILIGHET 50,6 M²
NB:
TEGNINGEN ER REPRODUSERT TIL HALV MALESTOKK
17
NORDBERGHJEMMET • DETJENINGSBOLIG
PLAN 1 ETASJE, KOTEHØYDE +181,15
A5(B1)


1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13
A
B
C
D
201 3-ROMS LEILIGHET 58,2 M²
202 HYBEL-LEILIGHET 29,8 M²
203 2-ROMS LEILIGHET 50,6 M²
204 2-ROMS LEILIGHET 50,6 M²
205 HYBEL-LEILIGHET 29,8 M²
206 3-ROMS LEILIGHET 58,2 M²
207 3-ROMS LEILIGHET 58,2 M²
208 HYBEL-LEILIGHET 29,8 M²
209 2-ROMS LEILIGHET 50,6 M²
210 2-ROMS LEILIGHET 50,6 M²
211 HYBEL-LEILIGHET 29,8 M²
212 3-ROMS LEILIGHET 58,2 M²
NB:
TEGNINGEN ER BLEKFOTOGRAFERT TIL BRUK MÅLESTOKK
18
A5(B2)


1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13
A
B
C
D
SNITT II II
M 1:50
SNITT III III KONSOLER I AKSE 5-12
M 1:20
SNITT X-X
M 1:10
HORISONTALSNITT GJENNOM KONSOLI AKSE 5 OG 12
M 1:10
OPPRISS KONSOLL AKSE 5
SOM SNITT III III MEN S 1:25
OPPRISS KONSOLL AKSE 12
SOM SNITT III III MEN S 1:26
BEMERK:
ALLE INNVENDIGE VEGGER ARMERES MED
2 Ø 16 P/M I HELE BREDDEN NÆRMEST ANNET ER MERKET VERTIKALARMERINGEN (Ø 6-ELLER
ARKIVEKSEMPLAR
BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
- 5 MAR 1975
NORDBERGHJEMMET
BETJENINGSBOLIG
DEKKE OVER 1.ETASJE
ARMERINGSPLAN
1:50
70041-B.86
BORRING & ROGNERUD A/S
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 30 X

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 OSLO 5 * 115060
OV/BP

KOPI

Oslo, den 10/1-1979

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.52/bnr.1006 - Carl Kjeldsens vei 25 D, Oslo 8

Journalnr.
73/1775

Avsluttende synsforretning
4/4-1978

Arbeidets art
Nybygg

Bygningens art
Boligblokk (betjeningsbolig)

Byggherre
Nordberg Menighet, Kringsjågrenda 1, Oslo 8

Byggemelder
Harald Hille, Fuglehauggt. 11, Oslo 2

Ansvarshavende
Siv.ing. Jan Fleischer, Etterstadsletta 3, Oslo 6

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

For bygningssjefen
OVe
Overingeniør
Olav Vevle

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

Stig. nr. 15. ANDVORD. 4000. 23394478.

Prosjekt: Stiftelsen Nordbyhjemmet

Gnr. / bnr. / fnr. / snr.: 52/1006 | Adresse/sted: Carl Kjelsens vei 23D

95/7314

1. Besiktiget deler av armeringen til fundamenten. Armeringen er iht. tegning godkjent 20/2-93. Anseh. må påse at resten blir utført iht. godkjente tegninger.

Gjenpart i sak.

Oslo, den 15/2-94

Underskrift

Blg. C-11. Arkivnr.

Stiftelsen Nordbergkjennet

G. nr. b. nr.	Matr. nr.	Adresse/Adkomst
52	11006	Carl Kjelsensvei 23 D

93/7514

1. Besiktiget armering av vegger i u-etg. Utvendig trapp og heishus.
Armeringen er ut lid å være iht. tegning nr. 930202 godkjent 29/7-93.
Armeringen er ikke helt ferdig.

Gjenp. i sak.

Oslo, den 8/3-94

Underskrift

Bkj. 011 Arkivnr.

Byggherre: Stiftelsen Nordbergløkka

G. nr. b. nr. Mash. nr. 52 11006 | Arbeidssted: Carl Kjelsens vei 230

95/7314

1. Stålkonstruksjonen i heis/trappehus er iht. tegning 93039-03 godkjent 20/7-93.

2. Heis/trappehus er isolert med 10cm Rockwool mot gipsplate.

Gjenpart i sak.

Oslo, dato 25/5-94

Underskrift

Skj. C-11 Andvord

Byggherre
Stiftelsen Nordbyhjemmet

G. nr.	b. nr.	Vedr. nr.	Arbeidssted
52	11006		Carl Kjelsensvei 23D

93/7314

Ferdigbesiktigelse.

Mangler:

1. Følgende er avvik i forhold til godkjente tegninger: Div. vinduer og dører i u.etg. Korrigerte tegninger må innsendes i 2eks. og godkjent.
2. Det må dokumenteres at sanitærinstallasjonene er godkjent av O.V.A.
3. Dokumentasjon på brannmaling av stålkonstruksjon må innsendes.
4. Terrenget må ferdigstilles.

Frist 1/11-94

Oslo, den 30/6-94

Underskrift

Maj. 0-11 Arkivnr.

Byggherre: Stiftelsen Nordberghjemmet

G. nr. & br. nr. Matr. nr.: 52 11006 | Adresse/tomt: Carl Kjelsensv. 23D

93/7514

Ferdigattest kan gis.

Oslo, den 22/11-94

Underskrift

* Bkj. C-11 Ardvord.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.05.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

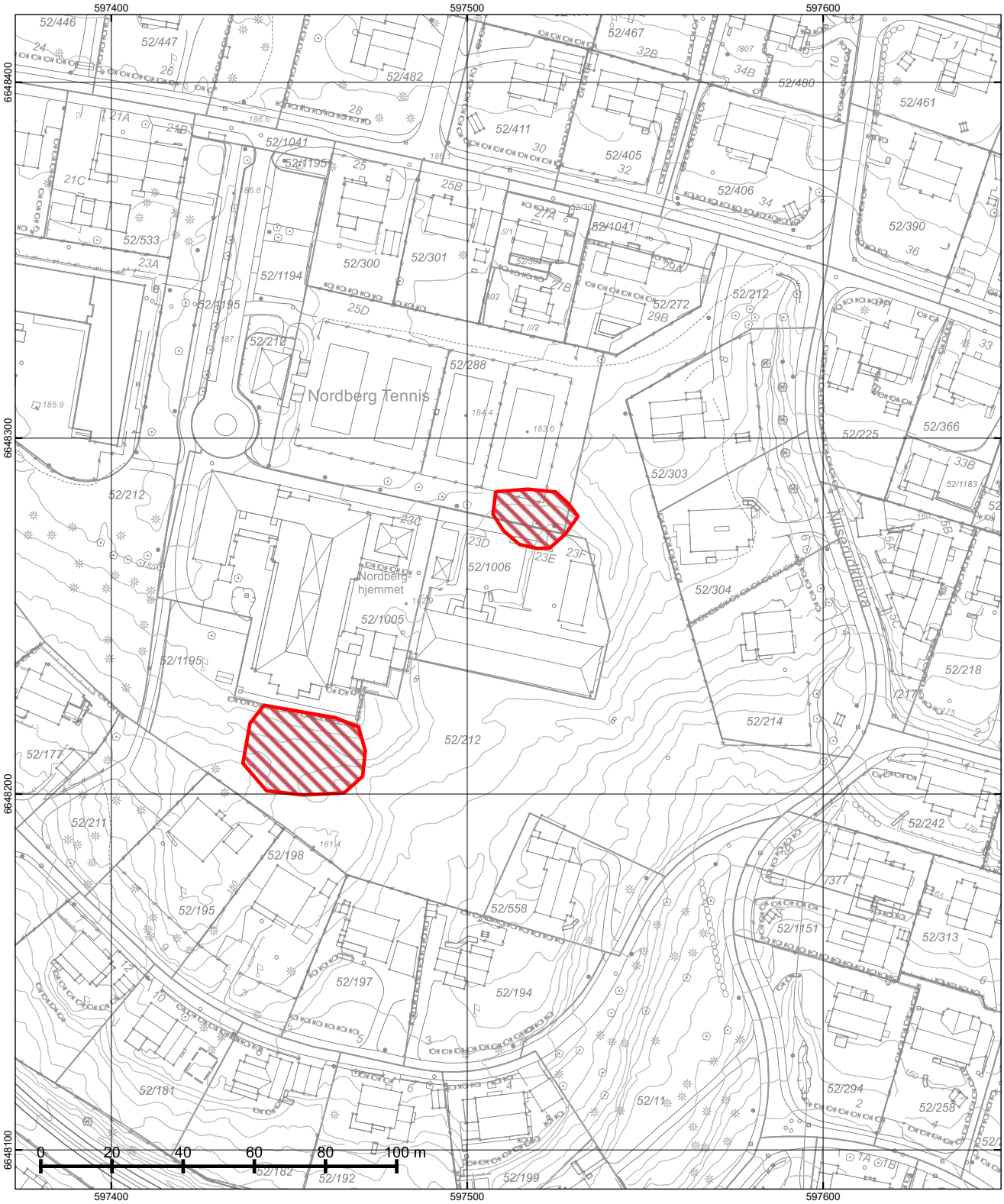
PlottID/Best.nr: 231573/ 86492329
Deres ref.: 42153/ SP@MSNOP
Adresse: CARL KJELSENS VEI 23D
Kommentar:
Gnr/Bnr: 52/1006

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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

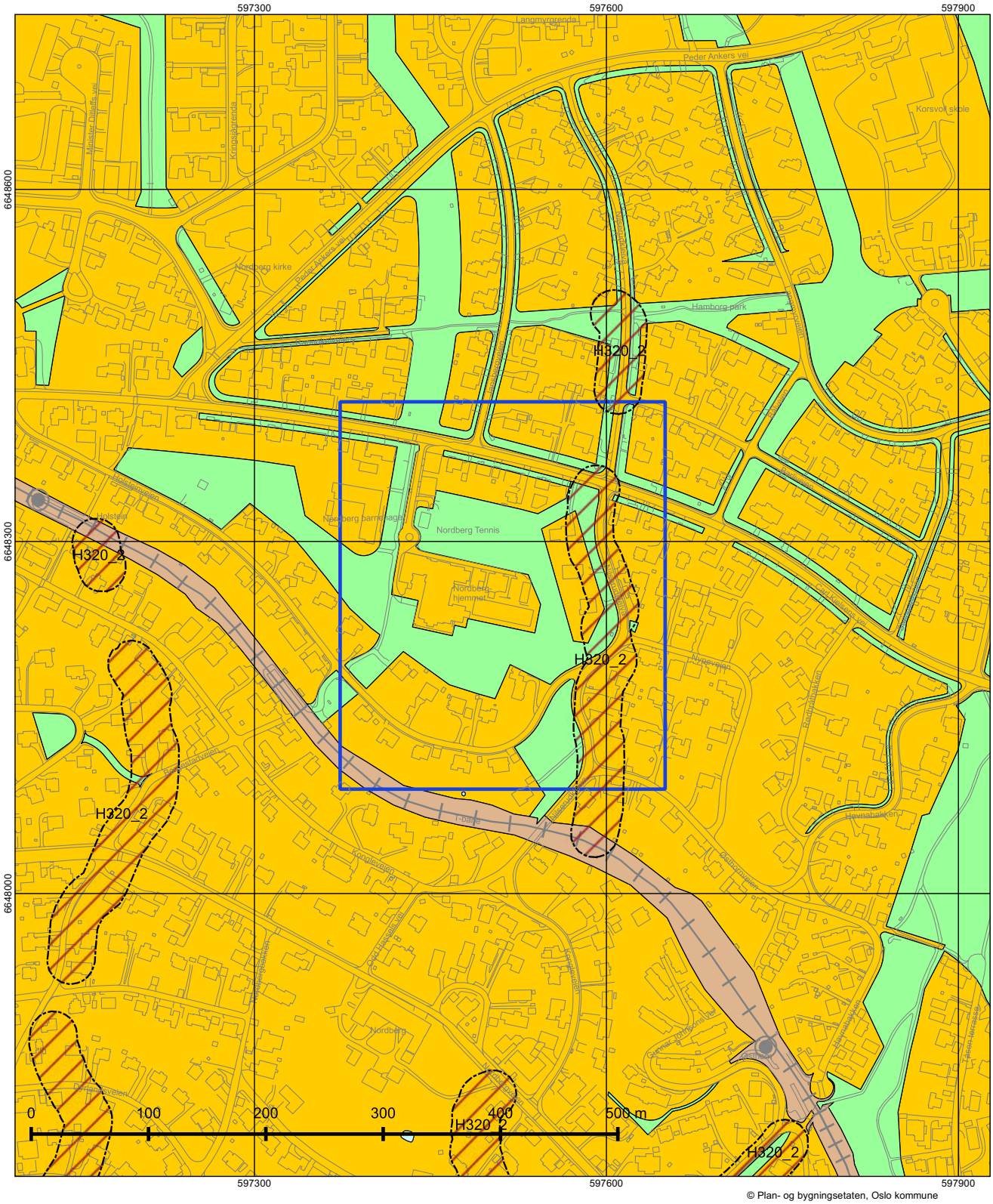
Dato: 30.05.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 231573/ 86492329
Deres ref.: 42153/ SP@MSNOP
Adresse: CARL KJELSENS VEI 23D
Kommentar:
Gnr/Bnr: 52/1006

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.05.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 231573/86492329
Deres ref.: 42153/ SP@MSNOP

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



Oslo

S-3938

CARL KJELSENS VEI 23C + 23D M.FL. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 52, bnr.1005 og 1006 m.fl.

Vedtaksdato: 06.11.2002
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200103287
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200103287

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Reguleringsbestemmelser for: CARL KJELDSENS VEI 23 C OG D, NORDBERGHJEMMET
Gnr. 52, bnr. 1005/1006 samt del av 212

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket VIP 2001-020 og datert 11.06.2001 og revidert 05.06.02

§ 2. Formål
Området reguleres til
- Byggeområde for allmennyttige formål – sykehjem (felt A)
- Byggeområde for boliger (felt B)
- Fellesområde
    - Felles avkjørsel
    - Fellesområde for parkering

§ 3. Utnyttelse
Tillatt % - BYA = 45% totalt for hele området

§ 4. Felles områder
Felles avkjørsel skal være felles for følgende eiendommer 52/1005, 52/1006, 52/212, 52/288
Felles parkering skal være felles for følgende eiendommer 52/1005 og 52/1006

§ 5. Parkering
Det skal opparbeides minimum 44 parkeringsplasser for hele området.
Av disse skal 17 parkeringsplasser være i felt A.
De resterende 27 parkeringsplasser skal være på areal regulert til fellesområde for parkering.

§ 6. Atkomst
Planområdet skal ha atkomst som vist med piler på kartet

§ 7. Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn utomhusplan for godkjenning i målestokk 1:200. Planen skal vise terrengbearbeidelse og kjøreareal, og eksisterende og planlagt vegetasjon. Utomhusarealene skal være opparbeidet i henhold til godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 8. Rekkefølgebestemmelser
Før rammetillatelse skal det foreligge tinglyst erklæring som sikrer 52/1006 kjøreatkomst over 52/1005 og 52/212 og tinglyst erklæring som sikrer 52/1005 og 52/1006 kjøreatkomst over 52/212.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår Nabovarsel på Oslo kommunes nettsider.

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Doknr: 906126 Tinglyst: 18.11.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Saksnr.:200813150-7

ERKLÆRING

VEDRØRENDE GNR. 52 BNR. 212, 288, 580, 1005, 1006, 1193 OG 1194:

1. ATKOMSTVEI:
   Gnr. 52 bnr. 580 skal ha bruksrett til nødvendig kjøring for varelevering fra regulert felles avkjørsel (gnr. 52 bnr. 1194) over gnr. 52 bnr. 212 .

2. ATKOMST / PARKERING:
   Gnr. 52 bnr. 212, 288, 580, 1005 og 1006 skal ha rett til atkomst og parkering på gnr. 52 bnr. 1194. Retten gjelder atkomst i regulert felles avkjørsel og nødvendig parkering på felles parkeringsareal.

3. SAMMENFØYNING:
   Gnr. 52 bnr. 580 og gnr. 52 bnr. 1193 forutsettes sammenføyd til én eiendom. Eiendommene kan ikke omsettes eller pantsettes hver for seg, med unntak av overskjøting mellom gnr. 52 bnr. 580 og gnr. 52 bnr. 1193. Dette punktet gjelder fram til eiendommene er sammenføyd.

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

Gårdsnummer	Bruksnummer
52	**212, 580, 1193 og 1194**

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten. Pkt. 3 kan imidlertid slettes når eiendommene er sammenføyd.

Underskrifter:

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Org.nr.: 958 935 420

For gnr. 52 bnr. 212, 1193 og 1194:

Sted	Dato	Oslo kommune Hjemmelshaver	Fødselsnr./org.nr. 11 siffer / 9 siffer
Oslo	1/11-2010	p/ Thomas Hoffmann	

For gnr. 52 bnr. 580:

Sted	Dato	Omsorgsbygg Oslo KF Hjemmelshaver	Fødselsnr./org.nr. 11 siffer / 9 siffer
Oslo	8/10-2010	p/ Kjell Haugen	985 987 246

Doknr: 18077 Tinglyst: 29.04.1993 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Begjæring [1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Returneres til:

ADVOKAT
LUDVIG GRELI
HEGDEHAUGSVEIEN 22
0167 OSLO 1
MNÅ

TINGLYST
29 APR 1993
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 18077

Opplysningene på denne siden registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0301	Oslo	52	1006	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr. (11 siffer)/Foretaksnr. (7 siffer) [2]	Navn
	NORDBERGHJEMMET Stiftelse

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordringsliste

S.nr.	For-mål [3]	Brøk (teller) [4]	S.nr.	For-mål [3]	Brøk (teller) [4]	S.nr.	For-mål [3]	Brøk (teller) [4]	S.nr.	For-mål [3]	Brøk (teller) [4]	S.nr.	For-mål [3]	Brøk (teller) [4]	S.nr.	For-mål [3]	Brøk (teller) [4]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	65	11	B	50	21	B	57	31	B	57	41			51		
2	B	60	12	B	29	22	B	29	32	B	29	42			52		
3	B	60	13	B	50	23	B	50	33	B	50	43			53		
4	B	60	14	B	50	24	B	50	34	B	50	44			54		
5	B	60	15	B	29	25	B	29	35	B	29	45			55		
6	B	60	16	B	50	26	B	26	36	B	57	46			56		
7	B	58	17	B	57	27	B	57	37			47			57		
8	B	80	18	B	80	28	B	80	38			48			58		
9	B	80	19	B	80	29	B	80	39			49			59		
10	B	58	20	B	57	30	B	57	40			50			60		

Sum tellere: 1960 = nevner: 1960

4. Supplerende tekst [5]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal tinglyses

Pant til sikkerhet for manglende dekning av felleskostnader kr. 20.000,- - krtyvetusenoo/100 - 1. prioritet

Noter:

1) Begjæring, situasjonsplan og plantegningen sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
4) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
5) Det er bare rettsstiftelsen som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-89

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
☒ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) ☒ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
☒ bruksenhetenes areal.
eller
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e) [6] ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
☒ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f) [7] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g) [7] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 91 a).

h) [7] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

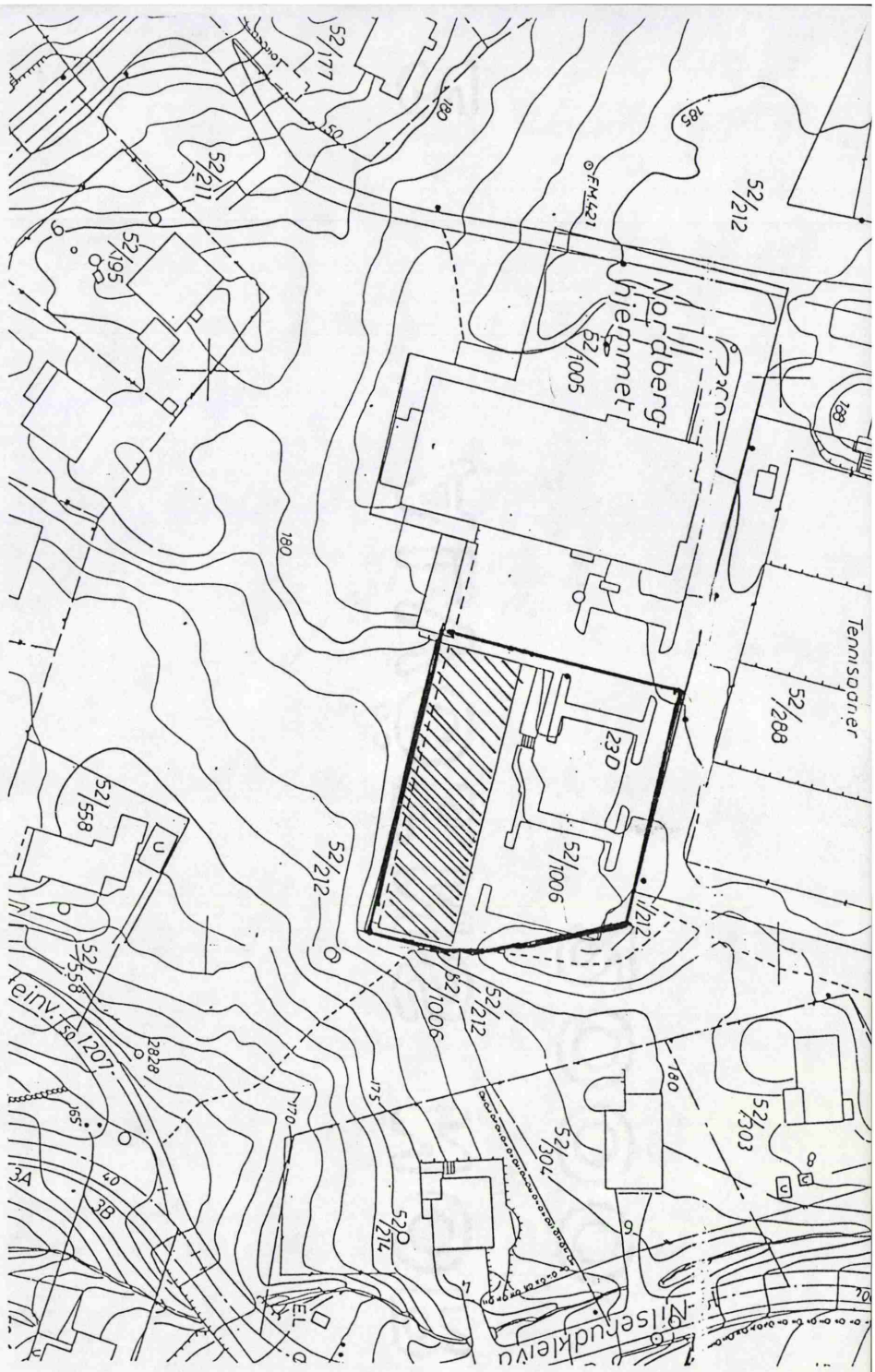
6. Tegninger m.v.

Vedlegg:
a) Situasjonsplan
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

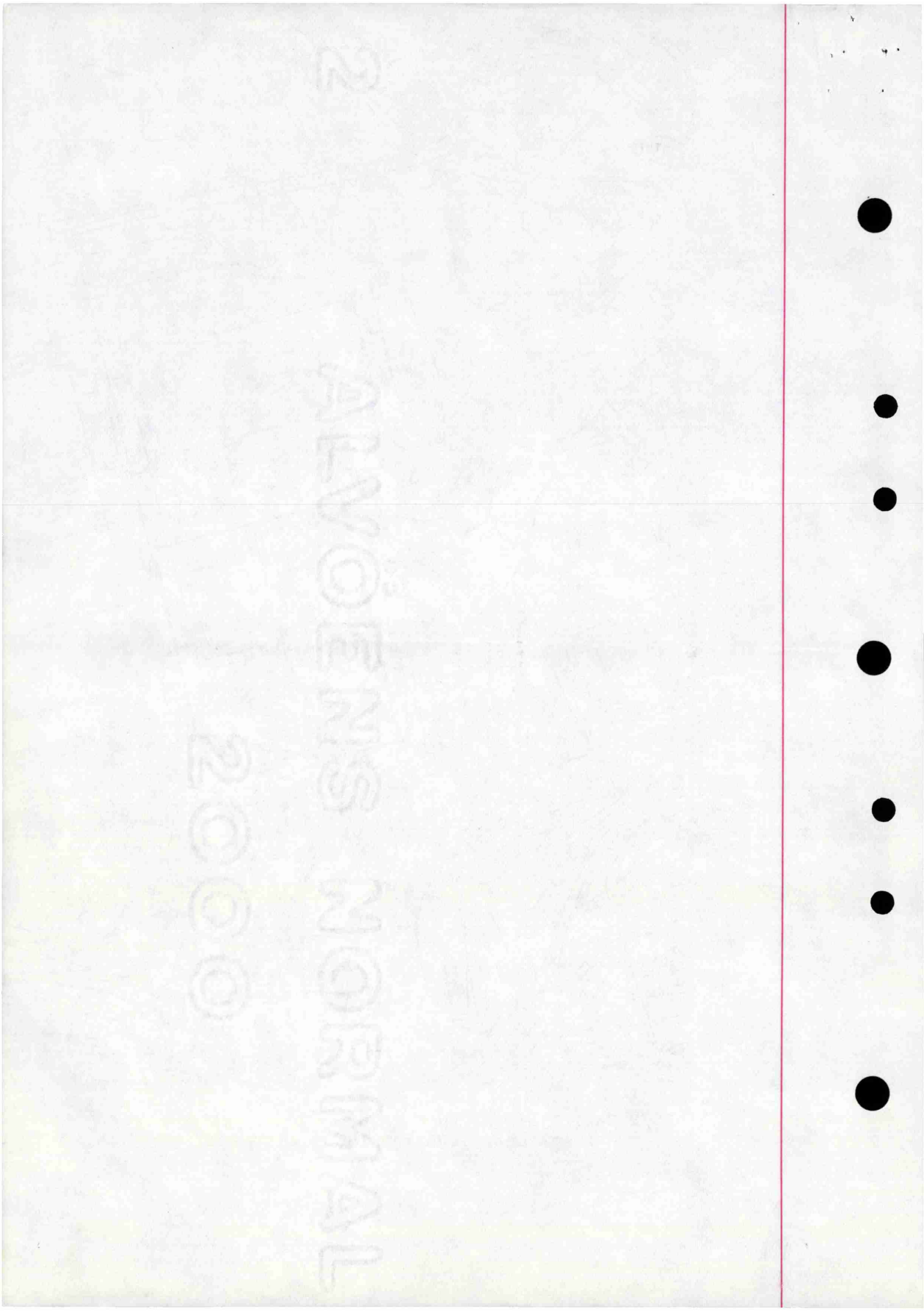
7. Underskrift

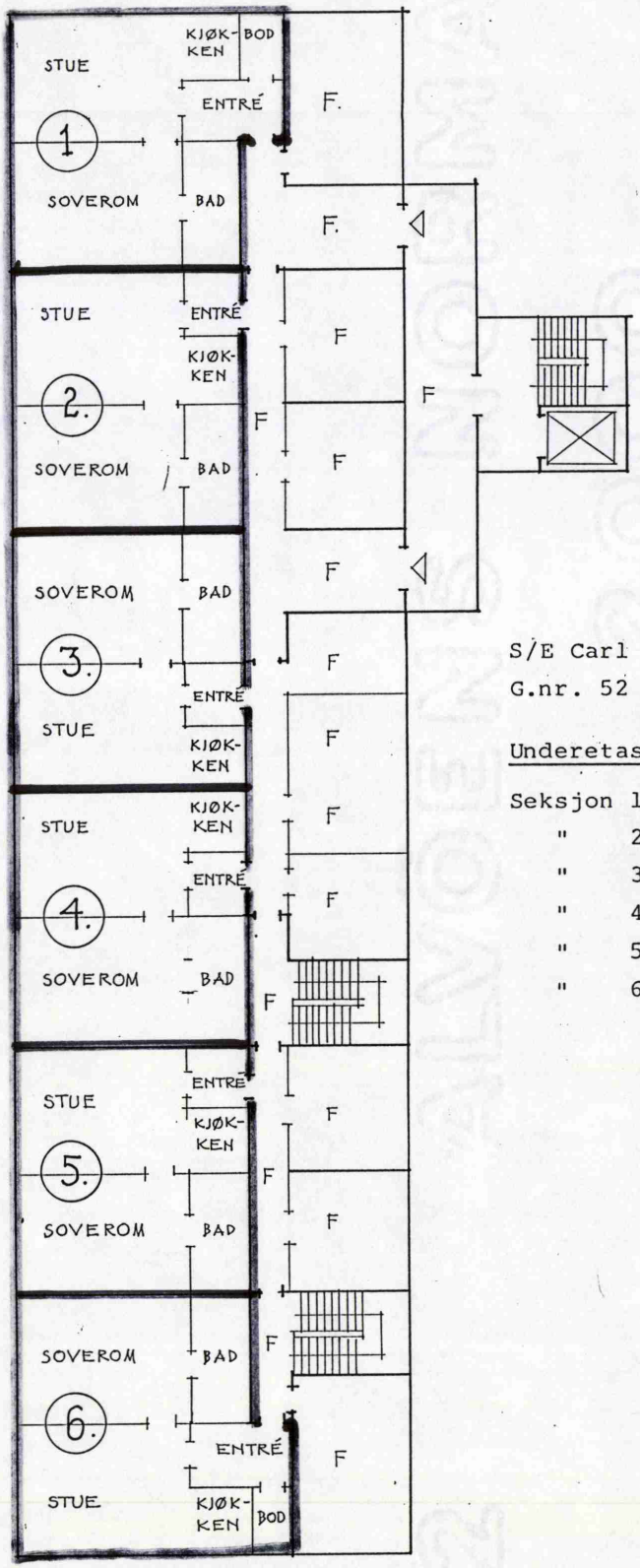
Sted: Oslo
Dato: 12 MRS. 1993
Hjemmelshaver(ne)s underskrift: Stig Bull Paulsen – Styrets formann
ROLF BJERKE PAULSSEN
SVEIN HARSTEIN
KNUT BLOM

Noter:
6) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
7) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjonen for kommunenes tillatelse vedlegges.



S/E Carl Kjelsens vei 23 D.
Gnr. 52 bnr. 1006 i Oslo.

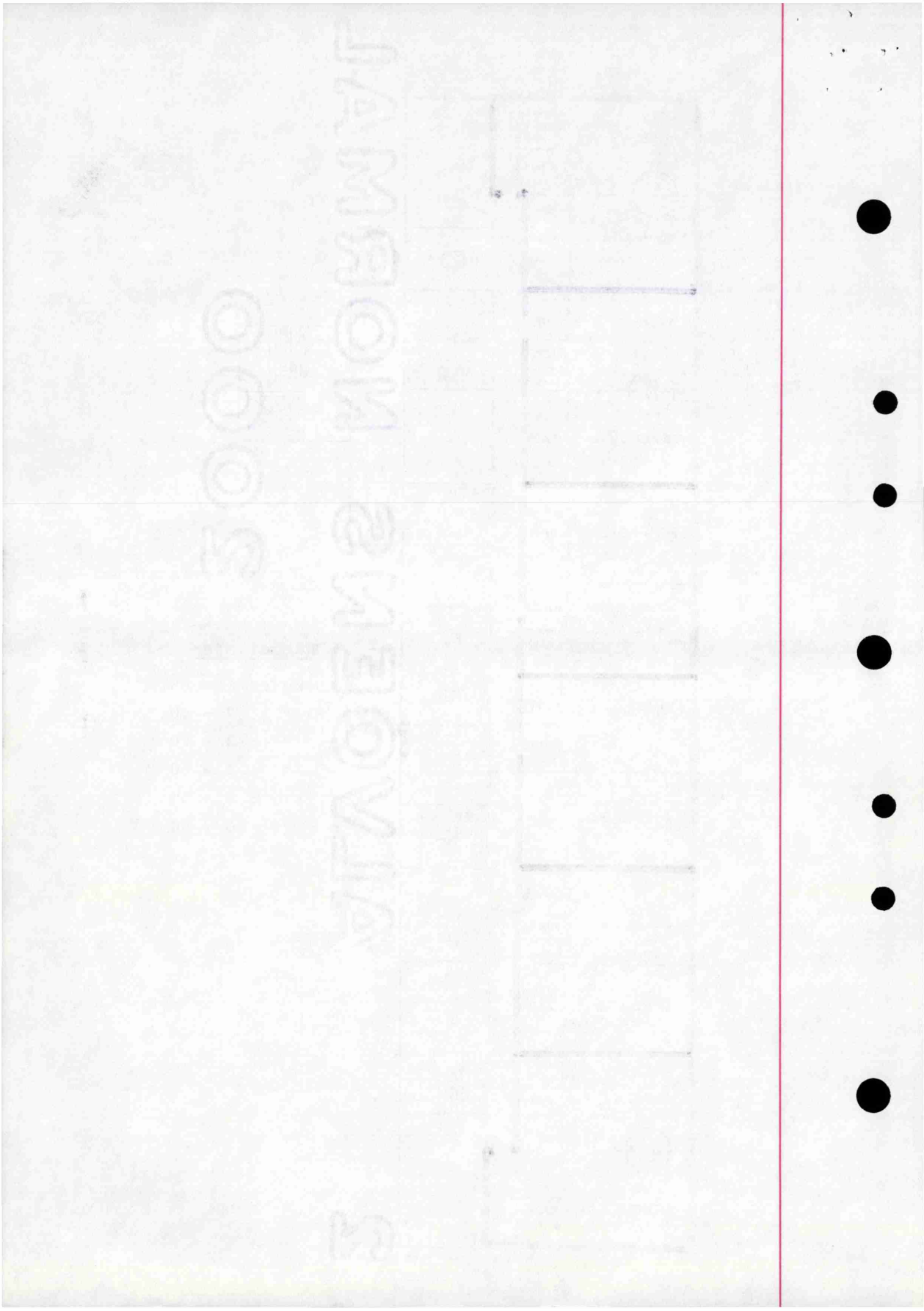


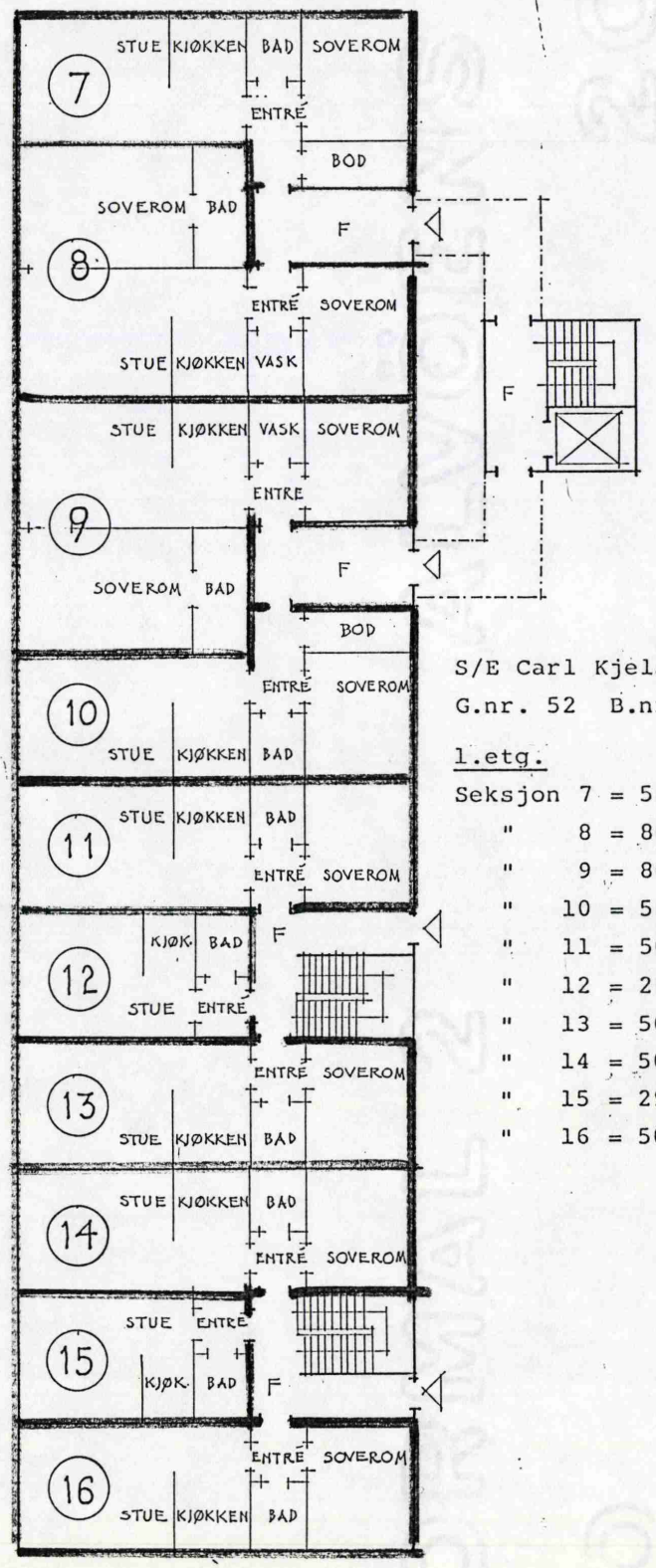


S/E Carl Kjelsens vei 23 D
G.nr. 52 B.nr. 1006

Underetasje:

Seksjon 1 = 65 m^2
" 2 = 60 "
" 3 = 60 "
" 4 = 60 "
" 5 = 60 "
" 6 = 60 "

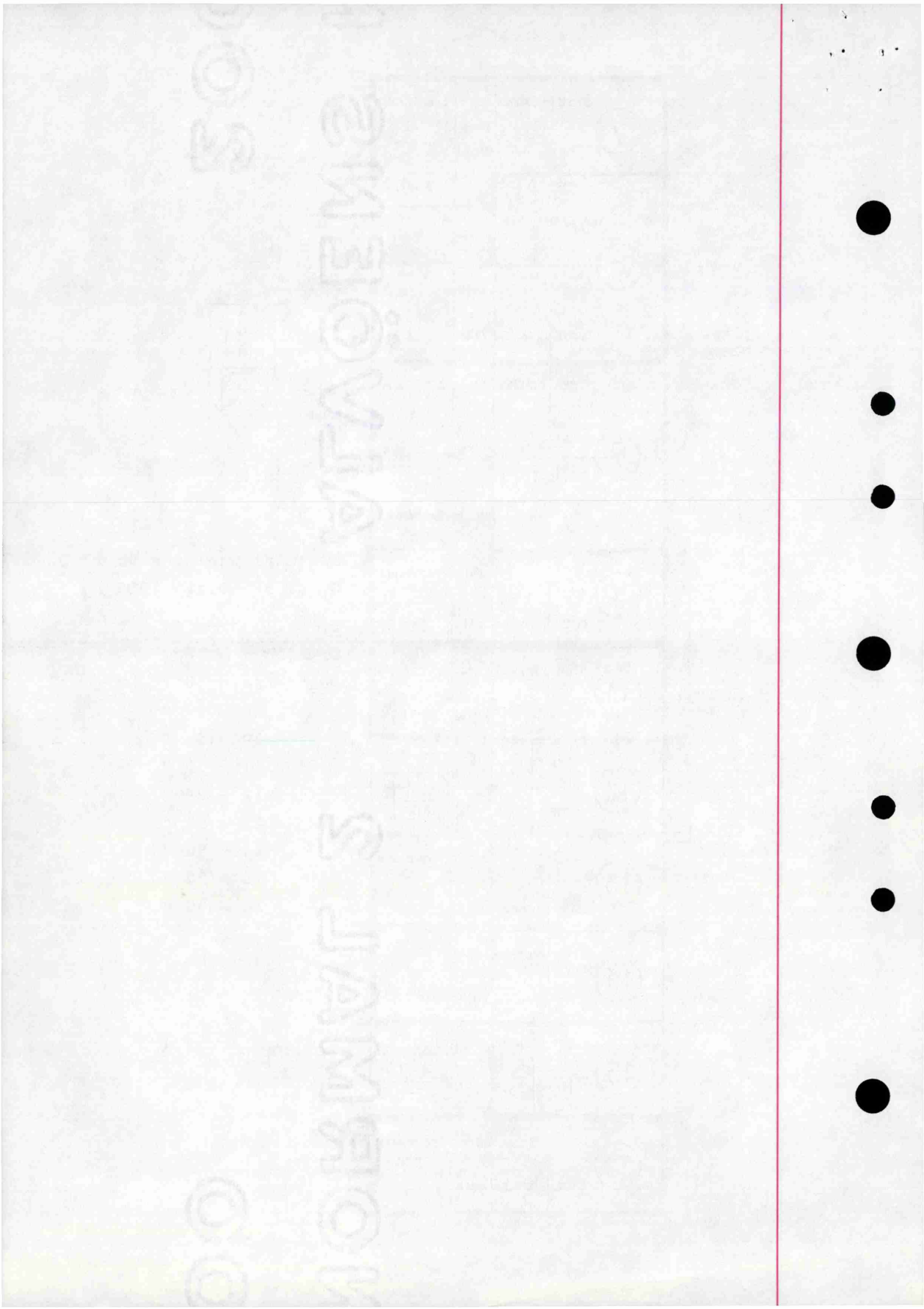


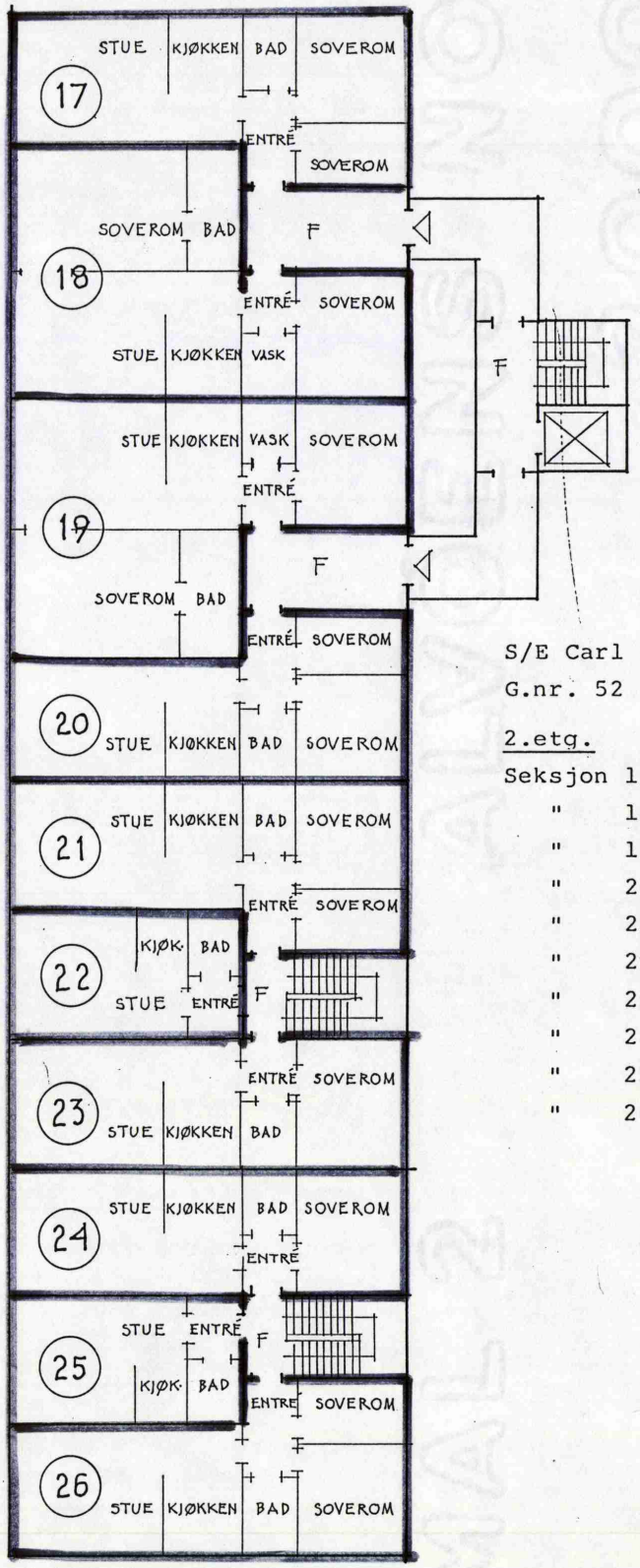


S/E Carl Kjelsens v. 23 D
G.nr. 52 B.nr. 1006

1.etg.

Seksjon 7 = 58 m^2
" 8 = 80 "
" 9 = 80 "
" 10 = 58 "
" 11 = 50 "
" 12 = 29 "
" 13 = 50 "
" 14 = 50 "
" 15 = 29 "
" 16 = 50 "

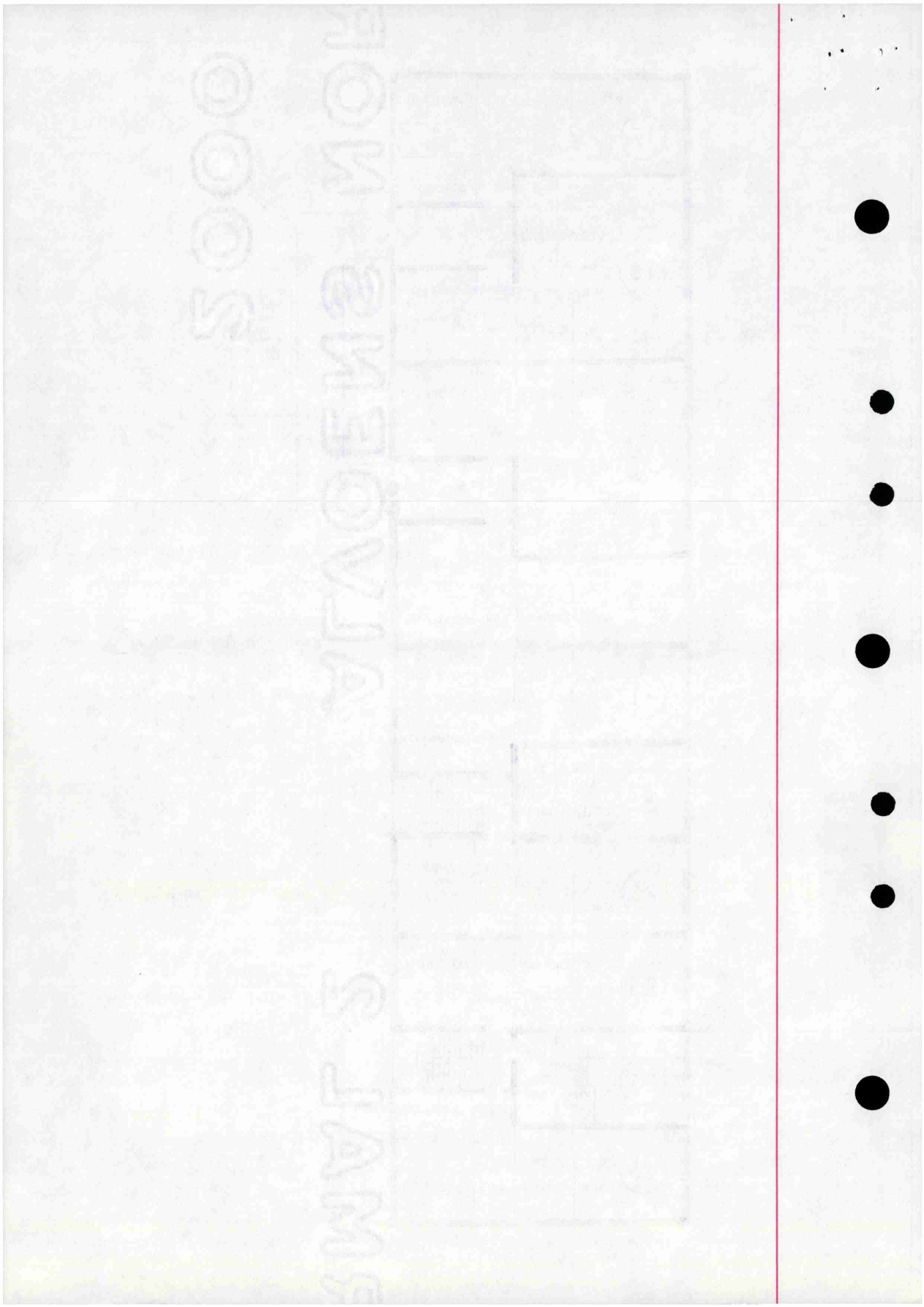


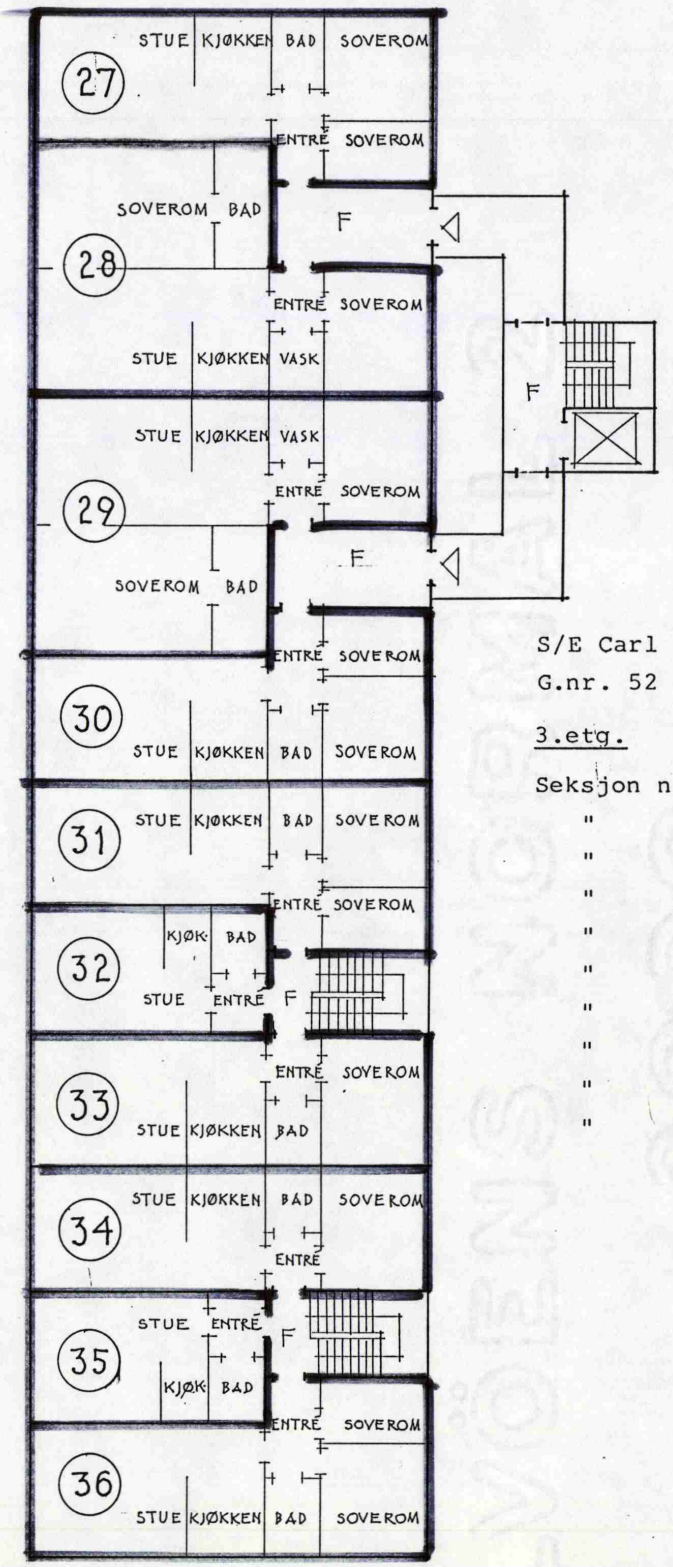


S/E Carl Kjelsens vei 23 D
G.nr. 52 B.nr. 1006

2.etg.

Seksjon 17 = 57 m^2
" 18 = 80 "
" 19 = 80 "
" 20 = 57 "
" 21 = 57 "
" 22 = 29 "
" 23 = 50 "
" 24 = 50 "
" 25 = 29 "
" 26 = 26 "

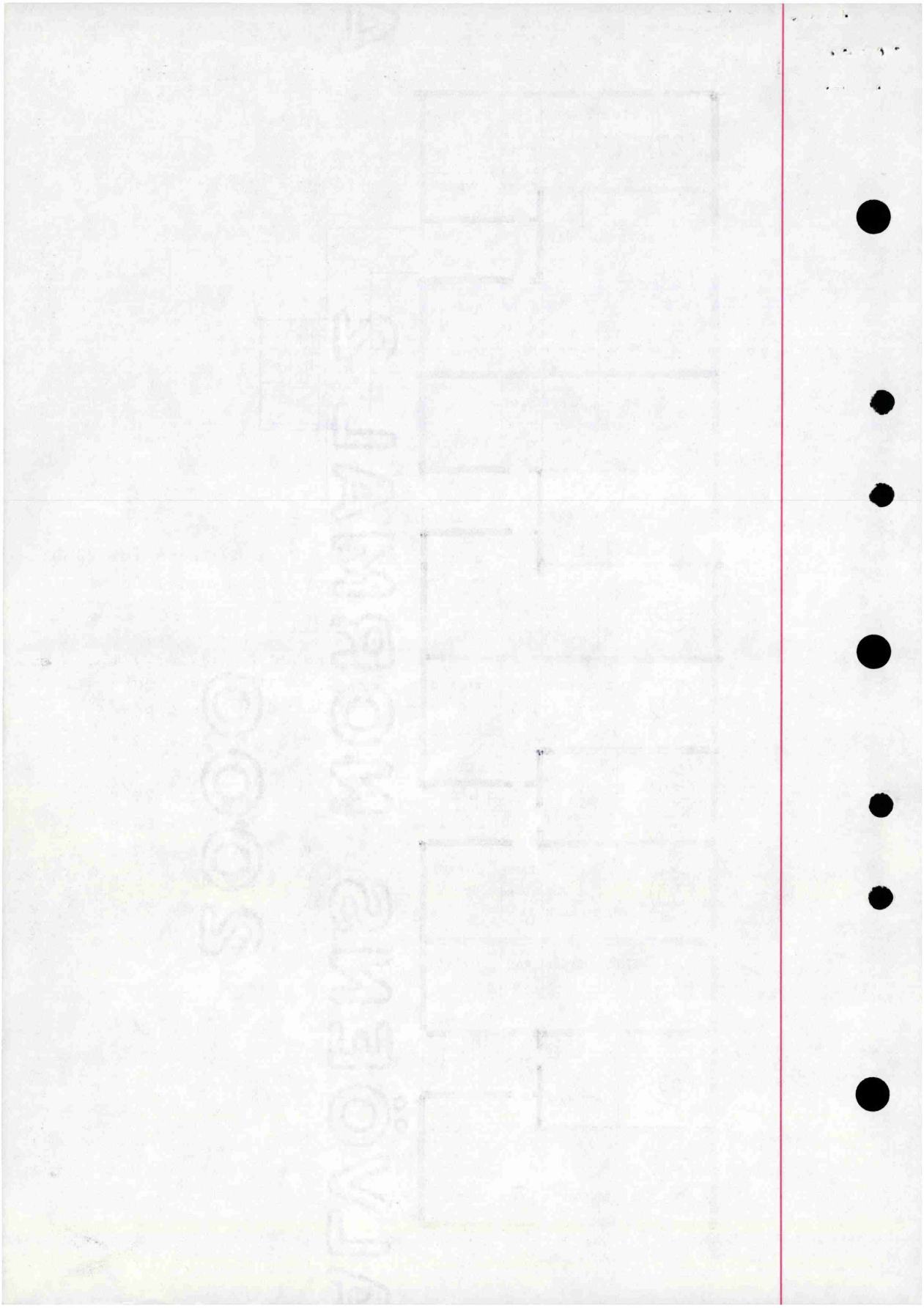




S/E Carl Kjelsens vei 23 D
G.nr. 52 B.nr. 1006

3.etg.

Seksjon nr. 27 = 57 m^2
" " 28 = 80 "
" " 29 = 80 "
" " 30 = 57 "
" " 31 = 57 "
" " 32 = 29 "
" " 33 = 50 "
" " 34 = 50 "
" " 35 = 29 "
" " 36 = 57 "



Stemplet for kr. 35[illegible]
den 8.10.75 av byskriveren

FESTEKONTRAKT

19251

- 8 OKT. 1975

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

STIFTELSEN NORDBERGHJEMMET

en del av eiendommen Gnr. 52 bnr. 212

Denne har fått Gnr. 52 bnr. 1005 og gnr. 52 bnr. 1006

og er ca. 5800 m² stor. Målebrev, datert Melding om deling, tinglyst 12.9.1975 er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

Arealet bortfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen. Kommunene har ikke noe ansvar for skjulte feil.

§ 2.
Festetiden.

Festetiden skal være 99 år og regnes fra 24.4.1975 Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. /foreløpig 11.600,- beregnet etter 4 pst. av grunnprisen kr. 50,- pr. m² tillagt utgifteer til gateopparbeidelse m.v. etter kommunens nærmere bestemmelse. Festeavgiften korrigeres etter det nöyaktge areal som målebrevet viser.

Avgiften betales etterskuddsvis til boligsjefen med en halvpart hver 30.6 og 31.12 og første gang 31.12.1975.

Festeavgiften skal kunne regueleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven reparterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften første prioritets pant i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

Festetomten har adkomst fra Carl Kjelsens vei.*

§ 4.
Skatter m.v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festernes eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på sammen måte som festeavgiften.

§ 5.
Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

sykehjem og betjeningsbolig.

* Festeren opparbeider adkomstveien i henhold til stadfestet regulering og har vedlikeholdet. Ubebygd del av gnr 52 bnr. 1006 inngår i felles parkeringsareal for gnr. 52 bnr. 1005 og gnr. 52 bnr. 1006.

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligutvalget.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen ..... måneder etter at endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet innen ..... måneder etter at det er satt i gang. For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

Ved opphør av virksomheten som sykehjem eller ved *)

§ 6.
Trær, hage m.v.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage, grøntanlegg m.v være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeide utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplantning som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allébeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

Trær på tomten kan bare felles i den utstrekning det er nødvendig for bebyggelse og anlegg av veier og ledninger etter samtykke og ansvisning av bygartneren og skogsjefen. Skal trær felles, skal i alle tilfelle skogsjefen gis minst 1 måneds skriftlig varsel og de felte trær blir kommunens eiendom.

Tilsvarende gjelder for jord (matjord) som ikke går med til tomtens utnyttelse og slik at bygartneren trer i stedet for skogsjefen.

§ 7.
Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snuplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område for øvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetens bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

§ 8.
Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdi forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panteerklæring fra selskapet.

§ 9.
Ledninger og adkomst over eiendommen.

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annen manns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o.l.

Festeren er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av vannverket å nytte de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av grunneieren (Oslo kommune). Festeren overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av de stikkledninger som legges av grunneieren og nyttes av festeren. Det gis samtidig festere rett til å legge ledninger med tilhørende innretninger over

*) overdragelse av anlegget, faller festeavtalen bort selv om festetiden 99 år ikke er ute.

hverandres parseller med rett til vedlikehold. Mot forvoldt skade i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn. Festeren er solidarisk ansvarlig for felles vedlikehold av de ledninger som blir felles.

Festeren er forpliktet til å avstå nødvendig ubebygget grunn til veiutvidelse mot forholdsmessig reduksjon av festeavgiftsgrunnlaget. I tilfelle veiutvidelse medfører større beskjæring av festetomten og ulemper av betydning for festeren, tilkommer denne også ulempeerstatning på grunnlag av veiutvidelsen. I mangel av enighet om hvorvidt det er grunnlag for ulempeerstatning og eventuelt om dennes størrelse avgjøres spørsmålet ved skjønn som nevnt i § 3.

§ 10.
Fremleie og fremlån m.v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 11.
Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeid ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

§ 12.
Fornyelser av festet, innløsning av bygningene m.v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinnsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften, fastsettes den på grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal der tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 13.
Forkjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

Oslo kommune har for seg selv eller andre forkjøpsrett ved overdragelse av andeler i borettslag og denne forkjøpsrett går foran andelseiernes forkjøpsrett. Hvis offentlige prisforskrifter bortfaller, skal prisen fastsettes ved voldgift i henhold til rettergangslovens bestemmelser hvis partene ikke blir enige om overdragelsesprisen. Kommunens forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende ved overdragelse til slektninger og ved bytte av boliger i den utstrekning borettslovens § 22, jfr. § 16 bestemmer det.

Denne bestemmelse forutsettes inntatt i stiftelsesvilkårene og vedtektene.

§ 14.
Medlemskap i fellesorgan.

Dersom det innen et boligområde opprettes et fellesorgan som skal ha til formål å ivareta beboernes fellesinteresser, eksempelvis felles vaktmestertjeneste, vedlikehold etc. av felles antenneanlegg og friarealer, har festeren plikt til å være medlem av dette. Medlemskapet medfører plikt til å betale de beløp som fellesorganet fastsetter til formålet.

§ 15.
Parkering m.v.

Beboerne skal kun parkere sine biler i parkeringshus hvor de har andelsplikt. Kommunen kan i samsvar med reguleringsplan pålegge festeren å bygge parkeringshus. Hvis parkeringshus ikke er bygget skal parkering bare finne sted på godkjent parkeringsplass som kan pålegges opparbeidet. Bortsett fra nødkjøring er all bilkjøring og parkering av kjøretøyer forbudt på de interne veier innenfor borettslagenes festeområder. Gjesteparkering skal finne sted på de spesielt avsatte parkeringsplasser.

Kommunen kan pålegge borettslagene å sette opp og bekoste offentlig og eventuelt andre trafikkskilt.

§ 16.
Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m.v. av arealet og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

§ 17.
Ikrafttreden.

Festekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnås ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 18.
Voldgiftsrett.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går imot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Særbestemmelser:

Hvis og/sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selov kortere festetid av avtalt.
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
4. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen(e) på tomta for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for et år foruten retten til fremtidig festeavgift.

Kommunens forkjøpsrett skal være proritert etter Husbankens lån og eventuelle nedskrivningsbidrag. Dog skal forkjøpsretten gjelde så lenge Husbanken blir holdt skadesløs og får dekket sitt lån og eventuelle nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

Oslo, den 3. oktober 1975

Som fester:
STIFTELSEN NORDBERGHJEMMET

For Oslo kommune:
Oslo kommune
Boligsjefen

Jeg/vi bekrefter herved at festeren har underskrevet i mitt/vårt nærvær og at han/hun er over 20 år.

1000. 25941/72. ANDVORD.

Avskriftens rikighet bekreftes
JB

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Wood Arkitektur + Design AS
Industrigata 36
0357 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 02.07.2024
	202305726 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Helene Varhaugvik Småge	

Adresse:	CARL KJELSENS VEI 23D	Eiendom:	52/1006/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET CARL KJELSENS VEI 23 D E OG F	Søker:	Wood Arkitektur + Design AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Carl Kjelsens vei 23 D

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendringer på boligblokk, mottatt 26.06.2024.

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.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202305726			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A10-1	20.03.2023	1/12
Plan 2-4 etasje	A20-1	21.03.2023	1/16
Snitt	A30-1	21.03.2023	1/17
Fasade sør	A40-1	21.03.2023	1/19

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

Helene Varhaugvik Småge - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Karine Bue Iversen

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
SAMEIET CARL KJELSENS VEI 23 D E OG F, c/o NORIAN Regnskap AS, Postboks 1095 Sentrum, 0104 OSLO

Prosjekt: Stiftelsen Nordbyhjemmet

Gnr. / bnr. / fnr. / snr.: 52/1006 | Adresse: Carl Kjelsens vei 23D

95/7314

1. Besiktiget deler av armeringen til fundamenten. Armeringen er iht. tegning godkjent 20/7-93. Ansvh. må påse at resten blir utført iht. godkjente tegninger.

Gjenpart i sak.

Oslo, den 15/2-94

Underskrift

Blg. C-11. Arkivnr.

Byggets navn: Stiftelsen Nordbergkjennet

Gnr. / bnr. / Matr. nr.	Adresse/stedsnavn
52/1006	Carl Kjelsens vei 23D

93/7514

1. Besiktiget armering av vegger i u-etg. Utvendig trapp og heishus.
Armeringen er ut lid i vare iht. tegning nr. 9303202 godkjent 29/7-93.
Armeringen er ikke helt ferdig.

Gjenp. i sak.

Oslo, den 8/3-94

Underskrift

Bkj. 011 Arkivnr.

Byggherre: Stiftelsen Nordberglåven mot

G. nr. b. nr. Mash. nr. 52 11006 | Arbeidssted: Carl Kjelsens vei 230

95/7314

1. Stålkonstruksjonen i heis/trappehus er iht. tegning 93039-03 godkjent 20/7-93.

2. Heis/trappehus er isolert med 10cm Rockwool mot gipsplate.

Gjenpart i sak.

Oslo, den 25/5-94

Underskrift

Skj. C-11 Andvord

Byggherre
Stiftelsen Nordbyhjemmet

G. nr. b. nr. | Mun. nr. | Arkivsaksnr
5211006 | Carl Kjelsensvei 23D
93/7314

Ferdigbesiktigelse.

Mangler:

1. Følgende er avvik i forhold til godkjente tegninger: Div. vinduer og dører i u.etg. Korrigerte tegninger må innsendes i 2eks. og settes godkjent.
2. Det må dokumenteres at sanitærinstallasjonene er godkjent av O.V.A.
3. Dokumentasjon på brannmaling av stålkonstruksjon må innsendes.
4. Terrenget må ferdigstilles.

Frist 1/11-94

Oslo, den 30/6-94

Underskrift

Maj. 0-11 Arkivnr.

Byggherre: Stiftelsen Nordberghjemmet

Gnr. & nr. Mat.nr.: 52 11006 | Adresse/tomt: Carl Kjelsensv. 23D

93/7514

Ferdigattest kan gis.

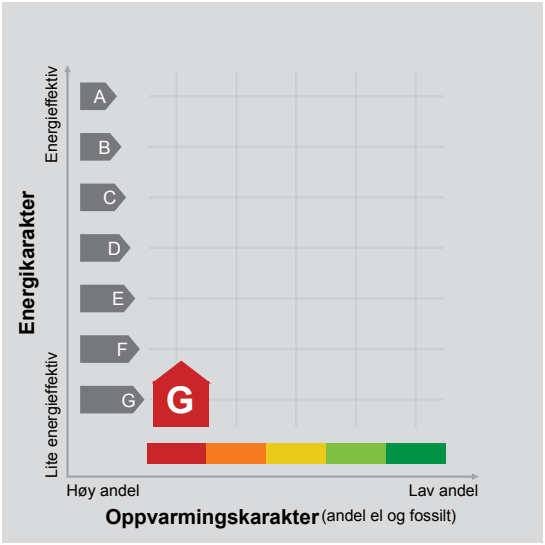
Oslo, den 22/11-94

Underskrift

Stg. C-11. Ardvirk.

ENERGIATTEST

Adresse	Carl Kjelsens vei 23D
Postnummer	0860
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	52
Bruksnummer	1006
Seksjonsnummer	27
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80744307
Bruksenhetsnummer	H0304
Merkenummer	39165157-e973-4170-8724-c1eeff30e1c4
Dato	05.06.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Luft kort og effektivt
- Følg med på energibruken i boligen
- Tiltak utendørs
- Montere urbryter på motorvarmer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1977
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	58
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Carl Kjelsens vei 23D
Postnummer: 0860
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0304
Dato: 05.06.2024 12:46:25
Energimerkenummer: 39165157-e973-4170-8724-c1eeff30e1c4

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 52
Bruksnummer: 1006
Seksjonsnummer: 27
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80744307

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 3: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 23-0072/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Carl Kjelsens vei 23D 0860 OSLO
Matrikkel: Gnr 52, bnr 1006, 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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Stian Pedersen

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Ullevål
s.pedersen@nordvikbolig.no
908 84 692