

Kjelsåsveien 53A



Velkommen til

Kjelsåsveien 53A



Salgsoppgaven produsert 14. mai 2025

Grefsen

Påkostet og luksuriøs topp- og hjørneleilighet. 2 garasjeplasser, 2 bad, heis, peis og terrasse med panoramautsikt

Prisantydning	17 500 000,-
Omkostninger	438 850,-
Totalpris	17 938 850,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 479,-
BRA-i	112 kvm
Totalt BRA	125 kvm
Soverom	3
Etasje	3

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2002

Megler	Torbjørn Skjelde
Telefon	932 61 665
E-post	t.skjelde@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nyrenovert 4-roms med gjennomgående høy standard og tilbaketrukket beliggenhet i naturskjønne omgivelser på Grefsen. Her er det lagt stor vekt på både estetikk og funksjonalitet, med materialer av høy kvalitet og en gjennomtenkt utforming. Leiligheten ligger på toppen og hjørnet av bygget, som gir ekstra mange vinduer og en fantastisk utsikt over Oslo.

- Du bor usjenert, men likevel sentralt, med korte avstander til både Storo/Nydalen og sentrum, samt turmuligheter på Grefsenkollen, Trollvann eller langs Akerselva.

- Sydvendt og solrik terrasse på hele 28 m²
- Lekkert kjøkken fra Arens
- To nye baderom
- Stor masteravdeling med en-suite bad
- Vaskerom
- Mulighet for 3 soverom
- To garasjeplasser
- Balansert ventilasjon
- Heis
- Peis
- 4 boder

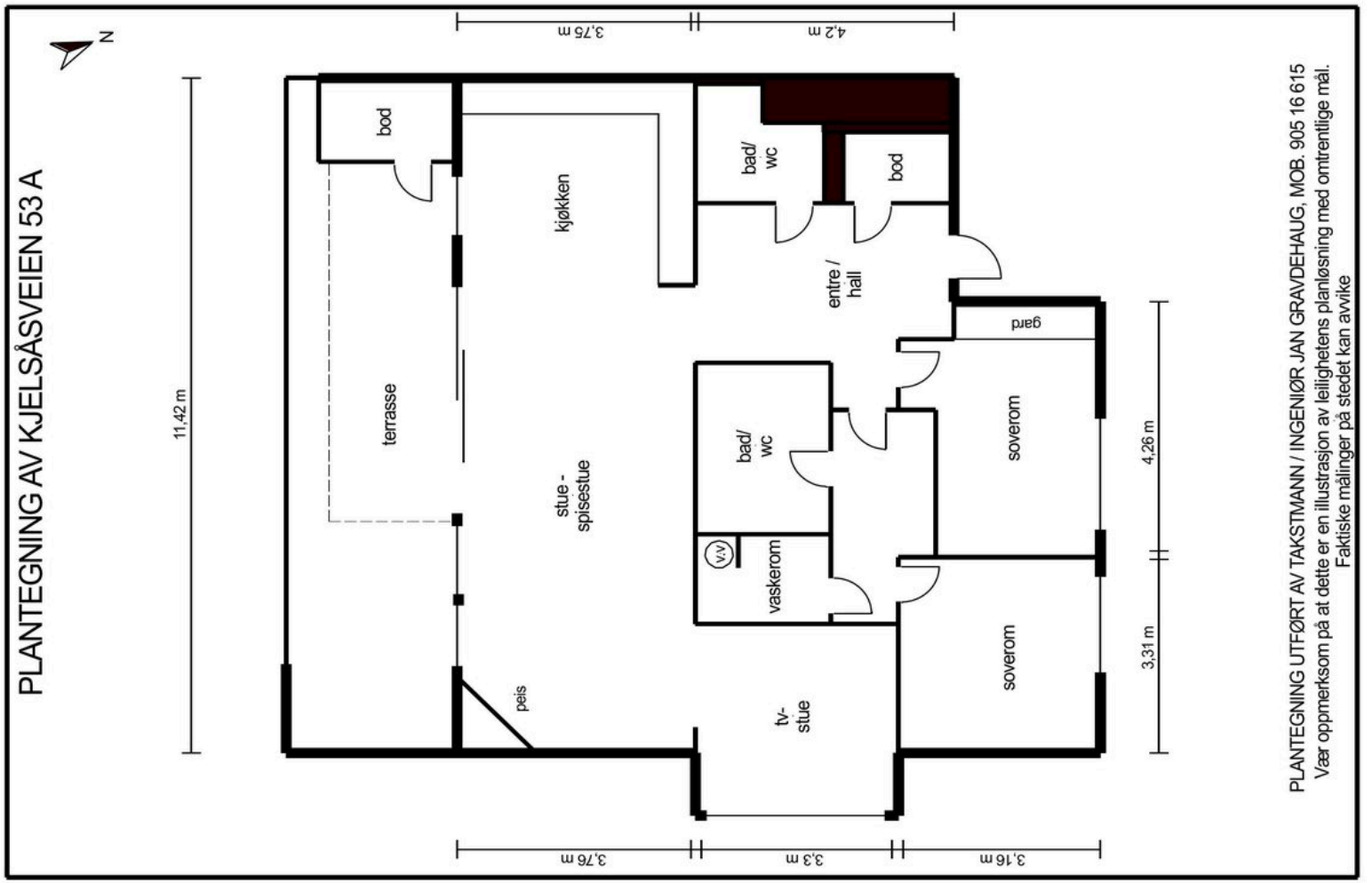
Arealer og innhold

BRA-i:	112 kvm
BRA-e:	13 kvm
Totalt BRA:	125 kvm
TBA:	28 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 112 kvm. Entre, 2 soverom, 2 bad, vaskerom, kjøkken, stue, bibliotek.
BRA-e: 3 kvm. Utvendig bod terrasse.
Total BRA: 115 kvm.
TBA: 28 kvm. Terrasse

Underetasje:
BRA-e: 10 kvm. 2 boder i kjeller (fellesareal).
Total BRA: 10 kvm.



Forklaring av bilde/rommet









































Informasjon

Kjelsåsveien 53A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0274/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Kjelsåsveien 53A, 0488 OSLO
Gnr 75, bnr 1428, snr 6 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Livadi Eiendom AS

Kjøpesum og omkostninger
17 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
437 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
438 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
451 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
17 938 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
17 951 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2002

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 112 kvm
BRA-e: 13 kvm
Totalt BRA: 125 kvm
TBA: 28 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 112 kvm. Entre, 2 soverom, 2 bad, vaskerom, kjøkken, stue, bibliotek.
BRA-e: 3 kvm. Utvendig bod terrasse.
Total BRA: 115 kvm.
TBA: 28 kvm. Terrasse

Underetasje:
BRA-e: 10 kvm. 2 boder i kjeller (fellesareal).
Total BRA: 10 kvm.

Innhold

3. etasje: entré, 2 soverom,. 2 bad, vaskerom, kjøkken, stue med utgang til terrasse med utebod, innvendig bod og bibliotek.
I tillegg medfølger 2 garasjeplasser i felles underjordisk anlegg med direkte heisadkomst.

Leiligheten disponerer 2 eksterne boder på tilsammen 10 m². Én bod er plassert i kjeller og én bod er plassert i 1. etasje.

Standard

Entré
Representabelt og praktisk inngangsparti/hall med naturlig plass til garderobeløsning og annen oppbevaring/avlastningsmøblement.

Kjøkken
Rålekkert og påkostet kjøkken fra 2025 i åpen løsning til stue. Eksklusiv kjøkkeninnredning fra Arens med fronter bestående av en kombinasjon av hvit eik og sotet glass med dimbar belysning. Silestone benkeplate og backsplash i farge Snowy Ibiza med underlimt vask og platetopp med benkeventilator. Hvitevarer av høy kvalitet fra Miele, Simens og AEG. Eget kjøleskap og fryseskap. Håndtak og kran i børstet stål. Vegglamper og lampepunkt klargjort med bryter.

Stue og spisestue
Stor hjørnestue med store vindusflater og utgang til privat takterrasse. Terrassen er sydvendt og byr på sol fra morgen til sen kveld, samt en fantastisk panoramautsikt over Oslo. Naturlig plass til spisebord mellom kjøkken og sone for dagligstue/sofa- og Tv sone. Stuen byr på flere muligheter for innredning.

Bibliotek
Dette rommet har direkte tilknytning til stue og er godt egnet som et bibliotek/TV-stue, men rommet kan enkelt gjøres om til et soverom ved å sette inn dør.

Soverom
Leiligheten har mulighet for 3 soverom da biblioteket også vil fungere som et ypperlig soverom. Hovedsoverom i egen masteravdeling med eget baderom og gang/garderobe. God plass til dobbeltseng og ytterligere garderobe langs vegg. Soverom 2 har også god plass til dobbeltseng og annet ønskelig møblement. Leveres med plassbygget garderobeløsninger fra HTH.

Master baderom
Romslig baderom totalrenovert fra bunnen i 2025 i en-suite løsning med hovedsoverom. Badet er særs påkostet med flis Cæsar Portraits Comblanchien 60x60, levert av Fagflis. Lys stor flis inspirert av naturstein. Sluk med integrert flis i dusj. Dusj og vaskarmatur fra Tapwell. Servant og skap i fra tyske Schmidt. Fulluttrekksskuffer med grepslist, demping, glassider og antisklimatter. Hvit servant i matt Corian. Spesialtilpasset dusjvegg fra glassmester.

Baderom 2
Romslig baderom totalrenovert fra bunnen i 2025 med praktisk plassering i tilknytning til entré. Badet er særs påkostet med flis Cæsar Portraits Comblanchien 60x60, levert av Fagflis. Lys stor flis inspirert av naturstein. Sluk med integrert flis. Dusj og vaskarmatur fra Tapwell. Servant og skap fra Haven, eid av Tapwell. Korian servant og marmor plate. Spesialtilpasset dusjdør fra glassmester.

Vaskerom
Praktisk og romslig vaskerom nyrenovert fra bunnen av i 2025 med samme fliser som baderom. Klargjort for vaskemaskin og tørketrommel.

Diverse:
- Massive innerdører fra Harmonie med dørhåndtak fra R. Bergersen
- Gulvlister fra Deco Systemts
- Massive gerikter fra Thaugand i samme farge som vegg/eik
- Luksuriøs tapet fra Élitis
- Hvitevarer av høy kvalitet medfølger
- Gulvvarme i alle rom

Tiltandsgrad 2 fra tilstandsrapport datert 14.05.25:

Kjøkken
Integrert kullfilter avtrekksvifte i platetopp.
Vurdering av avvik: Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).
Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator. Kjøkkenet fungerer med dette avviket.

Vaskerom
Flislagt gulv med varmekabler.
Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Fall mot sluk er målt til 12 mm fra topp flis ved dør til topp sluk.
Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Parkering
Det medfølger 2 garasjeplasser i felles anlegg med heisadkomst.

Bygningssakkyndig
Jan Gravdehaug

Byggemåte
Boligbygg over 3 etasjer samt kjeller.
Grunn og fundamenter: Grunnmur og bærende vegger av betong.
Yttervegger: Yttervegger i betongkonstruksjon med innfelt isolert bindingsverk og spekkmurt teglstensfasade.
Takkonstruksjoner: Flatt tak av betongkonstruksjoner tekket med folie/papp. (taket er ikke besiktiget).
Gulvsystemer: Etasjeskille av betong

Energi og oppvarming

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren gulvvarme
- Elektrisk gulvvarme i våtrom
- Gasspeis

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Da eiendommen ikke er bebodd av selger kjenner vi ikke til strømforbruk. Merk av varmtvann og fyring er inkludert a-konto i fellesutgifter og at strømforbruk derfor

vil være lavt.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 479,- pr. mnd.
Inkluderer: A-konto fyring og varmtvann, vedlikeholdsfond, gartner, fibernett, felleskostnader for 2 garasjeplasser, felles bygningsforsikring og øvrig drift og vedlikehold.

Sameiet

Navn og orgnr.

Grefsenlia Terrasse Boligsameie, orgnr. 986 709 487

Om sameiet

Sameiet består av 55 seksjoner. Grefsenlia Terrasse Boligsameie er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 986709487 og ligger i Oslo kommune. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Forretningsførselen utføres i samsvar med kontrakt mellom sameiet og Enqvist Boligforvaltning AS.
Kontaktperson hos forretningsfører er Rune Dybvik.
Sameiets revisor er BDO AS.

Sameiet gikk over til fibernett i 2023. Viken Fiber ble valgt som leverandør. Tilleggstjenester må bestilles og betales av den enkelte beboer ved å kontakte Viken Fibers kundeservice.

Styret følger kontinuerlig opp de firmaer som utfører vaktmestertjenester, plenklipping, vasking av trapper og ganger, snøbrøyting og strøing av sand om vinteren.

Sameiet har avtale med Alfa Olis Gass & VVS AS om serviceavtale som omfatter gassanlegget og gasspeisene.

Styrets e-post: grefsenlia.terrasse.boligsameie@styremail.no
Hjemmeside: Det er opprettet en egen Facebookside som heter: Vi som bor i Grefsenlia terrasse boligsameie .
Husdyr: Tillatt med styrets godkjenning.

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Landkreditt Forsikring AS med forsikringsnummer 35662332. Den enkelte seksjonseier bør tegne egen innboforsikring.

Forretningsfører

Enqvist Boligforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styregodkjeonelse av nye eiere.

Fellesformue

Kr 25 252,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

I 2024 utførte sameiet en grundig gjennomgang av byggets tilstand. I budsjettet for 2024 er det tatt høyde for utgifter til disse undersøkelsene, både når det gjelder konsulentstøtte og eventuelle praktiske tiltak.

Fremtidig vedlikehold: Sameiets styre jobber kontinuerlig med utgangspunkt i vedlikeholdsplan for sameiet, og i vedtatt budsjett for 2025 oppgraderes en av sameiets fem heiser (kostnad ca. 500 000). Planen, som er utarbeidet i samråd med Kone som sameiets heis leverandør, er å oppgradere en heis hver år i perioden 2025 - 2029). Kostnaden tas over ordinært driftsbudsjett.

Det er vedtatt en økning på 21% i felleskostnadene fom. 1. juli 2025 med bakgrunn i økte driftskostnader i sameiet.

Styret jobber kontinuerlig med vedlikeholdsarbeid, og det oppfordres til å lese protokoller og vedlikeholdsplaner.

For seksjonene 5, 6 (denne seksjonen), 13 og 14 finnes det et vedtak fra 2019 som sier at de skal ha tilbake utgifter til strøm varmekabler på balkong med kr 50,- pr. mnd.

Sameiets forsikring

Landkreditt Forsikring AS
Polisenr. 35662332

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Grefsenlia Terrasse Boligsameie!Leiligheten har en meget attraktiv, solrik og rolig beliggenhet på Grefsen. Sameiet ligger i trafikkskjermede omgivelser, med fantastisk utsikt og supre solforhold på balkongen.

Dette er et veletablert område med svært gode muligheter for utendørsaktiviteter. Bl. a kan det nevnes: Grefsenkollen hvor man kan gå på ski, ake, sykle og klatre, Trollvann og Akerselva hvor man kan bade på sommeren. Om du vil trene innendørs ligger S.A.T.S. Storo kun en spasertur unna.

Turvei til Grefsenkollen restaurant som kan by på utsøkt mat og god atmosfære med panoramautsikt over Oslo.
Kort vei til dagligvarebutikk, postkontor på Storo, koselig kafé på Grefsenplatået, samt postkontor, apotek og butikker på Stillatorget.

God offentlig kommunikasjon med buss(nr 22, 25 og 56) og trikk(nr 11 og 12) T-bane fra Storo.

Kort vei til BI Nydalen og nye Storo Storsenter som kan titulere seg som Oslos største kjøpesenter målt i antall butikker, har et bredt utvalg av forretninger som bl.a. dagligvarebutikker, klesforretninger, caféer, sportsbutikker, skobutikker, gullsmed m.m.

Området er meget barnevennlig. Boligen er ideell for den som vil bo sentralt, samtidig som du bor hyggelig og landlig med marka i umiddelbar nærhet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Det er mindre avvik fra opprinnelig plantegning som at vegg mellom kjøkken og stue er fjernet.

Det er utstedt ferdigattest for eiendommen datert 2019.

Megler har ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grensemerker/gjerder/ grensebeplantning som fysisk er satt i terreng.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

2001/69244-1/105 08.11.2001 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 1426
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 1429
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan-og bygningsetaten.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 1428

2002/15763-1/105 08.03.2002 ERKLÆRING/AVTALE
Nettstasjon nr 9005
Kan ikke slettes uten samtykke fra netteier.
Rettighetshaver Viken Energinett AS
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 1428

2002/53069-2/105 16.08.2002 ERKLÆRING/AVTALE
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

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.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger

som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 14. mai 2025

Megler

Torbjørn Skjelde, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93261665

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Vedlegg

Kjelsåsveien 53A

Kjelsåsveien 53A

Nabolaget Grefsen østre - vurdert av 78 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Skoler

Disen skole (1-7 kl.) 515 elever, 31 klasser	**4 min** 0.3 km
Årvoll skole (1-10 kl.) 820 elever, 41 klasser	**18 min** 1.6 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 724 elever, 37 klasser	**19 min** 1.6 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	**13 min** 1.1 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 705 elever, 41 klasser	**4 min** 2.1 km
Nydalen videregående skole 960 elever	**7 min** 3.4 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	**7 min** 4.7 km

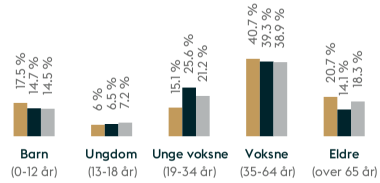
Offentlig transport

Sanatoriet Linje 11N, 12N, 56, 56B	**2 min** 0.1 km
Doktor Smiths vei Linje 11, 12	**5 min** 0.4 km
Storo Linje 4, 5	**16 min** 1.4 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	**18 min** 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**14 min** 5.6 km

Barnehager

Sanatoriet barnehage (1-5 år) 54 barn	**2 min** 0.2 km
Grefsenlyst FUS barnehage (1-4... 49 barn	**8 min** 0.6 km
Grefsenlyst 14 Fus barnehage (... 40 barn	**8 min** 0.6 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 92/100

Naboskapet
Godt vennskap 77/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Sykkel

Sport

Grefsen Tennishall	9 min
Grefsen terrassehus - Ballbing...	10 min
EVO Årvoll	17 min
Fitness24Seven Storo	18 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Qvale, Erik Smith	9578-5999-4-1751735	2025-05-14 16:29:23

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
14. mai 2025

Oppdragsnummer
8-0274/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kjelsåsveien 53A, 0488 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Livadi Eiendom AS

Fullmektige
Erik Smith Qvale for Livadi Eiendom AS

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
13. desember 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 35662332
Forsikret i: Landkreditt Forsikring AS

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygg Crew AS Unirør AS Progruppen AS 2025: Totalrenovert 2 baderom og vaskerom.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2025: Ny membran og nye sluk.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygg Crew AS Unirør AS Progruppen AS 2025: Sveisemembran, rør-i-rør, nye sluk og fliser.

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: 2025: ProPlan AS: Prosjektering Membranmannen AS: Ny isolasjon og ny membran. Norges Construction AS: Nytt terrassedekke.

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2025: AR Elektro AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? 13.05.2025.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

Beskriv: Det er noen saltutslag i kjelleren på fellesareal, men garasje plasser og bodene er veldig tørre. Her kan klær lagres.

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

Beskriv: Styret reparer feil som måtte oppstå rutinemessig. Lekkasjen i takterrassen på denne enheten ble reparert i 2025, og skal vare i minst 30år.

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Styret kjører fortløpende noen reklamasjoner mot utbygger JM Norge AS.

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

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

Beskriv: Det kan mulig komme en fasaderenovering i løpet av de neste 10 årene.

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

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

Eventuell kommentar: Styret håndtere slike saker.

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 8-0274/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Qvale, Erik Smith	**2025-05-14**

Identifikasjon

bankID Qvale, Erik Smith

SIGNICAT

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

Tilstandsrapport

Kjelsåsveien 53 A, 0488 OSLO
OSLO kommune
gnr. 75, bnr. 1428, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 125 m² BRA-i: 112 m²



Befaringsdato: 13.05.2025 **Rapportdato:** 14.05.2025 **Oppdragsnr.:** 15408-1831 **Referansenummer:** SG1867

Autorisert foretak: Takstpartner Oslo AS **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Jan Gravdehaug
Uavhengig Takstingeniør
jangravd@online.no
905 16 615

Kjelsåsveien 53 A, 0488 OSLO
Gnr 75 - Bnr 1428
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Kjelsåsveien 53 A, 0488 OSLO
Gnr 75 - Bnr 1428
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Hyggelig og meget pen gjennomgående endeleilighet beliggende byggets 3. etasje / toppetasje.
Stor terrasse ut fra stue.

Leiligheten pusset opp med nytt kjøkken, pusset opp baderom og vaskerom, nye gulvflater, veggflater sparklet og malt, himlinger malt m.m.
Leiligheten framstår i dag som pent oppusset..

Leiligheten disponerer 1 bod i u. etasje og 1 bod i kjeller.

Det følger med 2 biloppstillingsplasser i lukket garasjeanlegg i kjeller.

Leiilighet - Byggeår: 2002

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Heis til etasjene og til garasjeanlegg/kjeller.
Bygning trolig fundamentert med betongfundamenter, trolig til faste masser / ensartet fjellgrunn.
Støpte betonggulv.
Bærende vegger i betong. Utfyllende yttervegger i isolert bindingsverk.
Utvendige fasader med murstein, fasadeplater og panel.
Flatt takkonstruksjon i armert betongdekke trolig tekket med takmembran/ asfaltpapp. Besiktiget fra bakkenivå.
Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten.
TG er
derfor ikke angitt.

Malte trevinduer med 2 lags isolerglass.
Entredør med B30, 35 db (brann og lyddør).
Terrasseskyvedør med 2 lags isolerglassfelt.

Terrasse ut fra stue. Dels overbygget. Gulv belagt med Møre royal terrassebord.
Rekkverk i behandlett metal og glass mellom stolper.
Stråleovn.
Stikk og utebelysning.
2 stk. elektriske markiser.
Utebod.
Ny membran og tredekke fra 2025.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater består av:
1 stavs bred eikeparkett.
Parkett og gye gulvlister fra 2025.

Veggflater:
Malte flater, tapet.
Vegger sparklet og malt, nye tapeter 2025.

Himlinger består av:
Prefabrikerte himlinger, malt og nedsenket malte plater. Spilere med
Led lys i avd. hovedsoverom.
Takhøyde i stue = 2,52 m.
Himlinger malt, nye plater og spilere 2025.

Etasjeskillere i betong.

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Gasspeis i stue.
Fungerte fint ved test av peis på befaingsdagen.
Det anbefales årlig kontroll av peis / anlegget.

Malte 1 - speil dører fra Harmonie.

-Mulighet for sentralstøvsuger.
-LED lys innfelt i himling i hall.
-Garderobeskap i gjestesoverom.

VÅTROM Gå til side

Bad / wc
Bad pusset opp 2025.
Div. fakturaer / dokumentasjon og bilder for sluk / membran fremvist.
Senket og malt platehimling med LED belysning. Flislagte vegger.
Flislagt gulv med varmekabler.
Plastsluk med membran ført ned i sluk under klemring.
Bad / wc med dusjnisje med dusjskillevegg i herdet glass. Regn og håndusj. Heldekkende servant med underskuffer. Speilskap over servant. Vegghengt toalett.
Balansert ventilasjon. Tilluft via dørterskel.
Bad ikke brukt.

Bad / wc 2
Bad pusset opp 2025.
Div. fakturaer / dokumentasjon og bilder for sluk / membran fremvist.
Senket og malt platehimling med LED belysning. Flislagte vegger.
Flislagt gulv med varmekabler.
Plastsluk med membran ført ned i sluk under klemring.
Bad / wc med dusjnisje med dusjskillevegg i herdet glass. Regn og håndusj. Benkeplate med nedfelt servant, underskuffer. Speil med LED lys over servant.
Vegghengt toalett.
Balansert ventilasjon. Tilluft via dørterskel.
Bad ikke brukt.

Vaskerom
Vaskerom pusset opp 2025.
Div. fakturaer / dokumentasjon og bilder for sluk / membran fremvist.
Senket og malt platehimling. Kantflis. Malte veggflater.
Flislagt gulv med varmekabler.
Plastsluk med membran ført ned i sluk under klemring.
Vaskerom med stål utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin / tørketrommel.
Balansert ventilasjon. Tilluft via dørterskel.
Vaskerom ikke brukt.

Kjelsåsveien 53 A, 0488 OSLO
Gnr 75 - Bnr 1428
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN Gå til side

Velutstyrt og tidsmessig kjøkken med eikefronter. Silestone kompositt benkeplate med underlimt vaskekum og nedfelt induksjon platetopp.
Integrert Miele stekeovn, Siemens oppvaskmaskin, hel AEG kjøleskap og hel fryseskap.
Waterguard under benk.
Komfyrvakt.

Kjøkken og hvitevarer fra 2025.
Integrert kullfilter avtrekksvifte i platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system. Fordelerskap plassert i vaskerom.
Stoppekran i fordelerskap.

Avløpsrør er hovedsakelig innebygget i konstruksjonen og er ikke mulig å kontrollere.

Balansert ventilasjonsanlegg montert i vaskerom. Type Flexit.
Avtrekk fra våtrom og tilluft til soverom, stue og eventuelle andre oppholdsrom.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse.
Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Elektrisk. El. matter / folie i oppholdsrom.
Varmekabler på våtrom.
Gasspeis i stue.
El. matter / folie og varmekabler fra 2025.

V. bereder ca. 150 l fra 2025. Plassert i vaskerom.

Automatsikringer. Sikringskap plassert i bod.
Hovedbryter og målavleser plassert i kjeller.
Hovedesaklig skjult el. anlegg.

Røykvarsler med batteri.
Brannslukningsapparat i leiligheten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

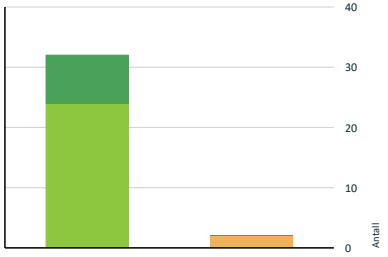
Leiilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke mottatt tegninger fra megler. Konferer med megler for ytterligere informasjon om tegninger.
Nærmere undersøkelser anbefales.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen.

Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid:
TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 2 Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 3 Mer enn bygningsdelens normale levetid er overstege. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil som følge av normal bruksslitasje ikke er bemerket. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.
En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Oppsummering av avvik

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

Leiilighet

Kjelsåsveien 53 A, 0488 OSLO
Gnr 75 - Bnr 1428
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

LEIILIGHET

Byggeår
2002

Kommentar
Tatt i bruk i følge Norges Eiendommer, Ambita.

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Normalt vedlikehold må påregnes.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Leiligheten pusset opp med nytt kjøkken, pusset opp baderom, vaskerom, nye gulvflater, veggflater og himlinger malt m.m.

UTVENDIG

Bygning generelt

Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Heis til etasjene og til garasjeanlegg/kjeller.
Bygning trolig fundamentert med betongfundamenter, trolig til faste masser / ensartet fjellgrunn.
Støpte betonggulv.
Bærende vegger i betong. Utfyllende yttervegger i isolert bindingsverk.
Utvendige fasader med murstein, fasadeplater og panel.
Flatt takkonstruksjon i armert betongdekke trolig tekket med takmembran/ asfaltpapp. Besiktiget fra bakkenivå.
Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten. TG er derfor ikke angitt.

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2 lags isolerglass.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Entredør med B30, 35 db (brann og lyddør).
Terrasseskyvedør med 2 lags isolerglassfelt.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ut fra stue. Dels overbygget. Gulv belagt med Møre royal terrassebord.
Rekkverk i behandlett metal og glass mellom stolper.
Stråleovn.
Stikk og utebelysning.
2 stk. elektriske markiser.
Utebod.

Ny membran og tredekke fra 2025.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvflater består av:
1 stavs bred eikeparkett.
Parkett og gye gulvlister fra 2025.

Veggflater:
Malte flater, tapet.
Vegger sparklet og malt, nye tapeter 2025.

Himlinger består av:
Prefabrikerte himlinger, malt og nedsenket malte plater. Spilere med Led lys i avd. hovedsoverom.
Takhøyde i stue = 2,52 m.
Himlinger malt, nye plater og spilere 2025.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Pipe og ildsted

Gasspeis i stue.
Fungerte fint ved test av peis på befaingsdagen.

Det anbefales årlig kontroll av peis / anlegget.

TG 0 Innvendige dører

Malte 1 - speil dører fra Harmonie.

Tilstandsrapport

Årstall: 2025 **Kilde:** Kontaktperson

Andre innvendige forhold

-Mulighet for sentralstøvsuger.
-LED lys innfelt i himling i hall.
-Garderobeskap i gjestesoverom.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD / WC

Generell

Bad pusset opp 2025.
Div. fakturaer / dokumentasjon og bilder for sluk / membran fremvist.

Årstall: 2025 **Kilde:** Kontaktperson

3. ETASJE > BAD / WC

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Senket og malt platehimling med LED belysning. Flislagte vegger.

3. ETASJE > BAD / WC

TG 1 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv med varmekabler.

3. ETASJE > BAD / WC

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Plastsluk med membran ført ned i sluk under klemring.

3. ETASJE > BAD / WC

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Bad / wc med dusjnisje med dusjskillevegg i herdet glass. Regn og hånddusj. Heldekkende servant med underskuffer. Speilskap over servant. Vegghengt toalett.

3. ETASJE > BAD / WC

TG 1 **Ventilasjon**

Balansert ventilasjon. Tilluft via dørterskel.

3. ETASJE > BAD / WC

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Bad ikke brukt.

3. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom pusset opp 2025.
Div. fakturaer / dokumentasjon og bilder for sluk / membran fremvist.

Årstall: 2025 **Kilde:** Kontaktperson

3. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Senket og malt platehimling. Kantflis. Malte veggflater.

3. ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Fall mot sluk er målt til 12 mm fra topp flis ved dør til topp sluk.

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

3. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Plastsluk med membran ført ned i sluk under klemring.

3. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Vaskerom med stål utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin / tørketrommel.

3. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Balansert ventilasjon. Tilluft via dørterskel.

3. ETASJE > VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Vaskerom ikke brukt.

Kjelsåsveien 53 A, 0488 OSLO
Gnr 75 - Bnr 1428
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD / WC 2

Generell

Bad pusset opp 2025.
Div. fakturaer / dokumentasjon og bilder for sluk / membran fremvist.

Årstall: 2025 **Kilde:** Kontaktperson

3. ETASJE > BAD / WC 2

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Senket og malt platehimling med LED belysning. Flislagte vegger.

3. ETASJE > BAD / WC 2

TG 1 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv med varmekabler.

3. ETASJE > BAD / WC 2

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Plastsluk med membran ført ned i sluk under klemring.

3. ETASJE > BAD / WC 2

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Bad / wc med dusjnisje med dusjskillevegg i herdet glass. Regn og hånddusj. Benkeplate med nedfelt servant, underskuffer. Speil med LED lys over servant.
Vegghengt toalett.

3. ETASJE > BAD / WC 2

TG 1 **Ventilasjon**

Balansert ventilasjon. Tilluft via dørterskel.

3. ETASJE > BAD / WC 2

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Bad ikke brukt.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 0 **Overflater og innredning**

Velutstyrt og tidsmessig kjøkken med eikefronter. Silestone kompositt benkeplate med underlimt vaskekum og nedfelt induksjon platetopp. Integrert Miele stekeovn, Siemens oppvaskmaskin, hel AEG kjøleskap og hel fryseskap.
Waterguard under benk.
Komfyrvakt.

Kjøkken og hvitevarer fra 2025.

Årstall: 2025

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Integrert kullfilter avtrekksvifte i platetopp.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).
Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.
Kjøkkenet fungerer med dette avviket.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Rør i rør system. Fordelerskap plassert i vaskerom.
Stoppekran i fordelerskap.

Avløpsrør

Avløpsrør er hovedsakelig innebygget i konstruksjonen og er ikke mulig å kontrollere.

TG 1 **Ventilasjon**

Balansert ventilasjonsanlegg montert i vaskerom. Type Flexit. Avtrekk fra våtrom og tilluft til soverom, stue og eventuelle andre oppholdsrom. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse.
Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

TG 1 **Oppvarming**

Elektrisk. El. matter / folie i oppholdsrom.
Varmekabler på våtrom.
Gasspeis i stue.

El. matter / folie og varmekabler fra 2025.

TG 0 **Varmtvannstank**

Tilstandsrapport

V. bereder ca. 150 l fra 2025. Plassert i vaskerom.

Årstall: 2025

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer. Sikringskap plassert i bod.
Hovedbryter og målavleser plassert i kjeller.
Hovedesaklig skjult el. anlegg.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

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?
   Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

6. Har det vært brann, brannutløp 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?
   Nei

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?
    Nei

Generell kommentar

Nei. Ut i fra min kunnskap er det ikke behov for utvidet el□kontroll, men jeg er ikke el. fagmann og derfor ingen garantist.

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

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler med batteri.
Brannslukningsapparat i leiligheten.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Kjelsåsveien 53 A, 0488 OSLO
Gnr 75 - Bnr 1428
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

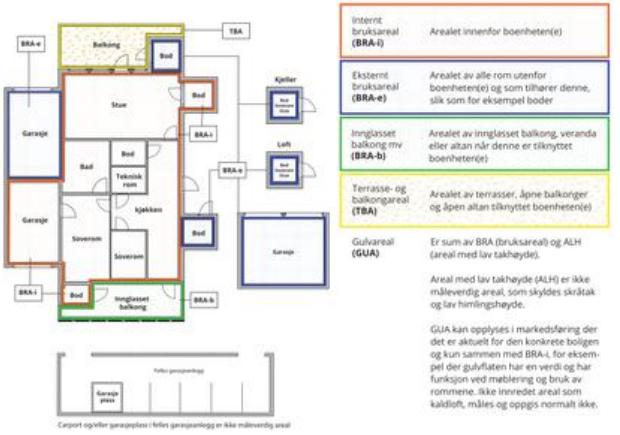
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3. etasje	112	3		115	28
Underetasje		6		6	
Garasjeanlegg / kjeller		4		4	
SUM	**112**	**13**			**28**
SUM BRA	**125**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré / hall, Bod, Bad / wc, Kjøkken, Stue - spisestue, TV-stue, Vaskerom, Bad / wc 2, Hovedsoverom, Soverom 2, Soverom 3	Bod 2	
Underetasje		Bod	
Garasjeanlegg / kjeller		Bod	

Kommentar

Terrasse ca. 28 m² ut fra stue. Bod på terrasse ca. 3 m².

Leiligheten disp. 1 bod ca. 6 m² i u. etasje og 1 bod ca. 4,3 m² i kjeller.

«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."

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke mottatt tegninger fra megler. Konferer med megler for ytterligere informasjon om tegninger. Nærmere undersøkelser anbefales.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Kjelsåsveien 53 A, 0488 OSLO
Gnr 75 - Bnr 1428
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2025	Jan Gravdehaug	Takstingeniør
	Erik Qvale	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	75	1428		6	9678 m²	Tomteareal i flg. Ambita Infoland. Bruttoareal.	Eiet

Adresse
Kjelsåsveien 53 A

Hjemmelshaver
Heltberg Arnhild Borgny

Boligselskap
Grefsenlia Terrasse Boligsameie

Eierandel
111 / 5166

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i veletablert boligområde på Grefsen. Kort avstand til offentlig kommunikasjon. Storo senter med forretninger, skoler, mm. Området består hovedsaklig av bolig og lavblokkbebyggelse.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med fin beplantning og velstelte felles grøntområder med plen, bed og busker.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2021	Uskifte

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fellespolise for sameiet (ikke innbo).

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Viste		Muntlig informasjon fra Erik Qvale som ga opplysninger om alle bygningsmessige påkostninger som er utført og beskrevet i takstdokumentet.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, ifølge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Kjelsåsveien 53 A, 0488 OSLO
Gnr 75 - Bnr 1428
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Kjelsåsveien 53 A, 0488 OSLO
Gnr 75 - Bnr 1428
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/SG1867

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Nordvik Majorstuen
Majorstuen Eiendomsmegling AS
Jacob Aallsgate 17
0364 OSLO

Att: Torbjørn Skjelde - t.skjelde@@nordvikbolig.no

Oslo, 09.05.2025

Deres ref: 8-0274/25
Vår ref: 360-01-06
Eiendommens navn: Grefsenlia Terrasse Boligsameie
gnr 75 bnr 1428 snr 6 i OSLO kommune
Adresse: Kjelsåsveien 53 A, 0488 OSLO
Org. nr.: 986709487
Selger: Livadi Eiendom AS

Forsikringsselskap: Landkreditt Forsikring AS Polisenr: 35662332

Restanser pr. d.d. kr 0,00

Månedlige kostnader:

Vedlikeholdsfond	kr	358,00
Grøntanlegg	kr	107,00
Produktpakke Altibox	kr	419,00
Akonto fyring	kr	300,00
2 Garasjeplasser á kr 100,- pr. mnd.	kr	200,00
Fellesutgifter	kr	4 095,00
Totalt	**kr**	**5 479,00 pr. mnd**.

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Felleskostnader øker med 21 % fra 01.07.25.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Ligningstall pr 31.12.2024 (innsendt ligningsoppgave):
Andel formue: kr 25 252,00
Andel gjeld: kr 0,00

Andel formue gjelder nettoverdien av omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Dersom denne er negativ, vises den som gjeld. Andel gjeld inneholder kun langsiktig gjeld med mindre andel formue er negativ.

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

Eventuelle påbud/pålegg:
All utleie skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no
med kontaktinformasjon på leietakere.

Dersom kjøper av seksjonen er et selskap som er nevnt i Eierseksjonslovens § 23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner), megler/selger må undersøke om grensen for antall seksjoner er nådd, før kjøpsavtale inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for at andre kjøpere maksimalt kan eie 2 seksjoner i sameiet.

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).

Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.
Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.
Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.
Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr	Se www.infoland.no
Eierskiftegebyr (betales av selger)	kr 6 570,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

Dersom seksjonen ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om denne, samt våre gebyr.

Styrets leder:
Bjørn Berg
Mobil: 99217000
E-post: grefsenlia.terrasse.boligsameie@styremail.no

Diverse informasjon:
Det kreves ikke styregodkjenning av nye eiere.

Vennligst noter at i tillegg til strømmåler må gassmåler(e) også avleses.

Avlest gassmålerstand meldes til styret.

For seksjonene 5, 6, 13 og 14 finnes det et vedtak fra 2019 som sier at de skal ha tilbake utgifter til strøm varmekabler på balkong med kr 50,- pr. mnd.

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evnt. kontakt med sameiets styre.

Andre opplysninger:
Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinære årsmøter da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Yvonne Kristiansen

Vedlegg
Kopi styrets leder

VEDTEKTER
For
Boligsameiet
GREFSENLIA TERRASSE

Endret på sameiermøtet den 29.03.06 og 30.03.2011. Endret på årsmøtet 18. april 2018, 11.04.2019.
Sist endret på årsmøtet 03.04.2024.

1. Navn
Boligsameiets navn er Grefsenlia Terrasse Boligsameie.

2. Eierforhold
Sameiet består av 55 eierseksjoner under gnr. 75, bnr. 1428 i Oslo kommune. Hver seksjon består av en ideell andel i henhold til sameierbrøken.

Seksjonseieren har enerett til bruk av
- bolig med tilhørende balkong/terrasse/uteareal
- biloppstillingsplass(er) (i garasjekjeller)
- bod i garasjekjeller og bod i inngangsplan

alt i henhold til opprinnelig kjøpekontrakt.

Dessuten har seksjonseierne felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til boligsameiets utvendige og innvendige fellesarealer.

3. Formål
Sameiets formål er å ivareta og koordinere fellesinteressene til seksjonseierne av eiendommen.

4. Vedlikehold
Innvendig vedlikehold av egen seksjon påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Annet vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, samt hver seksjons tilleggsdel herunder garasje, boder, terrasser/balkonger, trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene m.m. er sameiets ansvar.

Påførte skader av en seksjonseier eller de som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen, er vedkommende seksjonseier ansvarlig for a å utbedre for egen

regning.

5. Fordeling av felleskostnader
Eiendommens felleskostnader deles i henhold til brøken.
Unntatt fra dette er utgifter som knytter seg til den enkelte bruksenhet.

6. Årsmøter
a) Årsmøtet, som er sameiets øverste myndighet, skal holdes en gang i året. Innkallelse og gjennomføring skal skje i henhold til LOE, kapittel VI.
b) Årsmøtet er beslutningsdyktig når minst 40% av de stemmeberettigede seksjonseiere møter. Dersom færre møter, skal møtet likevel holdes. Vedtak som da fattes, må tas opp igjen på neste årsmøte eller på ekstraordinært årsmøte. Endelig vedtak kan da treffes uten krav om fremmøtebegrensning. Ved stemmelikhet har leder dobbeltstemme.
På årsmøtet har hver seksjon en stemme.
c) Seksjonseiere kan stemme ved skriftlig og datert fullmakt som leveres møtelederen for åpningen av møtet. Ingen kan være fullmektig for mer enn 2 sameiere.
d) Ordinært årsmøte skal behandle:
   1. Årsmelding fra styret, samt årsregnskap.
   2. Disponering av overskudd/dekning av tap.
   3. Budsjett.
   4. Valg av styret.
   5. Valg av revisor og fastsettelse av dennes godtgjørelse.
   6. Beslutte vedlikeholds- og reparasjonsarbeider som ikke kan karakteriseres som normalt årlig vedlikehold, samt iverksette påkostninger av eiendommen.
   7. Andre saker som nevnt i innkallelsen.

7. Ekstraordinært årsmøte
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når minst en tiendedel av seksjonseiere krever det. For øvrig gjelder § 33 i LOE.

8. Styret
a. Sameiet skal ha et styre bestående av 3-5 medlemmer som velges for 2 år. Styrets leder velges av årsmøtet ved særskilt valg.
b. Styret forestår den daglige drift av sameiets eiendom i samsvar med LOE, sameiets vedtekter, årsmøtets vedtak og eventuelle husordensregler. Det skal føres protokoll over styrets vedtak og saker. Styret fører regnskap som følger kalenderåret.
c. Styret er beslutningsdyktig når 3 medlemmer møter. Sameiet forpliktes av leder og ett styremedlem i fellesskap.
d. Styret kan, dersom ordinær drift tilsier det, regulere seksjonseiernes innbetalinger til dekning av felleskostnader, med en fordeling som

samsvarer med vedtektenes punkt 5.

e. Styret har fullmakt til å ansette og avsette forretningsfører.
f. Styret fungerer som valgkomité, eller det kan opprette en egen valgkomité.
g. Styret plikter å holde samtlige bygninger og eventuelt felles utstyr fullverdiforsikret.
h. Styret gis myndighet til å utarbeide husordensregler, samt regler for felles uteareal.

9. Salg/Utleie

Ved salg og fremleie skal styret skriftlig underrettes.
Dersom seksjonseier leier ut sin bolig skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, vedtak av årsmøter og styret.

10. Vedlikehold, drift

Seksjonseierne har plikt til å være med på å dekke felleskostnader, jfr. pkt. 5. Felleskostnader omfatter bl.a. forsikring, renovasjon, vann og kloakk, eventuell eiendomsskatt, kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av fellesarealer, veier, anlegg og bygninger. Sameiet kan legge opp fond til vedlikehold. Kfr. LOE § 20.

11. Bygningsmessige arbeider

Oppsetting av markiser, levegger, parabolantenner, varmepumper, skjermforheng eller andre bygningsmessige arbeider, installasjoner og fasadeendringer kan kun skje etter forutgående godkjenning av styret. Styret fastsetter retningslinjer for hva som skal kunne godkjennes. Bygningsmessige arbeider og tiltak som er utført i strid med dette, må fjernes eller rettes slik at det blir i overensstemmelse med de fastsatte retningslinjene.

12. Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

13. Tvister

Eventuelle tvister i sameierforhold avgjøres av de ordinære domstolene. Partene vedtar eiendommens verneting som eneste verneting.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

GREFSENLIA TERRASSE BOLIGSAMEIE



ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Til seksjonseiere i Grefsenlia Terrasse Boligsameie

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte 2025.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, regnskap for 2024 og budsjett for 2025. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinært årsmøte.

Alle seksjonseiere har rett til å være med på årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver seksjon har én stemme. Seksjonseieres ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Seksjonseiere kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Fullmakt kan sendes direkte til forretningsfører på e-post, dybvik@enqvist.no, eller gis på slippen under og medbringes. Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra eiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Vel møtt!

FULLMAKT

Undertegnede eier(e) av seksjon _____ i Grefsenlia Terrasse Boligsameie gir herved:

.....

fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ordinært årsmøte 26.04.2025.

....., den ...../ 2025

.....

Eiers underskrift *Navn i blokkbokstaver*

.....

Eiers underskrift *Navn i blokkbokstaver*

Innkalling til ordinært årsmøte i Grefsenlia Terrasse Boligsameie

Ordinært årsmøte avholdes
Tid: 26.04.2025 – KL 18:00
Sted: Disen skole, Personalrommet, Bygg A

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av minst 1 seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2024
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024
4. Orientering om status i saken mot utbygger
5. Budsjett 2025, herunder fastsettelse av felleskostnader
6. Valg

Oslo, 18.03.2025
på vegne av styret i Grefsenlia Terrasse Boligsameie

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Etter årsmøtet avholdes et beboermøte

Vedlegg

- Styrets årsrapport
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
- Budsjett 2025

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Alf Magne Roland
Styremedlem	Ola Authen
Styremedlem	Torunn Synnøve Alfsen
Styremedlem	Helge Vedal

2. GENERELT

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen utføres i samsvar med kontrakt mellom sameiet og Enqvist Boligforvaltning AS.
Kontaktperson hos forretningsfører er Rune Dybvik.

Sameiets revisor er BDO AS.

3. GENERELT OM SAMEIET

Sameiet består av 55 seksjoner.

Grefsenlia Terrasse Boligsameie er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 986709487 og ligger i Oslo kommune. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Forsikring
Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Landkreditt Forsikring AS med forsikringsnummer 35662332.
Den enkelte seksjonseier bør tegne egen innboforsikring. Skader meldes direkte til forsikringsselskapet og styret skal informeres.

For å forebygge skader ønsker styret samtidig å minne om at seksjonseiere må sørge for rensing av sluk på balkonger og terrasser der det er aktuelt. Videre må balkonger og terrasser måkes for snø, slik at det ikke blir vannansamlinger som kan trenge inn i bygget.

HMS
Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr

I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

4. EIERSKIFTER

7 seksjoner har skiftet eier i 2024.

5. STYRETS ARBEID I 2024

Utbedringer og vedlikehold
Helt siden innflytting for 22 år siden har det vært lekkasjer, både til trappeoppganger, enkelte leiligheter samt garasjeanlegget. Tiltakene som er gjennomført av JM (tidligere Byggholt) over en 20 års periode har vært lite effektive. Enkelte av tiltakene har stoppet vanninntrengning for en tid, men oftest oppstått påny. JM erkjenner at det fortsatt er deres oppgave å følge opp dette. Styret har ved flere anledninger krevet at JM leverer rapporter som viser hva de oppfatter som årsaker til lekkasjene, og hvilke tiltak de har gjennomført. Fortsatt har ikke JM etterkommet våre krav, hverken i forhold til årsaker eller tiltak som gjennomføres. Dette til tross for økende press fra styret for å få fortgang i prosessen.

Taksthuset Øst AS var engasjerte av sameiet i 2022 for å utarbeide en rådgivende rapport. Den konkluderte blant annet med at det burde foretas grundigere undersøkelser for å avdekke de virkelige årsaker til problemene. Rapporten ble brukt i vårt arbeid overfor JM, uten at de satte i verk grundigere undersøkelser av årsaksforholdene. Juridisk bistand konkluderte med at vi fortsatt burde unngå at saken havner i retten.

Våren 2024 besluttet styret å engasjere følgende firmaer for å gjøre en grundig gjennomgang av byggenes tilstand:

- LavTOX AS v/ bygningsfysiker Svein Huus Folkedal.
- Bygghuset AS v/ daglig leder Steinar Kvistad.
- Brødrene Hammerstad AS v/ byggmester Ragnar Hammerstad.

Det ble tatt utgangspunkt i lekkasjene, og målet er at vi skal være ferdig med å avklare bygningsmessige årsaker til problemene innen høsten 2024. I budsjettet for 2024 er det tatt høyde for utgifter til disse undersøkelsene, både når det gjelder konsulentstøtte og eventuelle praktiske tiltak.

Undersøkelsene ble utført i månedene mai-september 2024, og fullstendig rapport på 51 sider ble overlevert fra lavTox åttende oktober 2024. Denne ble distribuert til alle beboere, og presentert i ekstraordinært årsmøte høsten 2024.

Styret har hatt løpende kontakt med JM etter at de fikk oversendt rapporten fra lavTox . JM tar den meget alvorlig. De går nå grundig inn i rapportens konklusjoner, og inntrykket er at de legger denne til grunn for sitt arbeid og sine vurderinger. De

har nå engasjerte Norconsult for å få bistand til å peke ut veien videre. Dette skjer også i samarbeid med sameiets styre. Det arbeides nå for å stake ut en forpliktende fremdriftsplan. Det er ingen tvil om at det blir kostbart å rette opp de bygningsmessige feil som er årsak til våre problemer. Hittil har JM tatt ansvar for dette. Vi bør fortsatt arbeide for å unngå at dette utvikles til en konflikt som ender i rettssystemet.

Vaktmestertjenestene, renhold etc.
Styret følger kontinuerlig opp de firmaer som utfører vaktmestertjenester, plenklipping, vasking av trapper og ganger, snøbrøyting og strøing av sand om vinteren. Stort sett fungerer dette bra, men vi hadde endel problemer i forbindelse med det store snøfallet i januar 2025.

Vår vaktmester sluttet høsten 2024, og dette har påført en del ekstra oppgaver for styret. Det er vanskelig å få en stabil ordning i en stilling som utgjør kun få arbeidstimer i uken. Størrelsen på vaktmestertjenesten bør økes av flere grunner, blant annet da det vurderes å overføre mer av vedlikeholdet av grøntområdene til denne tjenesten.

Gassanlegget
Sameiet har avtale med Alfa Olis Gass & VVS AS om serviceavtale som omfatter gassanlegget og gasspeisene. Vi er pålagt å ha årlig service på alle peiser som ikke er koblet fra gassanlegget. Merkostnader på peisene ut over nevnte servicer bekostes direkte av den enkelte beboer.

Heiser
Sameiet har serviceavtale med Kone AS. Pålagte kontroller fra kommunen gjennomføres etter avtale. Heisene har nå fungert bra i 22 år. De er godt vedlikeholdt, men preget av endel slitasje. Ut fra en vedlikeholdsplan som er utarbeidet i samarbeid med Kone AS krever hver heis nå investeringer på ca. kr. 500 000. Dette blir fordelt over en 5-års periode, slik at vi tar en heis pr. år fra 2025. I 2024 er det skiftet ut enkelte kritiske deler i alle heisene. Beboerne oppfordres til å sette seg inn i de instruksjonene som er beskrevet inne i heisene.

Sikring og overvåkning
Styret har ikke registrert hendelser av betydning i driftsåret, bortsett fra at enkelte beboere har problemer med blant annet tunge inngangsdører som kan være krevende å åpne. Dette har vært omtalt i tidligere årsmøter, og styret har på ny vurdert situasjonen. Foreløpig er det ikke funnet en god løsning, uten samtidig å svekke sikkerheten. Lukkemekanismen for dørene justeres, men hvis dette gjøres for mye vil sikkerheten svekkes ved at dørene ikke går i lås.

Det er et økende antall beboere som trenger daglig hjemmesykepleie og andre offentlige tjenester, og dette personell må også ha enkel tilgang til blokkene og leilighetene. Dette kompliserer også utfordringene i forbindelse med sikring av byggene gjennom inngangsdørene.

Internett og TV
Sameiet gikk over til fibernett i 2023. Viken Fiber ble valgt som vår leverandør. Styrets erfaring er at dette nettet fungerer tilfredsstillende, og at de fleste beboere er

fornøyd. Abonnementet betales over fellesutgiftene. Tilleggstjenester må bestilles og betales av den enkelte beboer ved å kontakte Viken Fibers kundeservice.

Fellesarealene/grøntområdene
Styret og Grøntkomiteen samarbeider om vedlikehold av våre utearealer. Et fåtall av beboerne deltar i dette vedlikeholdsarbeidet, bortsett fra dugnadene som er svært vellykket. Dette er tidligere drøftet i beboermøter. Det er derfor stor enighet i sameiet om at vi overfører det meste av vedlikehold av grøntområdene til betalt hjelp. Styret arbeider med en plan hvor dette arbeidet kan gå inn i vaktmestertjenesten.

Det er fortsatt mange som ønsker å bruke litt tid til å utbedre beplantningen rundt sin blokk. Vi oppfordrer beboerne til å fortsette med det. Dette bør gjøres i samarbeid med Grøntkomiteen som medvirker til en årlig plan for hvordan våre utearealer skal vedlikeholdes og utvikles.

Alle beboere oppfordres til å tilbringe mer tid utendørs på vår flotte eiendom. Det er få andre sameier i Oslo som disponerer et tilsvarende område rett utenfor inngangsdøren. Dette fremmer god helse og godt fellesskap. I 2024 er det kjøpt flere benker, slik at det blir bedre anledning til å sitte ned og nyte både utsikten og vårt flotte område.

Egen facebookside for sameiet
Det er opprettet en egen Facebookside som heter: «Vi som bor i Grefsenlia terrasse boligsameie». Den er opprettet for å skape en mer uformell møteplass der beboere kan utveksle intern informasjon eller komme med forslag til aktiviteter knyttet til vårt sameie og gode naboskap. Administrator for siden er Kari Authen.

6. STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER

Rullerende vedlikeholdsplan
Probleme vedrørende lekkasjene griper inn i svært mye vedrørende sameiets bygninger. Derfor kan ikke en rullerende vedlikeholdsplan utarbeides og iverksettes før vi er ferdig med lekkasjene.

Av andre oppgaver kan nevnes at mye av vår lysarmatur er dårlig tilpasset en fremtid med kun led-belysning. Det begynner å bli vanskelig å skaffe lyspærer, og armaturen må derfor skiftes mange steder. Dette er grunnen til at det av og til kan ta lang tid å få skiftet pærer. Styret utarbeider en oversikt over all lysarmatur som må skiftes når glødepærer og lysstoffrør går ut av produksjon om få år.

Når alt kartleggingsarbeid er gjennomført vil en vedlikeholdsplan bli utarbeidet. En slik plan vil gjøre at vi i større grad kan møte utfordringene før det har oppstått skader på byggene våre, samtidig med at det vil bli enklere å sette opp vedlikeholdsbudsjett.

7. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

Årsregnskapet 2024
Årsregnskapet for 2024 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Budsjett 2025
Styret har utarbeidet budsjett for 2025. Fremlagt budsjett forutsetter en økning av felleskostnader. Årsmøtet inviteres til å drøfte behov for eventuelt å hente inn et større månedlig beløp enn det som foreslås. Dette for å møte blant annet større vedlikeholdskostnader i årene som kommer. Dette bør også sees i sammenheng med finansiering av en løpende vedlikeholdsplan.

Oslo, den 26. mars 2025

Styret i Grefsenlia Terrasse Boligsameie

Magne Roland	Ola Authen	Torunn S.Alfsen	HelgeVedal
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem	Styremedlem

Resultatregnskap

Grefsenlia Terrasse Boligsameie

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		2 286 672	2 286 672	2 120 424
Andre inntekter	2	619 772	618 084	695 690
Sum driftsinntekter		**2 906 444**	**2 904 756**	**2 816 114**
Styrehonorar		120 000	80 000	80 000
Andre personalkostnader	3	16 920	11 280	11 280
Kommunale avgifter		663 030	663 750	561 086
Vedlikehold	4	1 236 544	687 000	489 616
Kollektiv avtale TV/bredbånd		276 540	276 540	343 388
Driftskostnader	5	453 818	722 885	638 009
Honorarer	6	278 850	203 761	100 956
Forsikring		175 958	171 600	158 332
Andre kostnader	7	30 504	18 450	11 431
Sum driftskostnader		**3 252 165**	**2 835 266**	**2 394 098**
Driftsresultat		**-345 722**	**69 490**	**422 015**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	9 512	0	4 087
Netto finansresultat		**9 512**	**0**	**4 087**
Årets resultat		**-336 209**	**69 490**	**426 102**
Overføringer				
Overført annen egenkapital	11	-336 209	0	426 102
Sum overføringer		**-336 209**	**0**	**426 102**

Balanse

Grefsenlia Terrasse Boligsameie

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		0	132 400
Forskuddsbet. kostnader		157 984	144 361
Uavregnet gassbeholdning	9	87 200	164 841
Andre fordringer		0	8 250
Bankinnskudd mv.	10	1 096 219	1 180 795
Sum omløpsmidler		**1 341 404**	**1 630 647**
Sum eiendeler		**1 341 404**	**1 630 647**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	11	1 175 236	1 511 445
Sum egenkapital		**1 175 236**	**1 511 445**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		25 777	14 845
Leverandørgjeld		112 632	81 928
Påløpte kostnader		27 759	22 429
Sum kortsiktig gjeld		**166 168**	**119 202**
Sum gjeld		**166 168**	**119 202**
Sum egenkapital og gjeld		**1 341 404**	**1 630 647**

OSLO, 31.12.2024 /
Styret for Grefsenlia Terrasse Boligsameie

Alf Magne Roland Styrets leder	Helge Vedal Styremedlem
Torunn Synnøve Alfsen Styremedlem	Ola Authen Styremedlem

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.

Vurderingsregler

Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Fortsatt drift

Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Garasje	81 600	81 600	81 600
Grøntanlegg	59 988	59 988	59 988
Vedlikeholdsfond	199 956	199 956	199 956
Kabel-TV	0	0	184 795
Bredbånd	276 540	276 540	156 425
Andre inntekter	1 688	0	12 926
Sum	**619 772**	**618 084**	**695 690**

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Arbeidsgiveravgift	16 920	11 280	11 280
Sum	**16 920**	**11 280**	**11 280**

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til, eller stilt sikkerhet for styremedlemmer.
Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Vedlikehold bygning utv.*	411 248	100 000	66 396
Vedlikehold utearealer	116 618	125 000	52 544
Gartnertjenester	11 610	0	79 090
Vedlikehold bygning innv.	3 578	50 000	0
Vedlikehold Sentralstøvsuger	25 953	40 000	25 091
Vedlikehold og drift heis**	433 716	150 000	141 190
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	26 410	50 000	9 612
Vedlikehold VVS	13 975	25 000	44 271
Egenandel forsikringssaker	0	10 000	0
Vedlikehold elektro	35 876	50 000	44 016
Lyspærer, lysrør etc.	0	7 000	613
Vedlikehold garasjeanlegg	60 633	0	6 910
Vedl.hold ventilasjon	96 927	0	8 722
Brannsikkerhet, sprinkling	0	30 000	11 163
Diverse Vedlikehold	0	50 000	0
Sum	**1 236 544**	**687 000**	**489 618**

*På konto vedlikehold bygning utvendig ligger kr 342 984 fra Brødrene Hammerstad, som gjelder diverse arbeider tilknyttet avklaring av årsak for lekkasjer.Se også note 6
** Vedlikehold og drift av heis vil bli dyrere i årene fremover grunnet slitasje og behov for vedlikehold. Kostnadene for heis forventes å ligge på rundt 500 000 per år i årene fremover.

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Strøm fellesanlegg	163 881	300 000	178 158
Gassanlegg	49 488	50 000	58 687
Renhold	75 410	80 000	77 441
Annen renovasjon	2 785	10 000	0
Snebrøyting, strøing, m.m.	131 036	140 000	121 746
Garasje - garasjeporter	0	50 000	140 723
Vaktmestertjenester	31 219	92 385	59 377
Porto	0	500	1 878
Sum	**453 818**	**722 885**	**638 010**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Revisjon	9 013	9 000	8 755
Forretningsførsel	91 100	91 081	86 746
Ekstra forretningsførsel	17 714	0	1 950
Andel systemkostnader	975	0	0
Beboerportal	3 680	3 680	3 505
Honorar juridisk bistand	0	100 000	0
Honorar teknisk forvaltning*	156 369	0	0
Sum	**278 850**	**203 761**	**100 956**

*På konto Honorar teknisk forvaltning ligger kostnader kostnader fra Lavtox som har samarbeidet med Brødrene Hammerstad og videre sammenfatning av rapport om arbeidet tilknyttet lekkasjer. Se også note 4.

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Kontingenter	3 100	2 050	2 900
Styre- og årsmøter	4 977	2 000	1 786
Bankomkostninger	7 477	4 400	4 526
Diverse kostnader	14 949	10 000	2 217
Øreavrunding	1	0	2
Sum	**30 504**	**18 450**	**11 431**

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Renteinntekter kunder	148	0	0
Bankrenter	9 364	0	4 087
Sum	**9 512**	**0**	**4 087**

Note 9 Uavregnet gassbeholdning

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Akonto gass	-32 400	-43 200
Olje, fyring etc.	49 670	152 052
Service/vedlikehold fyringsanlegg	69 930	55 989
Sum	**87 200**	**164 841**

Gassen ble avregnet per 31.10.24. Beholdning uavregnet gass gjelder perioden 01.11.24 - 31.12.24

Note 10 Bankinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
9666.01.45432	285 661	978 600
BB Sparekonto 9666 01 73673	805 223	0
BN 9235 24 08605	5 335	202 195
Sum	**1 096 219**	**1 180 795**

Note 11 Egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01.	1 511 445	1 085 342
Årets resultat	-336 209	426 102
Egenkapital 31.12.	**1 175 236**	**1 511 445**

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.
I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Note 12 Disponible midler

	Regnskap 2024
A. Disponible midler 01.01	**1 511 445**
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	-336 209
Opptak langsiktig gjeld	0
Avdrag langsiktig gjeld	0
C. Disponible midler 31.12	**1 175 236**
Årets endring i disponible midler	-336 209
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	1 341 404
- Kortsiktig gjeld	166 168
= Disponible midler 31.12	**1 175 236**

Disponible midler viser boligselskapet sin likviditet ved årsslutt, og endringen i disponible midler i året. Boligselskapet må til enhver tid ha tilstrekkelig likviditet til å dekke sine løpende kostnader og forpliktelser.

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Grefsenlia Terrasse Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Grefsenlia Terrasse Boligsameie.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap 2024 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av styrets årsrapport for 2024.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er

Penneo Dokumentnøkkel: QLNF7-OS5BJ-F6O8K-04MS2-L08SL-GGJP7

også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: QLNF7-OS5BJ-F6O8K-04MS2-L08SL-GGJP7

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart
Statsautorisert revisor
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-17 12:23:54 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: QLNF7-O5SBJ-F6O8K-04MS2-L08SL-GGJP7

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

Budsjett Grefsenlia Terrasse Boligsameie for 2025

		Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	Felleskostnader	2 526 905	2 286 672
Felleskostnader		**2 526 905**	**2 286 672**
3630	Garasje	81 600	81 600
3640	Grøntanlegg	59 988	59 988
3670	Vedlikeholdsfond	199 956	199 956
3764	Bredbånd	280 000	276 540
3900	Andre inntekter	0	1 688
Andre inntekter		**621 544**	**619 772**
Sum driftsinntekter		**3 148 449**	**2 906 444**
5330	Styrehonorar	120 000	120 000
Styrehonorar		**120 000**	**120 000**
5400	Arbeidsgiveravgift	16 920	16 920
Andre personalkostnader		**16 920**	**16 920**
6320	Kommunale avgifter	158 830	151 892
6321	Kommunale Avgifter - Vann	601 610	511 139
Kommunale avgifter		**760 440**	**663 030**
6600	Vedlikehold bygning utv.	100 000	411 248
6605	Vedlikehold utearealer	125 000	116 618
6606	Gartnertjenester	0	11 610
6610	Vedlikehold bygning innv.	50 000	3 578
6611	Vedlikehold Sentralstøvsuger	40 000	25 953
6612	Vedlikehold og drift heis	500 000	433 716
6615	Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	40 000	26 410
6620	Vedlikehold VVS	25 000	13 975
6625	Vedlikehold elektro	50 000	35 876
6630	Vedlikehold garasjeanlegg	40 000	60 633
6640	Vedl.hold ventilasjon	40 000	96 927
6642	Brannsikkerhet, sprinkling	20 000	0
6690	Diverse Vedlikehold	30 000	0
Vedlikehold		**1 060 000**	**1 236 544**
7691	Internet/ Bredbånd	280 000	276 540
Kollektiv avtale TV/bredbånd		**280 000**	**276 540**
6340	Strøm fellesanlegg	220 000	163 881
6345	Gassanlegg	50 000	49 488
6360	Renhold	80 000	75 410
6380	Annen renovasjon	10 000	2 785
6384	Snebrøyting, strøing, m.m.	140 000	131 036
6785	Vaktmestertjenester	50 000	31 219
6940	Porto	500	0

Budsjett Grefsenlia Terrasse Boligsameie for 2025

		Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftskostnader		**550 500**	**453 818**
6700	Revisjon	0	9 013
6710	Forretningsførsel	94 300	91 100
6711	Ekstra forretningsførsel	0	17 714
6714	Andel systemetkostnader	3 900	975
6715	Beboerportal	0	3 680
6725	Honorar juridisk biustand	100 000	0
6727	Honrar teknisk	100 000	156 369
Honorarer		**298 200**	**278 850**
7500	Forsikringspremie	189 600	175 958
Forsikring		**189 600**	**175 958**
7400	Kontingenter	3 500	3 100
7700	Styre- og årsmøter	3 000	4 977
7770	Bankomkostninger	7 000	7 477
7790	Diverse kostnader	15 000	14 949
7797	Øreavrunding	0	1
Andre kostnader		**28 500**	**30 504**
Sum driftskostnader		**3 304 160**	**3 252 165**
Driftsresultat		**-155 711**	**-345 722**
Finansinntk. og finanskostn.			
8050	Renteinntekter kunder	0	148
8051	Bankrenter	0	9 364
Finansinntekter		**0**	**9 512**
Netto finansresultat		**0**	**9 512**
Årets resultat		**-155 711**	**-336 209**

Budsjettet forutsetter at varen felleskostnader økes med 21% fra 01.07.2025

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært årsmøte i
Grefsenlia Terrasse Boligsameie
Tid: 26.03.2025 – KL 18:00
Sted: Disen skole, personalrommet Bygg A

Konstituering

- 43 seksjoner var representert, hvorav 4 seksjoner med fullmakt. I tillegg møtte forretningsfører Rune Dybvik fra Enqvist Boligforvaltning AS.
  Fullmakter ble referert og godkjent.
- Rune Dybvik ble valgt som møteleder og referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Mona Frestad ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets årsrapport for 2024**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et underskudd på kr -336 209 og en egenkapital på kr 1 175 236, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2024.

   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2024**
   Styrets forslag til honorar for 2024 kommer frem av budsjett for 2025.
   Styrets honorar for 2024 ble fastsatt til kr 120 000. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. **Orientering om status i saken mot utbygger**
   Styret orienterte om status i saken mot utbygger.

5. **Budsjett 2025 og andel felleskostnader**
   Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Budsjettet viser et underskudd på kr -155 711 og forutsetter en økning i felleskostnader fra 01.07.25 på 21%.

Den ekstraordinære arbeidsbelastningen som vi ikke kjenner til så langt tilknyttet saken med utbygger kan medføre at medlemmer av styret kan fakturere medgått tid tilknyttet disse ekstraordinære oppgavene.

Budsjettet ble tatt til orientering.

6. Valg

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Bjørn Berg	Valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Alf Magne Roland	Valgt for 1 år i 2025
Styremedlem:	Per Harald Hem	Valgt for 1 år i 2025
Styremedlem:	Remy Henriksen	Valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Tron Gundersen	Valgt for 2 år i 2025

Styrets leder ble valgt særskilt.

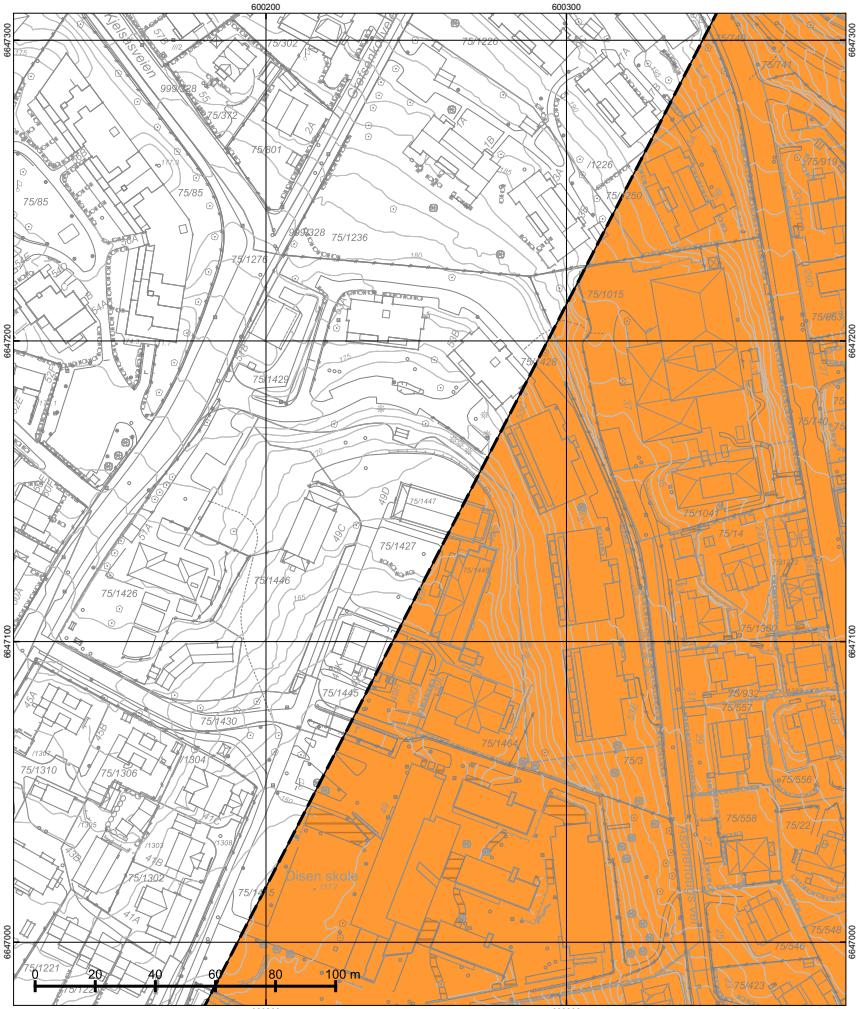
****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble opplest, godkjent og underskrevet. Møtet ble avsluttet kl. 18:50.

Oslo 26. mars 2025

Rune Dybvik
møteleder

Mona Frestad
seksjonseier



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

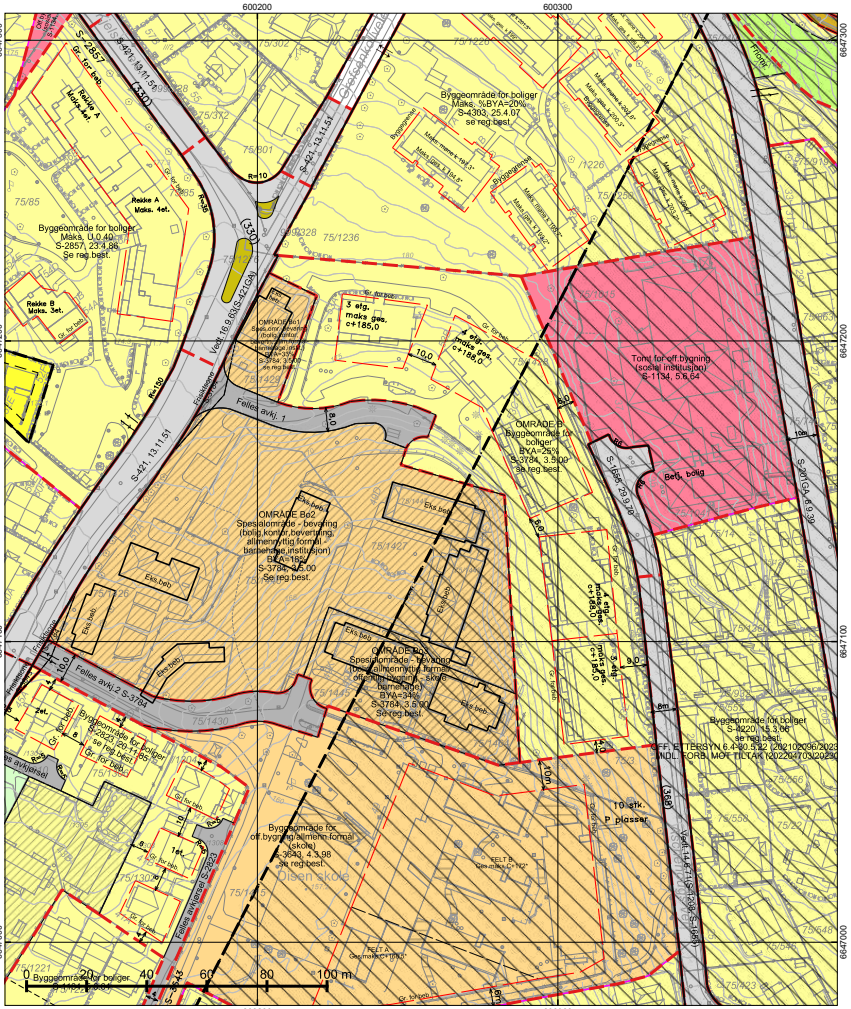
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 142751/ 86511823
Deres ref.: 199768
Adresse: KJELSÅSVEIEN 53A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 75/1428

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


600200
600300
6647300
6647200
6647100
6647000
0
20
40
60
80
100 m
Byggeområde for boliger
Maks. %BYA=20%
S-4303, 25.4.07
se reg.best.
Byggeområde for boliger
Maks. U.O.40 m
S-2857, 23.4.86
Se reg.best.
Rekke A
Maks. 4et.
Rekke B
Maks. 3et.
Gr. for bebl.
Byggegrense
Veit. 10.9 R/S-2120(S)
S-421, 13.11.51
Felles avkj. 1
Felles avkjørsel S-3764
OMRÅDE Bo1
Byggeområde for boliger
BYA=25%
S-3764, 3.5.00
se reg.best.
OMRÅDE Bo2
Spesialområde - bevaring
(bolig, kontor, bevertning, allmennyttig formål - barnehage institusjon)
BYA=185%
S-3764, 3.5.00
Se reg.best.
OMRÅDE Bo3
Spesialområde - bevaring
(bolig, allmennyttig formål - offentlig institusjon - skole, barnehage)
BYA=34%
S-3764, 3.5.00
Se reg.best.
Byggeområde for boliger
S-2823, 29.11.95
se reg.best.
Byggeområde for off.bygning allmenn formål (skole)
S-3630, 4.3.98
se reg.best.
Disen skole
Tomt for off.bygning (sosial institusjon)
S-1134, 5.8.64
3 etg. maks ges. c+185,0
4 etg. maks ges. c+185,0
Byggeområde for boliger
S-4820, 4.3.06
se reg.best.
10 stk. P plasser
Fortau
Gangfelt
Gr. for bebl.
Gr. for bebl.
Eks.beb.
Bevaringsverdig bygning
Bevaringsverdig bygning
Bevaringsverdig bygning

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 161 - Helse- og sosialinstitusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1541 - Vannforsyningsanlegg

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

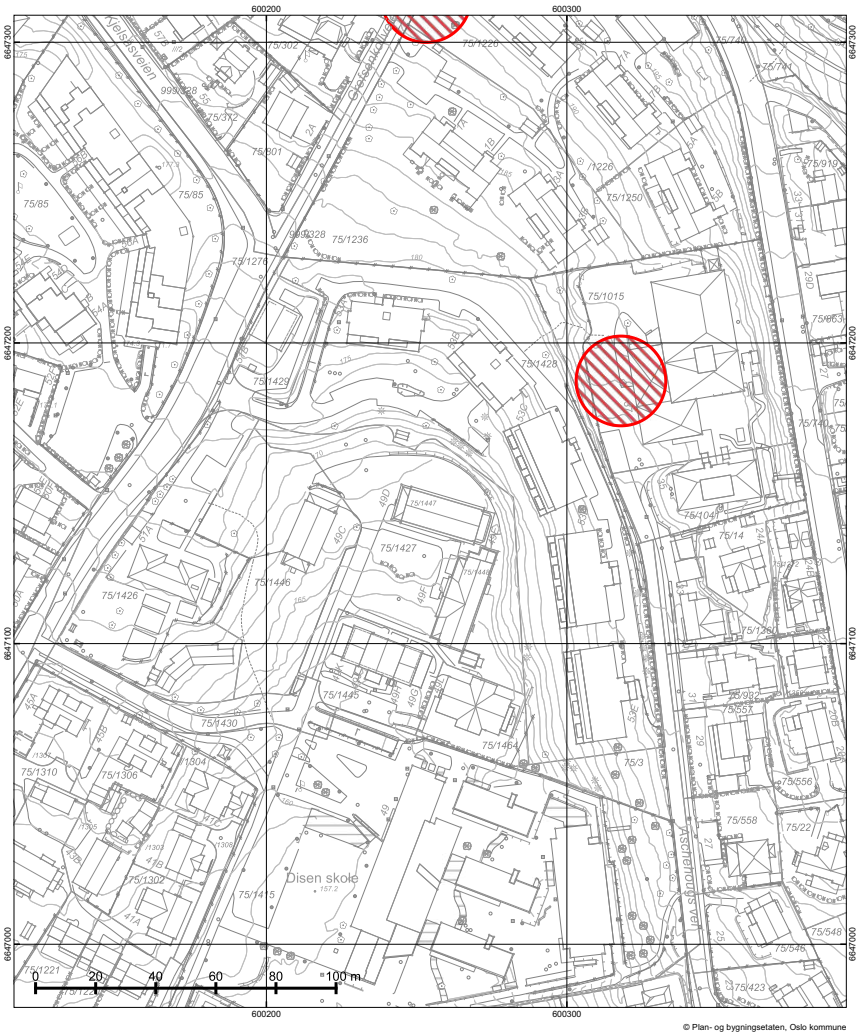
- RbBevaringGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RbRestriksjonOmråde
- RbRestriksjonGrense

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

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

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

- Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

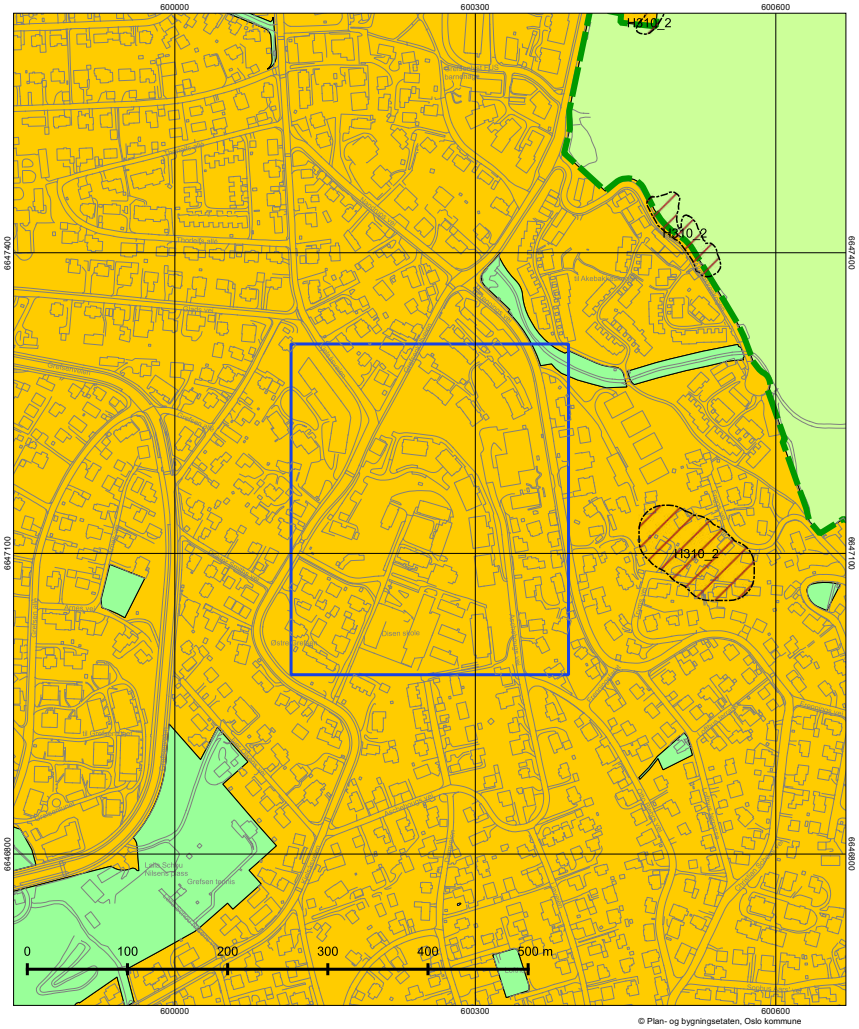
Dato: 09.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 142751/ 86511823
Deres ref.: 199768
Adresse: KJELSÅSVEIEN 53A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 75/1428

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: 09.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 142751/86511823
Deres ref.: 199768

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Oslo

S-1655

Reguleringsplan for forlengelse av Aschehaugs vei fra gnr. 75, bnr. 932, til gnr. 75, bnr. 3 og 1015 med omregulering av snuplass.

S-1655 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 29.09.1970
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 197001194
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0274/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Kjelsåsveien 53A 0488 OSLO

Betegnelse: Gnr 75, bnr 1428, snr 6 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no