NORDVIK

Sømveien 11C

1 soverom | 27 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Sømveien 11C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Bilder
18	Planløsning
20	Om boligen
31	Nabolagsprofil
32	Egenerklæringsskjema
37	Vedlegg
56	Andre vedlegg
107	Kontaktinfo
111	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
113	Forbrukerinformasjon om budgivning
114	Budskjema

Salgsoppgave produsert 19.11.2025









Nøkkelinformasjon

Moderne & arealeffektiv 2-roms selveierleilighet med kort avstand til marka. Garasjeplass og fyring inkl. IN-ordning

Prisantydning	**3 490 000,-**
Omkostninger	**93 030,-**
Totalpris	**3 725 728,-**
Fellesgjeld	**142 698,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 117,-**
BRA-i	**27 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1956**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til en lys og trivelig 2-roms leilighet med en rolig og tilbaketrukket beliggenhet på Kjelsås. Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og har en gjennomtenkt planløsning med gode møbleringsmuligheter. Store vinduer slipper inn rikelig med dagslys og gir en hyggelig utsikt over området og fellesområdene i sameiet.

Beliggenheten gir kort vei til offentlig transport og nærbutikker, samtidig som du har umiddelbar tilgang til flotte turmuligheter i Maridalen og Marka.

Fremtredende kvaliteter:

- Garasjeplass i garasjerekke
- Fyring inkl. i fellesutgiftene
- Innvendige overflater modernisert i nyere tid
- Bad med opplegg for vaskemaskin
- Disponerer tre kjellerboder
- Veldrevet sameie
- Flotte og opparbeidede fellesområder

Velkommen til en hyggelig visning!






















meraki











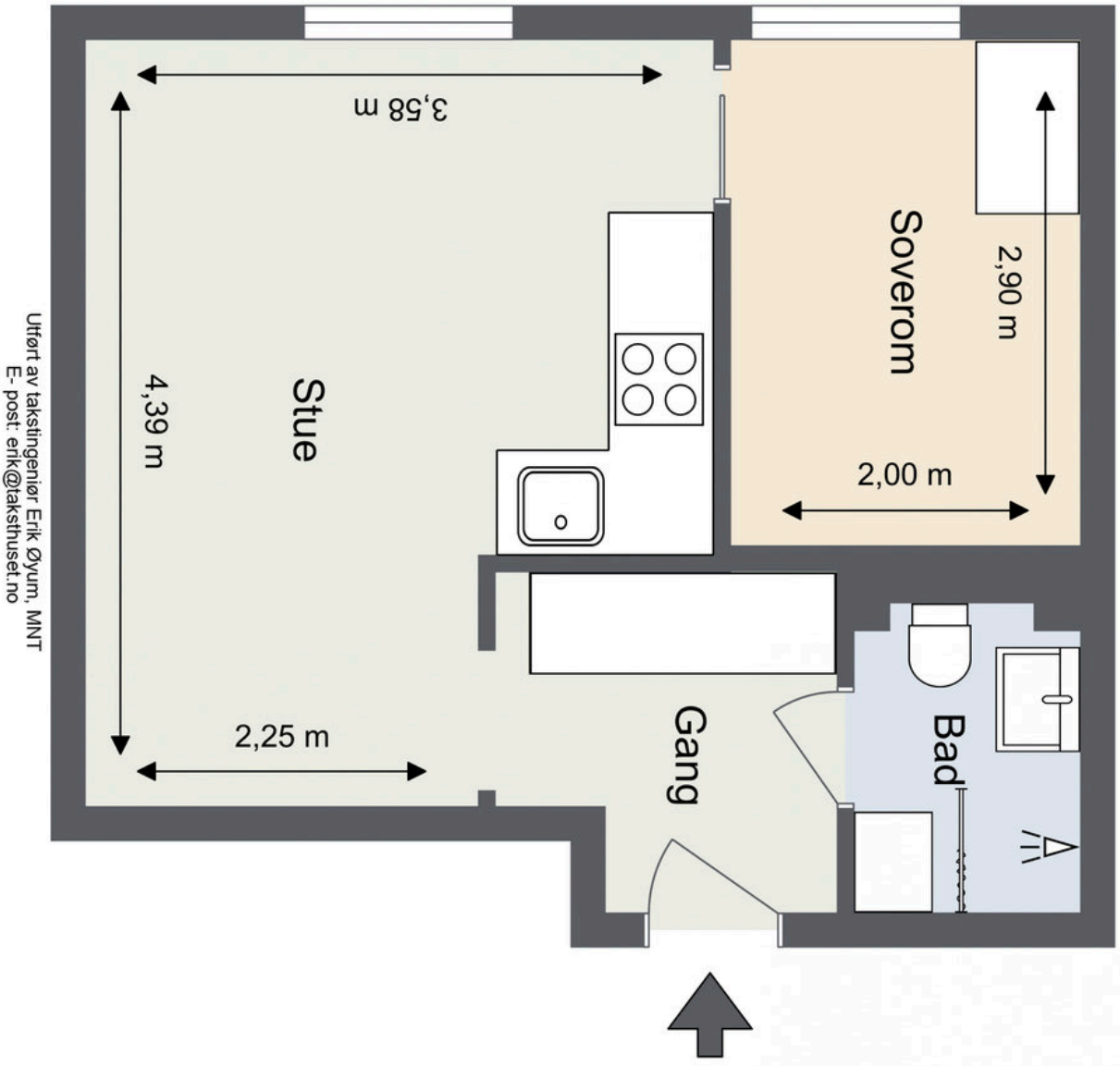




Planløsning

Kjeller
Total BRA: 14 kvm

Dette er en illustrasjon med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike.



Utført av takstingeniør Erik Øyum, MNT
E- post: erik@taksthuset.no

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikunderøskelesen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0269/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Sømveien 11C, 0493 OSLO
Gnr 72, bnr 62, snr 58 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Aleksander Woo Enger

Kjøpesum og omkostninger
3 490 000,- (Prisantydning)
142 698,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 632 698,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
850,- (Administrasjonsgebyr)
90 800,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
93 030,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
105 730,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 725 728,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 738 428,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1956

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 27 kvm
BRA-e: 24 kvm
Totalt BRA: 51 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 27 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad og soverom.
Total BRA: 27 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 10 kvm. Kjelleboder
BRA-e: 14 kvm. Parkering i garasjerekke
Total BRA: 24 kvm.

Innhold
Leiligheten inneholder entré, stue, kjøkken, bad og soverom.

I tillegg disponerer leiligheten:
- 1 kjellerbod på ca. 1,2 kvm.
- 1 kjellerbod på ca. 5 kvm.
- 1 kjellerbod på ca. 4,4 kvm.

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

Standard
Stue:
Lys og innbydende stue med plass til både sofa og tilhørende møblement, samt et spisebord for hyggelige sammenkomster. Stuen er nylig malt og har lyst laminatgulv som gir et friskt og moderne uttrykk. Store vinduer slipper inn rikelig med dagslys og gir en hyggelig utsikt.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen, noe som skaper en luftig og sosial atmosfære. Innredningen har nye fronter og er praktisk utstyrt med keramisk koketopp, innebygd stekeovn og integrert kjøleskap.

Soverom:

Lyst og trivelig soverom med nymalte vegger. Her er det god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap som medfølger.

Bad:
Tidsriktig, flislagt bad med moderne innredning. Badet har dusjhjørne, servant med skap, vegghengt speilskap og vegghengt toalett, i tillegg til opplegg for smal vaskemaskin. Gulvet er flislagt med varmekabler, veggene er flislagt, og taket er malt med integrerte downlights som gir et lyst og delikat rom.

Entré:
Romslig entré med praktisk plass til oppheng av ytterklær og sko. Her er det også god plass til for eksempel garderobeskap, noe som gjør entréen både funksjonell og innbydende.

Parkering
Det medfølger en leiekontrakt for garasjeplass i garasjerekke (plass 50026). Maks kjørebredde er ca. 225 cm. og maks kjørehøyde er ca. 185 cm. Det påløper 83,- pr. mnd i felleskostnader, og et administrasjonsgebyr på kr. 850.

Leiekontrakten til garasjen skal følge boligseksjonen ved salg, med mindre selger fortsetter å bo i sameiet. Foruten ved salg av boligseksjonen, kan leiekontrakt til garasje kun overdras til andre sameiere i Kjelsåshaugen Boligsameie, som høyst kan leie (disponere) 1 garasje. Fremleie er kun tillatt til andre seksjonseiere i sameiet. Fremleie skal meldes til styret

Garasjene på sameiets grunn tilhører Kjelsåshaugen Boligsameie og leies ut til seksjonseiere i sameiet (leietakere) som har betalt innskudd. Sameiet kan ikke si opp leieforholdet så lenge leietakeren svarer sine forpliktelser etter leiekontrakten. Leietaker kan ikke si opp leieforholdet.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Nei. Eventuell kommentar: Badet ble modernisert i 2011

- Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Svar: Nei. Eventuell kommentar: Kjøpt og montert brannstige

Bygningssakkyndig
Erik Øyum

Byggemåte
Utvendig:

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong.
Fasaden har malt panel.
Skråtakskonstruksjon i tre tekket med sveiset banebelegg (takpapp/pvc- membran).
2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er topphengslede.
Brannsertifisert (EI 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør.

Innvendig:
Gulv: Laminat.
Veggflater: Malte flater.
Himling: Malt glatt himling.
Downlights i gangen, stuen, soverommet og badet.
Boligen har etasjeskille i betong.
Profilert innerdør med terskel til badet. Skyvedør til soverommet

Tekniske installasjoner:
- Vannrør kjøkken: Plastrør trukket frem til blandebatteri kjøkken.
- Bad: Forkrommede rør trukket ut fra kanal og frem til koblingspunkter. Luke ved siden av servanten med stoppekran.
- Synlige avløpsrør er av plast.
- Naturlig ventilasjon. Spalteventiler i vinduer.
- Avtrekksventil på badet. Ventilator med kullfilter på kjøkkenet.
- Radiatorer tilkoblet vannbåren varme. (Koblet til bergvarme i 2019 i følge borettslagets egen oversikt).
- Det er montert ny radiator på stue/kjøkken i 2022.
- Varmtvannsbereder på ca. 120 liter plassert på loftet.

Tilstandsgrader:
TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig:
- Vinduer:
Avvik: Vinduene subber i karm og er noe harde å betjene.
Tiltak: Det er behov for justering og smøring.
Konsekvensen av manglende vedlikehold kan være forkortet levetid og problemer med bruk.

- Andre utvendig forhold:
Avvik: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. I denne sammenhengen skal det settes TG 2 når det ikke foreligger teknisk rapport og også når det er behov for vedlikehold og utbedring av mindre skader.
Tiltak: For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Innvendig:
- Overflater:
Avvik: Det er noe knirk i gulvet på befaringen. Dette kan komme og gå med årstider, temperatur etc. Årsak til knirk kan ha flere årsaker. Det kan være ujevnheter i underlaget under gulvbelegget, belegget kan ligge for tett på vegger.

Parkett og laminat skal ligge med litt avstand til vegg for at belegget skal kunne bevege seg med endret temperatur og luftfuktighet. I leggeanvisningen til de fleste laminat- og parketttyper står det også hvor mye ujevnheter belegget kan tåle.
Tiltak: Kjøper må selv vurdere behov for utbedring av knirk. Hvis man ønsker å gjøre noe med knirken kan man først forsøke å fjerne fotlister for å sjekke om det er avstand mellom belegg og vegger. Hvis dette er ok så må eventuelt belegget tas opp, underlaget sjekkes og så legges belegg på nytt.

- Etasjeskille / gulv mot grunn:
Avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- Radon:
Avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Dører:
Avvik: Skrape i dørbladet på soverommet. Bruksslitasje på baderomsdøren.
Tiltak: Male dørblader, alternativt bytte dører.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger:
Avvik: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Ukjent historikk på anlegget.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg

- Avløpsrør:
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Gjelder soilrør.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Soilrør er ofte sameiets ansvarsområde uten at dette er sjekket spesifikt i dette tilfellet.

- Varmesentral:
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Gjelder røranlegg og radiatoren på soverommet.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ofte er radiatoranlegg sameiets ansvarsområde uten at dette er sjekket spesifikt i dette tilfellet.

- Varmtvannstank:
Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. Ved eventuelle lekkasjer kan dette medføre at himling på badet og kanskje soverommet får fuktskader. Berederen fungerer. Det er varmt vann i alle blandebatterier.

- Elektrisk anlegg:
Det er sannsynligvis gjort endringer på det elektriske anlegget i forbindelse med flytting av kjøkken. Muligens også på bad. Det foreligger ikke samsvarserklæringer. Det er ukjent om det er utført andre arbeider på anlegget av tidligere eiere som løser ut krav om samsvarserklæring. En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405). Kontakt registrert elektroinstallatør.

Våtrom:
- Overflater vegger og himling:
Avvik: Det er en sprekk i en flis mellom rørene ved siden av servanten. Tilløp til svertesopp i fuge i dusjen. (Ikke mye per nå).
Tiltak: Sprukket flis er vurdert som estetisk og med liten eller ingen praktisk betydning.

- Sluk, membran og tettsjikt:
Avvik: Ukjent alder på membran, ukjent fuktsikring på vegger, ukjent entreprenør.
Tiltak: Ved usikkerhet knyttet til membranløsninger, alder, om det er utført av entreprenør eller som egensinnsats osv. må man ta høyde for at det kan være skjulte feil og mangler. Alle bygningsdeler har også en levetid og eldre membraner har naturlig nok større potensial for at svikt kan oppstå. Generelt kan installering av dusjkabinett anbefales for god kontroll av dusjvann. Det er ingen kjente problemer med badet per i dag.

- Sanitærutstyr og innredning:
Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Tiltak: Krav til synliggjøring av lekkasjevann kom i 2010. Hvis badet er eldre enn 2010 er det ikke krav til åpning, men det skal likevel synliggjøres i denne type rapporter. Det anbefales å etablere åpning sånn at man lett kan fange opp eventuelle lekkasjer.

- Ventilasjon:
Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kjøkken:
Avvik: Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette

kjøkkenet ut ifra alder.
Tiltak: Komfyrvakt må monteres.

- Avtrekk:
Avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Kjøkken har omluftsløsning (kullfilter). Gjeldende fagstandard (NS 3600), krever mekanisk avtrekk fra kokesone for å kunne gi TG1.
Tiltak: Det er vanskelig å etablere andre løsninger. For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk. De fleste borettslag/sameier tillater ikke at den enkelte beboer utfører inngrep på kanalanlegget da dette kan ødelegge ventileringen for andre tilkoblede leiligheter. I praksis er dermed avviket ikke mulig å rette opp.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
F - grønn
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Radiatorer tilkoblet fellesanlegg.
Varme i baderomsgulvet.
Varmtvannsbereder på ca. 120 liter plassert på loftet.

Informasjon om strømforbruk
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 117,- pr. mnd.
Inkluderer: Fyring (radiator tilkoblet fellesanlegg), kabel-tv, Betjening av fellesgjeld, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, forretningsførerhonorar, drift & vedlikehold mm.

Herav:
Lån nr: 9820760341; Adm. lån 1 - Akonto renter: 737,17
Lån nr: 9820760341; Adm. lån 1 - Akonto avdrag: 352,55
Felleskostnader: 1 619,00
Kabel-tv: 409,00

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Andre utgifter
Utover det som betales via fellesutgiftene må det påregnes utgifter for strøm, innboforsikring m.m.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 025 016,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 100 062,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.
Kjelsåshaugen Boligsameie, orgnr. 983552196

Om sameiet
Kjelsåshaugen Boligsameie består av 81 boligseksjoner.
Obos er forretningsfører.
Hjemmeside: www.kjelsashaugen.org

Styrets arbeid:
- I 2024 ble det gjennomført en kamerainspeksjon av bunnledningene for å vurdere tilstanden på avløpssystemet.

Inspeksjonen viste at rørene er i grei stand tross alderen på 70 år. Noen steder er det rust men ikke av graverende karakter og rørene kan "kan fungere fint uten å gjøre noe en stund" som konklusjonen var fra Norva24. I praksis betyr dette at de kan strømpefornyes innen de neste 5–10 årene. På to steder ble det oppdaget brudd i rørene utvendig, og det er derfor nødvendig å grave og skifte ut disse rørene for å unngå videre skader og funksjonsfeil.

- På bakgrunn av mistanke om lekkasje ble den gamle oljetanken fjernet. Dette ble gjort for å forhindre eventuell oljelekkasje som kan være svært kostbart.
- Kjelsås Elektro har gjennomført en tilstandsrapport av det elektriske anlegget i sameiet. Rapporten avdekket behov for utbedringer som allerede er utført i 2025.
- Styret har en plan om at alle vanntilkoblede enheter i rom uten sluk skal ha lekkasjestopp. Dette vil redusere antall vannskader, så vel som forsikringsregningen vår.
- Takrennene på garasjene har blitt byttet ut for å forhindre vannlekkasjer og bedre dreneringen av regnvann.
- I løpet av året har styret også hatt fokus på fellesarealene, og har kjøpt inn fire benker og to piknikbord som alle kan benytte. Vi har også vedtatt at det ikke skal settes opp gjerder som privatiserer fellesarealene

Økonomien til sameiet er god og vi har i underkant av 2 millioner kroner i disponible midler. Det kan komme godt med når vi senere skal i gang med vedlikehold knyttet til avløpsrør, tak, etc.

Styreleder opplyser i mail til megler den 20.10.2025:
Det er ikke planlagt noen store endringer i fellesutgifter eller lån eller liknende. Det opplyses at det er ganske gammel bygningsmasse med vedlikeholdsbehov.

Ellers har sameiet et ønske om å åpne opp fellesområder (fjerne sammenhengende hekker foran husene mm) slik at det blir mer tilgjengelig for beboere som ønsker å bruke det.

Det må også alltid påregnes generelt vedlikehold.
Innkalling og protokoll fra årsmøte 2025 følger vedlagt.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 142 698,-pr. 25.09.2025

Sameiet har legalpant i boligen.

Selskapets totale lån og vilkår:
Lån 1:
Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207603414
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,79%
Restsaldo 8 692 569,96
Innfrielsesdato: 30.04.2042
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Restsaldo: 130 292,54
Kapitalkostnader: 969,62

Lån 2:
Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207774197
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,79%
Restsaldo 1 745 627,00
Innfrielsesdato: 30.08.2039
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Restsaldo: 12 405,89
Kapitalkostnader: 114,97

Det foreligger administrasjonsavtale for innfrielse av andel fellesgjeld. Innfrielse per 01.09 og 01.03.

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 18 000,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet viser et tilsynelatende meget godt resultat på 1 800 867 kroner, men 1 308 984 av inntektene er innbetaling av IN-andelen av fellesgjelda. Resultatet for sameiet er da nesten 500 000 kroner, som allikevel betyr at vi har spart opp penger dette året. Økonomien til sameiet er god og vi har i underkant av 2 millioner kroner i disponible midler.

Vedtekter og husordensregler
Ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes. Sameiet pleier å ha 2 dugnader, en på våren og en på høsten.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 82452770

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 18 945 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet på oppsatte visninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger med umiddelbar nærhet til marka, med flotte turmuligheter året rundt og skiløyper rett utenfor døren om vinteren. Området er rolig og byr på svært gode muligheter for friluftsaktiviteter. I nærområdet finner du blant annet Grefsenkollen, som tilbyr ski, aking, sykling og klatring, samt Maridalsvannet, Trollvann, Akerselva og Frysja badeplass hvor det er fine badeplasser på sommerstid.

Det er kort vei til Kjelsås skole, Kjelsåsmyra kunstgressbane, Teknisk museum og flere barnehager, som Stilla barnehage og Englebråten barnehage. Kollektivtransport finner du også i umiddelbar nærhet – enten fra Kjelsåsalléen, hvor både buss og trikk går jevnlig, eller fra Kjelsås stasjon med både tog og buss.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 19.02.1965.
Det foreligger også ferdigattest for garasje datert 18.10.1989.
Dokumentene følger vedlagt.

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

Det foreligger originale byggetegninger, men disse samsvarer ikke med dagens planløsning. Den originale tegningen viser at det opprinnelig var halvåpen stue-/kjøkkenløsning hvor det i dag er etablert et soverom. Det er derfor gjort endringer i senere år, hvor det er satt opp vegg for å etablere soverom. Dette innebærer at selv om det i utgangspunktet ikke er søknadspliktig å endre bruken av et rom fra hoveddel til hoveddel, er det uklart om endringen utløser nye tekniske krav. Kjøper overtar risikoen for dette

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig m. tilhørende anlegg og felles lekeareal etter V310354, offentlig kjørebane/veigrunn etter bestemmelsene i S-55GA og fortau etter bestemmelsene i S-2613 . For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Pågående plan- og byggesaker i område:
- Kjelsåsveien 160 - Utarbeidelse av planforslag
Saksnummer: 201917652 - Reguleringssak. Mottatt sak: 28.10.2019
Prosjektet innebærer ombygging av et eksisterende næringsbygg til boliger. Terrenget på tomta ligger på ca. kote 141-146. Tiltaket medfører i hovedsak kun ombygging av eksisterende bygning, samt mindre terrengtilpasninger.

- Kjelsåsveien - Bestilling av oppstartsmøte - Utbedring av veien mellom Brekke og Stillatorvet
Saksnummer: 202551730 - Reguleringssak. Mottatt sak: 27.02.2025
Bymiljøetaten foreslår å bygge om Kjelsåsveien mellom Maridalsveien og Stillatorvet for å følge opp føringene fra VPOR Frysja. Planforslaget innebærer at deler av gaten utvides fra dagens situasjon for å få plass til tosidig sykkelfelt og grønt felt, samt fortau på begge sider av veien. I tillegg må brua over Akerselva utvides eller erstattes for å sikre tosidig fortau. Formålet med reguleringsplanen er å gjøre Kjelsåsveien mer attraktiv og trafikksikker for myke trafikanter. Planforslaget får konsekvenser for eiendommer der veien utvides utover dagens bredde. PBE vurderer at planforslaget er i tråd med overordnede føringer, men foreslår tilpasninger for å minske negative konsekvenser for småhusområdet langs planområdet.

- Frysjaveien 31 - Dialogfase - Skole
Saksnummer: 201709746 - Reguleringssak. Mottatt sak: 21.06.2017
Planen er pt. avsluttet da det ikke er blitt sendt inn nye

planforslag. Det er flere årsaker til at planforslaget har tatt tid. Det har blant annet
vært nødvendig å undersøke kvikkleire og områdestabilitet. Plan- og bygningsetaten er prinsipielt positive til etablering av en skole i Frysjaveien 31. det sendes inn Det må sendes en ny fremdriftsplan og et oppdatert planforslag for videre vurdering av plansaken.

- Frysjaveien 31 - Bestilling av oppstartsmøte - Omregulering fra industri til bolig og næring
Saksnummer: 202555866 - Reguleringssak. Mottatt sak: 30.06.2025
Eier av tomten og forslagsstiller, Møller Eiendom, vil bidra til å etablere gode by- og boligutviklingsprosjekter. Hensikten med utviklingen av tomten er å tilrettelegge for et attraktivt utviklingsområde i ytre by, med gode boliger og høy bokvalitet. Det tilrettelegges for et godt service- og næringstilbud, nærhet til natur, aktiviteter og gode møteplasser, samt gode forbindelser,.

- Frysjaveien 29 - offentlig ettersyn
Saksnummer: 201916401 - Reguleringssak. Mottatt sak: 08.10.2019
Frysjaparken Finer AS foreslår å omregulere Frysjaveien 29 fra industri til boligbebyggelse, fortau og park. Det tillates opp til 13 000 kvm, hvorav 500 kvm næringsareal langs Frysjaveien. Bebyggelsen foreslås i 4 til 7 etasjer. STatur pt. er at byantikvaren fraråder planforslaget slik det foreligger til offentlig ettersyn på grunn av foreslåtte byggehøyder mot Akerselven. De opprettholder sin tidligere anbefaling om at høydene trappes ned til to til tre etasjer mot Akerselven, i tråd med bestemmelsene for delområde 1 Maridalsvannet - Neptunveien i KDP 4 - Akerselva miljøpark.

Oslo kommune har vedtatt midlertidig forbud mot tiltak i de områdene småhusplanen gjelder. Vedtaket forbyr alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6, og gir blant annet sterke begrensninger i muligheten for rivning, oppføring og bygningsmessige endringer. Det er gjort enkelte unntak fra forbudet. Det er for eksempel tillat å gjøre innvendige tiltak, som bruksendring, så lenge det ikke innebærer opprettelse av en ny boenhet. For mer informasjon se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2022072153&fileid=10231629.

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

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

301/72/62/58:
01.09.1922 - Dokumentnr: 901511 - Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:72 Bnr:62
Gjelder denne registerenheten med flere

14.05.1946 - Dokumentnr: 3607 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:72 Bnr:62
Gjelder denne registerenheten med flere

16.05.1955 - Dokumentnr: 6676 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:72 Bnr:62
Gjelder denne registerenheten med flere

16.05.1955 - Dokumentnr: 6678 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Overført fra: Knr:0301 Gnr:72 Bnr:62
Gjelder denne registerenheten med flere

08.06.1955 - Dokumentnr: 7521 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:72 Bnr:62
Gjelder denne registerenheten med flere

11.06.1955 - Dokumentnr: 7748 - Bestemmelse om vannledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:72 Bnr:62
Gjelder denne registerenheten med flere

08.01.1957 - Dokumentnr: 226 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra gnr 72 bnr 178
Overført fra: Knr:0301 Gnr:72 Bnr:62
Gjelder denne registerenheten med flere

16.04.1957 - Dokumentnr: 4630 - Bestemmelse om vannledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:72 Bnr:62
Gjelder denne registerenheten med flere

15.11.1957 - Dokumentnr: 14074 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:72 Bnr:62
Gjelder denne registerenheten med flere

25.06.1987 - Dokumentnr: 40175 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER 80% AV VERDITAKST
Overført fra: Knr:0301 Gnr:72 Bnr:62 Snr:58 F
Gjelder denne registerenheten med flere

28.05.1991 - Dokumentnr: 26014 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:72 Bnr:165
NSB gis rett til å ha liggende kabler m/div. best.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:72 Bnr:62 Snr:58 F

Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.2012 - Dokumentnr: 1032909 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:72 Bnr:352
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:72 Bnr:62 Snr:58 F
Gjelder denne registerenheten med flere

06.09.2013 - Dokumentnr: 751793 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:72 Bnr:351
Bestemmelse om stikkledninger
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:72 Bnr:62 Snr:58 F
Gjelder denne registerenheten med flere

12.05.1922 - Dokumentnr: 900278 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:72 Bnr:1
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:72 Bnr:62

25.06.1987 - Dokumentnr: 40175 - Seksjonering
Opprettet seksjoner: Snr: 58
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 750/105250
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 81 SEKSJONER

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som

den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også

budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,30% av salgssum
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. Finn.no, Hjem+, NordvikEkstra og Nordvikbolig.no kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 2 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 500,-

Samlet skal selger betale kr. 126 010,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 19. november 2025

Ansvarlig megler
Emil Espeland Jacobsen, Eiendomsmegler/Partner
Tlf. 48224921

Meglerforetaket
Nordvik Løren
Lørenveien 51A
0585 OSLO
Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924831332

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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

Sømveien 11C

Nabolaget Kjelsås - vurdert av 160 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Kjelsås skole (1-7 kl.) 711 elever, 36 klasser	8 min 0.7 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 724 elever, 37 klasser	19 min 1.6 km
Disen skole (1-7 kl.) 515 elever, 31 klasser	5 min 2.8 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 705 elever, 41 klasser	9 min 0.8 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	5 min 2.8 km
Nydalen videregående skole 960 elever	6 min 2.8 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	6 min 4.4 km

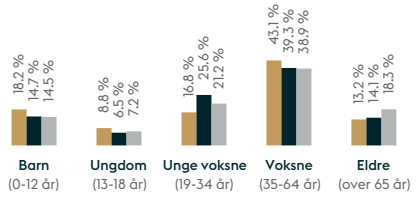
Offentlig transport

Kjelsås Linje 25	4 min 0.4 km
Kjelsås stasjon Linje RE30, R31	7 min 0.6 km
Kjelsåsalléen Linje 11, 12	7 min 0.6 km
Tåsen Linje 5	5 min 2.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 7.6 km

Barnehager

Engebråten barnehage (1-5 år) 72 barn	7 min 0.6 km
Kjelsås skole barnehage (1-5 å... 105 barn	8 min 0.7 km
Stilla barnehage (1-5 år) 38 barn	9 min 0.8 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 90/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Trikk
- Buss

Sport

Frysja - Sandvolleyballbane	1 min
Kjelsås skole	8 min
Stadion Fysio/Treningssenter	8 min
EVO Frysja	12 min

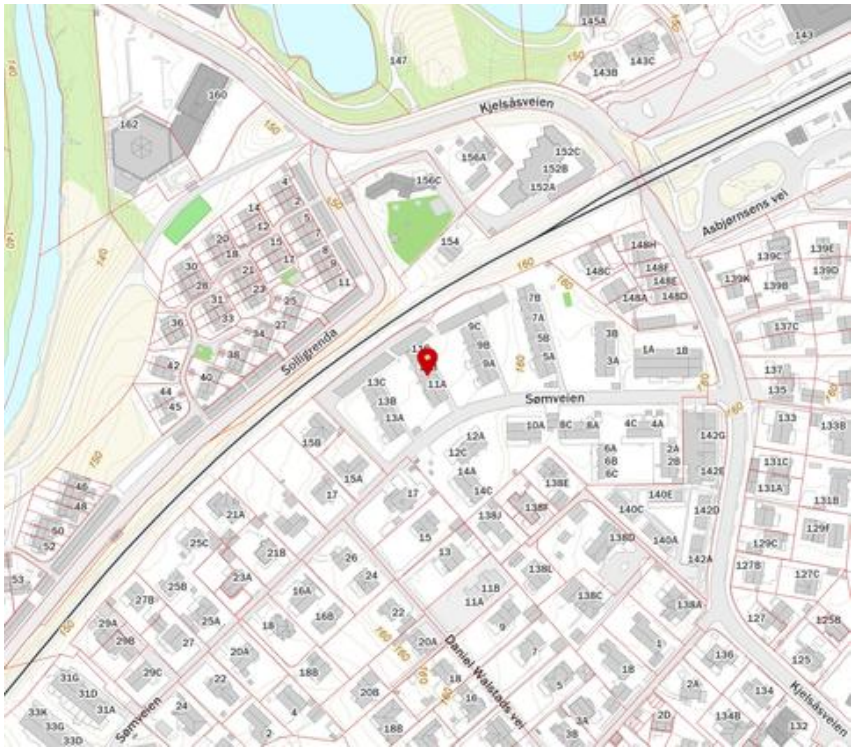
«Polig, koselige mennesker.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Gateparkering
Lett 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100



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

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
1. okt. 2025

Oppdragsnummer
21-0269/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sømveien 11C, 0493 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Aleksander Woo Enger

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. juni 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 82452770
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Badet ble modernisert i 2011 i følger annonsen den gang. Eksakt hva finner jeg ikke

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

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

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

Nei

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

Nei

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

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

Eventuell kommentar: Kjøpt og montert brannstige

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave da jeg selv kjøpte leiligheten.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 21-0269/25

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Sømveien 11 C, 0493 OSLO
OSLO kommune
gnr. 72, bnr. 62, snr. 58

Sum areal alle bygg: BRA: 51 m² BRA-i: 27 m²



Befaringsdato: 01.10.2025 **Rapportdato:** 19.11.2025 **Oppdragsnr.:** 13722-3186 **Referansenummer:** QN1535

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

TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

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

Norsk takst

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

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

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

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

Øyum Takst og Eiendom AS

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

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



Rapportansvarlig

Erik Øyum
Uavhengig Takstingeniør
erik@taksthuset.no
900 88 685

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige 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, branneller 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1956

UTVENDIG Gå til side

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong. Fasaden har malt panel.

Skråtakskonstruksjon i tre tekket med sveiset banebelegg (takpapp/pvc- membran).

2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er topphengslede.

Brannsertifisert (EI 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Laminat. Veggflater: Malte flater. Himling: Malt glatt himling. Downlights i gangen, stuen, soverommet og badet. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Det er lagt ny laminat i 2021 (av forrige eier).

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

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

Profilert innerdør med terskel til badet. Skyvedør til soverommet.

Oppvarming: Radiatorer tilkoblet fellesanlegg. Varme i baderomsgulvet. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

VÅTROM Gå til side

Bad:

Flislagt bad med dusjnisje med dusjforheng, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin (smal type). Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet.

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

Det er opplyst i salgsannonse fra tidligere salg at badet er "modernisert i 2011". Hva dette betyr konkret er ikke kjent. Det er ikke kjent om sluk, membran etc. er byttet eller dette bare betyr en mindre overflateoppussing.

Elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er ikke foretatt. Dette begrunnes med at våtsonen bak dusjen, som den mest fuktutsatte delen av badet, vender mot nabo og oppgang. Det er mulig å ta hull eksempelvis i boden, men dette er vurdert som uten nytteverdi siden det ikke er noen form for vannbelastning på denne delen av veggen.

Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter Surveymaster uten å avdekke unormale verdier.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra IKEA med profilerte fronter. Laminat benkeplate med rund oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Keramisk koketopp og innebygget stekeovn. Integrert kjøleskap. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Kjøkkenet er opplyst å være fra 2011 i nettannonse fra forrige salg.

Ventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør kjøkken: Plastrør trukket frem til blandebatteri kjøkken. Bad: Forkrommede rør trukket ut fra kanal og frem til koblingspunkter. Luke ved siden av servanten med stoppekran.

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

Naturlig ventilasjon. Spalteventiler i vinduer. Avtrekksventil på badet. Ventilator med kullfilter på kjøkkenet. Bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

Radiatorer tilkoblet vannbåren varme. (Koblet til bergvarme i 2019 i følge borettslagets egen oversikt). Fellesanlegg er ikke vurdert utenfor leiligheten. Ingen synlige lekkasjer fra radiatorer.

Det er ikke foretatt egne funksjonstester av anlegget, eier opplyser at anlegget fungerer som det skal.

Det er montert ny radiator på stue/kjøkken i 2022.

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter plassert på loftet. Berederen er ikke besiktiget grunnet manglende mulighet for å komme opp på loft. Ukjent alder, ukjent tilkobling til elektrisk anlegg.

Sikringsskap i oppgangen med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 8 kurser. Hovedsikring på 32 A.

Brannvarslere i leiligheten. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC).

Arealer Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

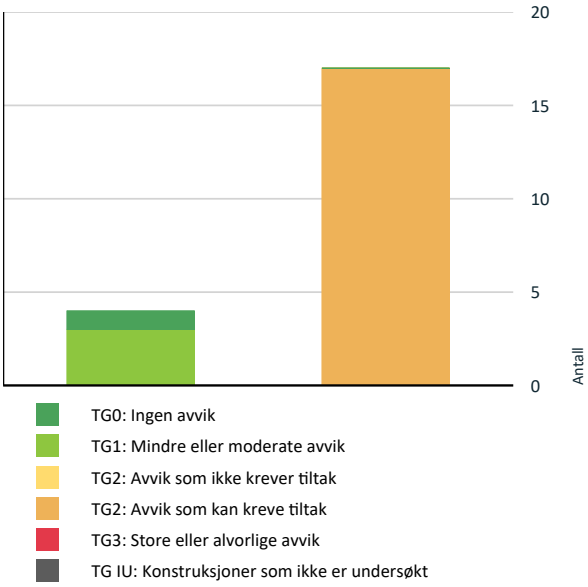
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Opprinnelig er det halvåpen kjøkkenløsning der hvor det i dag er etablert soverom. En tidligere eier har satt opp vegg og etablert kjøkken i stuen.

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1956

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

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

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

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er topphengslede.

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

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene subber i karm og er noe harde å betjene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er behov for justering og smøring. Konsekvensen av manglende vedlikehold kan være forkortet levetid og problemer med bruk.

TG 1 Dører

Brannsertifisert (EI 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør.

TG 2 Andre utvendige forhold

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

Det foreligger ikke en egen rapport på fellesdeler, men sameiet har en oversikt over utført vedlikehold og har en kort oversikt over planlagte vedlikeholdsbehov i tiden fremover.

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

I denne sammenhengen skal det settes TG 2 når det ikke foreligger teknisk rapport og også når det er behov for vedlikehold og utbedring av mindre skader.

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

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Laminat. Veggflater: Malte flater. Himling: Malt glatt himling. Downlights i gangen, stuen, soverommet og badet. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Det er lagt ny laminat i 2021 (av forrige eier). Hele leiligheten er malt etter befaringen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe knirk i gulvet på befaringen. Dette kan komme og gå med årstider, temperatur etc.

Årsak til knirk kan ha flere årsaker. Det kan være ujevnheter i underlaget under gulvbelegget, belegget kan ligge for tett på vegger. Parkett og laminat skal ligge med litt avstand til vegg for at belegget skal kunne bevege seg med endret temperatur og luftfuktighet. I leggeanvisningen til de fleste laminat- og parketttyper står det også hvor mye ujevnheter belegget kan tåle.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøpere må selv vurdere behov for utbedring av knirk. Hvis man ønsker å gjøre noe med knirken kan man først forsøke å fjerne fotlister for å sjekke om det er avstand mellom belegg og vegger. Hvis dette er ok så må eventuelt belegget tas opp, underlaget sjekkes og så legge belegg på nytt.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Målinger i soverom: 5 mm. over 2 meter og ca. 10 mm. gjennom hele rommet. Stue: 13 mm. over 2 meter og ca. 11 mm. gjennom hele rommet. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

TG 2 Radon

Tilstandsrapport

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Innvendige dører

Profilert innerdør med terskel til badet. Skyvedør til soverommet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Skrape i dørbladet på soverommet. Bruksslitasje på baderomsdøren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Male dørblader, alternativt bytte dører.



Soveromsdør

Oppvarming

Radiatorer tilkoblet fellesanlegg. Varme i baderomsgulvet. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

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

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med dusjnisje med dusjforheng, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin (smal type). Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet.

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

Det er opplyst i salgsannonse fra tidligere salg at badet er "modernisert i 2011". Hva dette betyr konkret er ikke kjent. Det er ikke kjent om sluk, membran etc. er byttet eller dette bare betyr en mindre overflateoppussing.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på veggene. Malt glatt himling med downlights.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er en sprekk i en flis mellom rørene ved siden av servanten. Tilløp til svertesopp i fuge i dusjen. (Ikke mye per nå).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sprukket flis er vurdert som estetisk og med liten eller ingen praktisk betydning.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Det er nedsenket dusjnisje. Punktsjekk med digitalt vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 49 mm. Høyde på terskel er ca. 18 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk med klemring og synlig sveisemembran under klemringen nede sluket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ukjent alder på membran, ukjent fuktsikring på vegger, ukjent entreprenør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved usikkerhet knyttet til membranløsninger, alder, om det er utført av entreprenør eller som egensinnsats osv. må man ta høyde for at det kan være skjulte feil og mangler. Alle bygningsdeler har også en levetid og eldre membraner har naturlig nok større potensial for at svikt kan oppstå. Generelt kan installering av dusjkabinett anbefales for god kontroll av dusjvann. Det er ingen kjente problemer med badet per i dag.

Tilstandsrapport



Sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant og underskap med ett greps blandebatteri. Dusjbatteri med hånddusj. Opplegg for vaskemaskin (smal type). Vegghengt toalett med innebygget sisterne.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Krav til synliggjøring av lekkasjevann kom i 2010. Hvis badet er eldre enn 2010 er det ikke krav til åpning, men det skal likevel synliggjøres i denne type rapporter. Det anbefales å etablere åpning sånn at man lett kan fange opp eventuelle lekkasjer.



Illustrasjon på innebygget sisterne. Kilde: Sintef.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



Test av avtrekk. Papiret henger.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Dette begrunnes med at våtsonen bak dusjen, som den mest fuktutsatte delen av badet, vender mot nabo og oppgang. Det er mulig å ta hull eksempelvis i boden, men dette er vurdert som uten nytteverdi siden det ikke er noen form for vannbelastning på denne delen av veggen.

Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter Surveymaster uten å avdekke unormale verdier.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra IKEA med profilerte fronter. Laminat benkeplate med rund oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Keramisk koketopp og innebygget stekeovn. Integrert kjøleskap. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Kjøkkenet er opplyst å være fra 2011 i nettannonse fra forrige salg. Det er montert nye fronter i 2025.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.

Tilstandsrapport



Test av koketoppen.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kjøkken har omluftsløsning (kullfilter). Gjeldende fagstandard (NS 3600), krever mekanisk avtrekk fra kokesonen for å kunne gi TG 1.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk. De fleste borettslag/sameier tillater ikke at den enkelte beboer utfører inngrep på kanalanlegget da dette kan ødelegge ventileringen for andre tilkoblede leiligheter. I praksis er dermed avviket ikke mulig å rette.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør kjøkken: Plastrør trukket frem til blandebatteri kjøkken. Bad: Forkrommede rør trukket ut fra kanal og frem til koblingspunkter. Luke ved siden av servanten med stoppekran.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Ukjent historikk på anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Stoppekran bak uke på badet. Synlig membran inne i kanalen (det grønne).

TG 2 Avløpsrør

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

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

Gjelder soilrør.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Soilrør er ofte sameiets ansvarsområde uten at dette er sjekket spesifikt i dette tilfellet.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Spalteventiler i vinduer. Avtrekksventil på badet. Ventilator med kullfilter på kjøkkenet. Bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

Naturlig ventilasjon må ikke forveksles med balansert eller mekanisk ventilasjon. Naturlig ventilasjon baserer seg på termisk oppdrift (varm luft stiger) og vil ikke tilfredsstille dagens krav. Referansen her er byggeår hvor denne løsningen var vanlig.

TG 2 Varmesentral

Radiatorer tilkoblet vannbåren varme. (Koblet til bergvarme i 2019 i følge borettslagets egen oversikt). Fellesanlegg er ikke vurdert utenfor leiligheten. Ingen synlige lekkasjer fra radiatorer.

Det er ikke foretatt egne funksjonstester av anlegget, eier opplyser at anlegget fungerer som det skal.

Det er montert ny radiator på stue/kjøkken i 2022.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Tilstandsrapport

Gjelder røranlegg og radiatoren på soverommet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ofte er radiatoranlegg sameiets ansvarsområde uten at dette er sjekket spesifikt i dette tilfellet.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter plassert på loftet. Berederen er ikke besiktiget grunnet manglende mulighet for å komme opp på loft. Ukjent alder, ukjent tilkobling til elektrisk anlegg.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Ved eventuelle lekkasjer kan dette medføre at himling på badet og kanskje soverommet får fuktskader. Berederen fungerer. Det er varmt vann i alle blandebatterier.



Bereder. Bilde tatt fra loftsluke.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i oppgangen med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 8 kurser. Hovedsikring på 32 A.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Eldre bygg og leilighet. Det finnes ikke noen fullgod oversikt fra tidligere eiere.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er sannsynligvis gjort endringer på det elektriske anlegget i forbindelse med flytting av kjøkken. Muligens også på bad. Det foreligger ikke samsvarserklæringer. Det er ukjent om det er utført andre arbeider på anlegget av tidligere eiere som løser ut krav om samsvarserklæring.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405). Kontakt registrert elektroinstallatør.

Tilstandsrapport

Generell kommentar

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



Sikringsskap

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarslere i leiligheten. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC).

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

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 ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	27			27	
Kjeller		10		10	
Garasjerekke ute		14		14	
SUM	**27**	**24**			
SUM BRA	**51**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Bad, entré, kjøkken, soverom, stue		
Kjeller		3 kjellerboder	
Garasjerekke ute		Garasje	

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 246 cm. i stuen.

3 kjellerboder (BRA-e) på ca. 1,2 m², 5 m² og 4,4 m² . Bodene er merket med 211. Boder er påvist av eier. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Leiligheten har egen parkering i garasjerekke med egen kjøreport. Maks kjørebredde er ca. 225 cm. og maks kjørehøyde er ca. 185 cm. Det er opplyst at plassen følger med salget.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Opprinnelig er det halvåpen kjøkkenløsning der hvor det i dag er etablert soverom. En tidligere eier har satt opp vegg og etablert kjøkken i stuen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	27	0

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.10.2025	Erik Øyum	Takstingeniør
	Aleksander Woo Enger	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	72	62		58	18946 m²	Planinnsyn	Eiet

Adresse
Sømveien 11 C

Hjemmelshaver
Enger Aleksander Woo

Kommentar
Andel fellesgjeld/-formue er oppgitt av forretningsfører.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Kjelsåshaugen S/E	750 / 105250	OBOS	983552196

Felles formue	Felles gjeld:
Kr. 18 000 31.12.2024	Kr. 142 698 25.09.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Kjelsås i Oslo. Kort vei til Lillomarka, Nordmarka med mer. Området er godt dekket med barnehager og skoler. Godt utbygget kollektivtilbud med hovedvekt på buss. Nærmeste matforretning er Rema 1000 Kjelsås og Coop Prix Kjelsås.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til boliger med tilhørende anlegg. Reguleringsplan V310354.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2024	Fås ved henvendelse til ligningskontoret

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	82452770			

Kommentar
Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.10.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	02.10.2025		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	02.10.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	02.10.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

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/QN1535

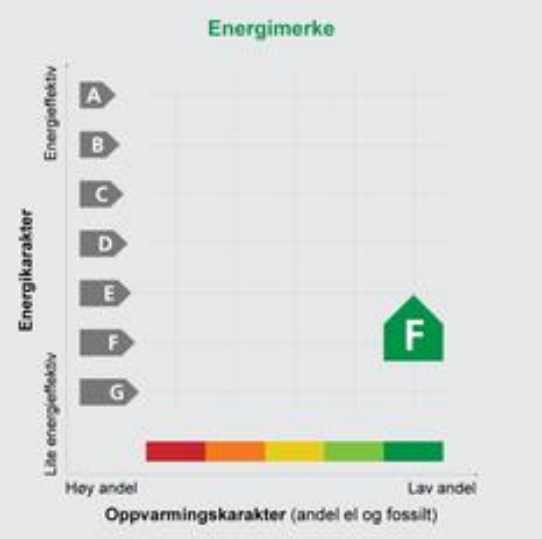
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Sømveien 11C
Postnr	0493
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	72
Bnr.	62
Seksjonsnr.	58
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1392472
Dato	06.05.2022



Innmeldt av	Håkon Fiskeseth

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Installere solvarmeanlegg**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Isolere loftsluke**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår:	1956
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	27
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Fjernvarme
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler



Christiania Eiendomsmegling AS
Nordvik Løren v/Mari Wang
Lørenveien 44, 0585 OSLO
E-post: m.wang@nordvikbolig.no

Deres ref.: 21-0269/25 . Vår ref.: 6091-1-1114 Dato: 25.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Kjelsåshaugen S/E
Organisasjonsnr:	983552196
Seksjonseier:	Enger, Aleksander Woo
Medeier:	
Leilighetsnummer:	1114
Adresse:	Sømveien 11 C, 0493 OSLO
Seksjonsnummer:	58
Gnr.	72
Bnr.	62

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 82452770.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Ja, administrasjonslån

- Sikringsordning: Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Eiet tomt. Sameiet kjøpte ut tidligere festet tomt 31.05.17. Finansiert ved låneopptak. Det foreligger administrasjonsavtale for innfrielse av andel fellesgjeld. Innfrielse per 01.09 og 01.03 Enkelte sameiere har bruksrett til garasje som følger boligseksjonen ved salg. Jfr ¤ 14 i selskapets vedtekter. Kjøper må undertegne leiekontrakt for garasjer (vedlagt husordensregler), som bes sendt forretningsfører sammen med melding om salg av boligen.Til bruksretten er det knyttet et Andelsbevis-garasje som oppbevares hos forretningsfører. Kjøper må betale eierskifte- og transportgebyr til forretningsfører ved overdragelse av garasje etter gjeldene priser. Det påløper felleskostnader for garasjen i tillegg. Sameiet har egen hjemmeside: www.kjelsashaugen.no Bergvarme er den primære energikilden.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207603414
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,79%
Restsaldo	8 692 569,96
Innfrielsesdato:	30.04.2042
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207774197
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,79%
Restsaldo	1 745 627,00
Innfrielsesdato:	30.08.2039
Type rente:	Flytende rente

Terminer i året: 12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 117,72,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820760341; Adm. lån 1 - Akonto renter	737,17	
Lån nr: 9820760341; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	352,55	
Felleskostnader	1 619,00	
Kabel-tv	409,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	737,-
Fradragsberettigede kostnader:	10 550,-
Annen formue:	18 000,-
Gjeld:	146 044,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207603414
Restsaldo:	130 292,54
Kapitalkostnader:	969,62

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207774197
Restsaldo:	12 405,89
Kapitalkostnader:	114,97

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 142 698,43,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6091
KJELSÅSHAUGEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i KJELSÅSHAUGEN BOLIGSAMEIE

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 25. april kl. 12:00 og lukker 30. april kl. 22:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/6091

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av styrehonorar
6. Vedtektsendring: Eierbegrensning på garasjer
7. Vedtektsendring: Fremleie av garasjer
8. Regulering av gjerder i husordensreglene
9. Valg av stymedlemmer
10. Honorar til valgkomité
11. Medlemmer til valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i KJELSÅSHAUGEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Christer Heen Skotland

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Les mer om økonomien i styrets rapport.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Sak 5
Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 170 000. På årsmøtet i 2022 ble det vedtatt å sette styrehonoraret til 150 000, og at dette skulle justeres med prisveksten i samfunnet. Siden da har prisen steget med 15%.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 170 000

Sak 6
Vedtektsendring: Eierbegrensning på garasjer

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Dagens vedtekter tillater i dag at en seksjonseier disponerer to garasjer. Styret ser at det er stor etterspørsel etter garasjer i sameiet, og mener derfor at det bør settes en grense på at hver seksjon kan disponere høyst én garasje.

Styret foreslår derfor at vedtektene 4-1 andre avsnitt andre ledd endres til: *Foruten ved salg av boligseksjonen, kan leiekontrakt til garasje kun overdras til andre sameiere i Kjelsåshaugen Boligsameie, som høyst kan leie (disponere) 1 garasje.*

Et eventuelt vedtak vil **ikke** ha tilbakevirkende kraft, dvs. at de som nå disponerer to garasjer kan fortsette med dette så lenge de er seksjonseiere.

Dette er dagens vedtekter for sameiets garasjer:

4-1 Sameiets garasjer

Garasjene på sameiets grunn tilhører Kjelsåshaugen Boligsameie og leies ut til seksjonseiere i sameiet (leietakere) som har betalt innskudd. Sameiet kan ikke si opp leieforholdet så lenge leietakeren svarer sine forpliktelser etter leiekontrakten. Leietaker kan ikke si opp leieforholdet.

Leiekontrakten til garasjen skal følge boligseksjonen ved salg, med mindre selger fortsetter å bo i sameiet. Foruten ved salg av boligseksjonen, kan leiekontrakt til garasje kun overdras til andre sameiere i Kjelsåshaugen Boligsameie, som høyst kan leie (disponere) 2 garasjer. Fremleie skal meldes til styret minst to uker før planlagt

fremleie. Styret kan nekte fremleie til personer som ikke er seksjonseiere i sameiet dersom det anses å være udekket behov for garasje innen sameiet.

Styrets innstilling

Styret fremmer denne saken selv og støtter forslaget.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar å endre vedtektene slik at én seksjon kun kan leie (disponere) én garasje

---

Sak 7

Vedtektsendring: Fremleie av garasjer

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det er og har lenge vært et udekket behov for garasjer i sameiet. Styret mener dette vil vedvare i overskuelig fremtid. Vi foreslår derfor å endre vedtektene slik at garasjer kun kan fremleies til andre seksjonseiere.

I vedtektenes 4-1 to siste ledd stå det: *Fremleie skal meldes til styret minst to uker før planlagt fremleie. Styret kan nekte fremleie til personer som ikke er seksjonseiere i sameiet dersom det anses å være udekket behov for garasje innen sameiet.*

Styret ønsker derfor å endre vedtektenes 4-1 siste ledd til:

Fremleie er kun tillatt til andre seksjonseiere i sameiet. Fremleie skal meldes til styret.

Styrets innstilling

Styret fremmer denne saken selv og støtter forslaget

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar å endre vedtektene slik at garasjer kun kan fremleies til andre seksjonseiere.

Sak 8

Regulering av gjerder i husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I vedtektene (1-2 (3)) står det: *De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.*

Husordensreglene gir ytterligere føringer på bruken av fellesarealene, men som grunnplanke er det altså slik at alle arealer som ikke er innenfor boligens vegger er fellesareal. Styret jobber med å praktisere denne bestemmelsen, f.eks. gjennom at vi har gitt beskjed på Vibbo om at det ikke er tillatt å sette opp gjerder. Vi mener dette også bør stå i husordensreglene, og foreslår et nytt pkt. 2.2. Vi foreslår også et tillegg til pkt. 2.1. Forslag til tilføyelse samt nytt punkt er gjengitt under i fet skrift.

Husordensreglene pkt. 2.1 og 2.2 er foreslått til:

2.1 Sameiet skal framstå som et åpent, tilgjengelig område som alle kan bruke og trives i. Hekker, busker, gjerder eller annet skal ikke hindre alminnelig bruk av **eller ferdsel på** fellesarealene.

2.2 Det er ikke tillatt og sette opp gjerder på fellesarealene uten godkjenning av styret.

Styret mener ikke at gjerder mot Sømveien skal fjernes.

Styrets innstilling

Styret fremmer selv forslaget og er positive til forslaget

Forslag til vedtak

Husordensreglene endres i tråd med forslaget

Sak 9

Valg av stymedlemmer

Her skal du stemme over de styremedlemmene du ønsker at styret skal bestå av. Forslaget fra valgkomitéen innebærer ett forslag til styreleder, samt fire forslag til fire plasser for ordinært styremedlem. Det er to plasser til varamedlemmer, men tre kandidater. Varamedlemmer i Kjelsåshaugen har stemmerett i styret på lik linje med andre styremedlemmer, og blir honorert tilsvarende.

Det er mulig å komme med benkeforslag på andre styremedlemmer under årsmøtet.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Christer Heen Skotland

  Jeg har vært styreleder i to år nå og tar gjerne et tredje. Styret har hatt mye fokus på varmeanlegget og avløpsrør i perioden. Ser frem til å forvalte sameiets infrastruktur på best mulig måte fremover.

Valg av 4 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Andreas Stensland
- Berit Johannessen
- Einar Frivoll

  Jeg har nå sittet i styret i et år og ønsker å fortsette det videre arbeide i Kjelsåshaugen Boligsameie. Det har vært et lærerikt år og jeg er blitt godt kjent med hvilke behov som trengs fremover i sameiet.
- Ivar Seierstad

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Dinore Cakaij

Jeg har vært med styret i et år og vil fortsette å være med videre.
Jeg satt in på prosjekter som jeg bidro til at de ble løst.
Jeg har mye og gi i videre arbeid i styrets jobb, Derfor vil jeg at jeg velges den gang til styremedlem for nyt styre mandat..

- Johanne Emy Rosager Sætersdal

  Jeg vil med i styret for å bidra til hyggelige og inkluderende fellesarealer, både for barn og voksne, sikre løpende vedlikehold av sameiet og vaskeriet, og oppdatere Vibbo om styrets arbeide. Jeg har erfaring med styrearbeid fra studiet. Og så er jeg veldig glad i å bo her :-)

- Nina Frang Høyum

  Jeg har tidligere sittet som styremedlem, og trer gjerne inn i styret for å bidra i en ny periode. Er spesielt engasjert i forvaltning av uteområdene, og for at disse skal være et hyggelig sted å være for alle.

Sak 10

Honorar til valgkomité

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valgkomitéens medlemmer honoreres i dag med 1000 kroner pr. år pr. medlem. Styret foreslår å øke dette til 3000 kroner i gavekort pr. medlem til valgkomitéen. Gavekort inntil 5000 kroner er skattefritt. Dette vil bedre representere arbeidsmengden som dette vervet innebærer.

Styrets innstilling

Styret fremmer denne saken selv og støtter forslaget.

Forslag til vedtak

Valgkomitéen honoreres med gavekort til 3000 kroner pr. medlem

---

Sak 11

Medlemmer til valgkomité

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Emilie Andrea Kongsfjell Fekene og Johannes Johannessen Apelseth velges til medlemmer av valgkomitéen

---

Styrets årsrapport

Årsberetning for Kjelsåshaugen Boligsameie – 2024

Styret i Kjelsåshaugen Boligsameie har i løpet av 2024 jobbet aktivt med vedlikehold, forbedringer og tiltak for å sikre et trygt og velfungerende bomiljø for alle beboere.

I 2024 ble det gjennomført en kamerainspeksjon av bunnledningene for å vurdere tilstanden på avløpssystemet. Inspeksjonen viste at rørene er i grei stand tross alderen på 70 år. Noen steder er det rust men ikke av graverende karakter og rørene kan "kan fungere fint uten å gjøre noe en stund" som konklusjonen var fra Norva24. I praksis betyr dette at de kan strømpefornyes innen de neste 5–10 årene. På to steder ble det oppdaget brudd i rørene utvendig, og det er derfor nødvendig å grave og skifte ut disse rørene for å unngå videre skader og funksjonsfeil.

På bakgrunn av mistanke om lekkasje ble den gamle oljetanken fjernet. Dette ble gjort for å forhindre eventuell oljelekkasje som kan være svært kostbart.

Kjelsås Elektro har gjennomført en tilstandsrapport av det elektriske anlegget i sameiet. Rapporten avdekket behov for utbedringer som allerede er utført i 2025.

Arbeidet med å innhente opplysninger om lekkasjestoppere i sameiet fortsetter, men det er krevende å få inn svar fra alle beboere. Styret har en plan om at alle vanntilkoblede enheter i rom uten sluk skal ha lekkasjestopp. Dette vil redusere antall vannskader, så vel som forsikringsregningen vår. Vi hadde i 2024 dessverre flere skadehendelser knyttet til vannlekkasje.

Takrennene på garasjene har blitt byttet ut for å forhindre vannlekkasjer og bedre dreneringen av regnvann. Dette er et viktig tiltak for å sikre at garasjene forblir i god stand.

I løpet av året har styret også hatt fokus på fellesarealene, og har kjøpt inn fire benker og to piknikbord som alle kan benytte. Vi har også vedtatt at det ikke skal settes opp gjerder som privatiserer fellesarealene.

Vi har gjennomført både vår- og høstdugnad. Dugnadene har vært en viktig arena for fellesskap og samarbeid i sameiet, og vi setter stor pris på den gode innsatsen fra alle som deltok. Under dugnaden fikk vaskeriet en grundig rengjøring og opprydding, vi fikk plassert ut flere strøkasser, og vi kjøpte også en skikkelig bra kantklipper.

"Julegrantenning" i desember og flaggheising på 17. mai er sammenkomster vi håper andre også setter pris på.

Årsregnskapet viser et tilsynelatende meget godt resultat på 1 800 867 kroner, men 1 308 984 av inntektene er innbetaling av IN-andelen av fellesgjelda. Resultatet for sameiet er da nesten 500 000 kroner, som allikevel betyr at vi har spart opp penger dette året. Økonomien til sameiet er god og vi har i underkant av 2 millioner kroner i disponible midler. Det kan komme godt med når vi senere skal i gang med vedlikehold knyttet til avløpsrør, tak, etc. Som sameie får vi dårlige lånebetingelser da vi ikke kan sette pant i eiendom.

Vi ønsker alle beboere et godt og trygt år videre!

Med vennlig hilsen,
Styret i Kjelsåshaugen Boligsameie

Til årsmøtet i Kjelsåshaugen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kjelsåshaugen Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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.

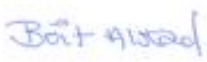
PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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.

Oslo, 12. juni 2025
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor

KJELSÅSHAUGEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 983 552 196, KUNDENR. 6091

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 199 087	4 201 594	4 165 000	4 391 566
Ladeinntekter EL-bil		48 501	49 862	30 000	50 000
Vaskeri		15 238	38 997	20 000	20 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 262 826**	**4 290 453**	**4 215 000**	**4 461 566**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-21 573	-21 150	-22 000	-25 000
Styrehonorar	4	-150 000	-150 000	-150 000	-160 000
Avskrivninger	13	-66 239	-128 681	0	0
Revisjonshonorar	5	-9 375	-9 375	-6 500	-7 000
Andre honorarer		-3 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-143 773	-137 223	-150 000	-158 000
Konsulenthonorar	6	-15 575	-38 375	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-445 539	-288 460	-877 000	-837 000
Forsikringer		-555 716	-509 380	-560 000	-672 000
Kommunale avgifter	8	-652 747	-556 305	-651 000	-729 000
Energi/fyring	9	-363 644	-395 753	-350 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-411 914	-387 442	-410 000	-426 000
Andre driftskostnader	10	-168 024	-131 215	-100 500	-166 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 007 119**	**-2 753 359**	**-3 292 000**	**-3 545 500**
DRIFTSRES. FØR ADM. AVTALE:		**1 255 707**	**1 537 094**	**923 000**	**916 066**
Innbetalt andel fellesgjeld		1 308 984	2 254 779	0	0
DRIFTSRESULTAT		**2 564 691**	**3 791 873**	**923 000**	**916 066**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	103 441	83 664	0	0
Finanskostnader	12	-867 265	-890 300	-911 000	-811 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-763 824**	**-806 636**	**-911 000**	**-811 000**
ÅRSRESULTAT		**1 800 867**	**2 985 237**	**12 000**	**105 066**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 800 867	2 985 237		

Transaksjon 09222115557548521074 Signert CB, CHS, LYHB, BJ, IAS, AØS

KJELSÅSHAUGEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 983 552 196, KUNDENR. 6091

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	236 610	302 849
SUM ANLEGGSMIDLER		**236 610**	**302 849**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		121	9 056
Forskuddsbetalte kostnader		49 687	43 013
Andre kortsiktige fordringer	14	8 104	24 034
Driftskonto OBOS-banken		1 198 079	1 186 066
Sparekonto OBOS-banken		1 155 392	1 115 091
SUM OMLØPSMIDLER		**2 411 383**	**2 377 260**
SUM EIENDELER		**2 647 993**	**2 680 109**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	15 og 16	-10 823 624	-12 624 491
SUM EGENKAPITAL		**-10 823 624**	**-12 624 491**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	11 527 037	13 190 423
Annen langsiktig gjeld	18	1 852 120	1 852 120
SUM LANGSIKTIG GJELD		**13 379 157**	**15 042 543**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		34 924	46 991
Leverandørgjeld		53 039	102 203
Påløpte renter		4 497	81 017
Påløpte avdrag		0	31 845
SUM KORTSIKTIG GJELD		**92 460**	**262 056**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 647 993**	**2 680 109**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.05.2025
Styret i Kjelsåshaugen Boligsameie

Christer Heen Skotland /s/

Ivar Ambjørn Seierstad /s/

Berit Johannessen /s/

Andreas Øien Stensland /s/

Lene Yvonne Holmen Bakken /s/

Transaksjon 09222115557548521074 Signert CB, CHS, LYHB, BJ, IAS, AØS

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN
Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 727 384
Kabel-tv	392 640
Garasje	47 808
Leietillegg påbygg	7 726
Lånekostnad , lån med adm. avtale	1 015 950
Reguleringer, lån med adm. avtale	7 579
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 199 087**

Transaksjon 09222115557548521074 Signert CB, CHS, LYHB, BJ, IAS, AØS

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-21 573
SUM PERSONALKOSTNADER	**-21 573**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 150 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 375.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 575
SUM KONSULENTHONORAR	**-15 575**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-24 877
Drift/vedlikehold VVS	-260 836
Drift/vedlikehold elektro	-51 308
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-67 752
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 584
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-3 420
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-22 781
Kostnader dugnader	-7 982
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-445 539**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-456 853
Feieavgift	-816
Renovasjonsavgift	-195 078
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-652 747**

NOTE: 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-363 644
SUM ENERGI / FYRING	**-363 644**

Transaksjon 09222115557548521074 Signert CB, CHS, LYHB, BJ, IAS, AØS

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 500
Container	-21 870
Annet driftsmateriale	-21 938
Lyspærer og sikringer	-636
Snørydding	-85 763
Andre fremmede tjenester	-16 199
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-6 787
Telefon u/mva	-4 185
Gave, ikke fradragsberettiget	-2 030
Bank- og kortgebyr	-3 662
Velferdskostnader	-1 886
Tap på fordringer,	-69
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-168 024**

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 200
Renter av sparekonto i OBOS-banken	40 301
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	468
Kundeutbytte fra Gjensidige	56 472
SUM FINANSINNTEKTER	**103 441**

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, lån med adm. avtale	-736 174
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-131 036
Andre rentekostnader	-55
SUM FINANSKOSTNADER	**-867 265**

Transaksjon 09222115557548521074 Signert CB, CHS, LYHB, BJ, IAS, AØS

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Tilhenger		
Tilgang 2023	24 000	
Avskrevet tidligere	-1 200	
Avskrevet i år	-4 800	
		18 000
Garasjeanlegg 2		
Tilgang 1989	42 595	
Tilgang 1990	1 729 177	
Avskrevet tidligere	-1 506 004	
Avskrevet i år	-59 059	
		206 709
Garasjeanlegg		
Tilgang 1980	71 400	
Avskrevet tidligere	-57 120	
Avskrevet i år	-2 380	
		11 900
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2021	198 125	
Avskrevet tidligere	-198 124	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**236 610**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-66 239**

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Ladeinntekter elbil, desember	4 003
Avregningskonto, lån med adm. avtale	4 101
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**8 104**

NOTE: 15
ANNEN EGENKAPITAL

Udekket tap	-22 290 668
Egenkapital fra administrasjonsavtale tidligere år	10 158 060
Egenkapital fra administrasjonsavtale i år	1 308 984
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-10 823 624**

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Transaksjon 09222115557548521074 Signert CB, CHS, LYHB, BJ, IAS, AØS

NOTE: 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

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

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,14 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2019	-2 200 000	
Nedbetalt tidligere	339 800	
Nedbetalt i år	67 047	
		-1 793 153
OBOS-Banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,14 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2017	-23 577 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 088 717	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	287 355	
Nedbetalt tidligere, administrasjonsavtale	10 158 060	
Nedbetalt i år, administrasjonsavtale	1 308 984	
		-9 733 884
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-11 527 037**

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Garasjeinnskudd	-1 705 720
Andre innskudd	-146 400
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-1 852 120**

Transaksjon 09222115557548521074 Signert CB, CHS, LYHB, BJ, IAS, AØS

Protokoll til årsmøte 2025 for KJELSÅSHAUGEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 983552196
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 25. april kl. 12:00 til 30. april kl. 22:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 47.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Christer Heen Skotland

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **41**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Maren Tveitereid og Margrethe Sofie Myrrusten Caspersen er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **43**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Les mer om økonomien i styrets rapport.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **39**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av styrehonorar

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 170 000. På årsmøtet i 2022 ble det vedtatt å sette styrehonoraret til 150 000, og at dette skulle justeres med prisveksten i samfunnet. Siden da har prisen steget med 15%.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 170 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **38**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Vedtektsendring: Eierbegrensning på garasjer

Dagens vedtekter tillater i dag at en seksjonseier disponerer to garasjer. Styret ser at det er stor etterspørsel etter garasjer i sameiet, og mener derfor at det bør settes en grense på at hver seksjon kan disponere høyst én garasje.

Styret foreslår derfor at vedtektene 4-1 andre avsnitt andre ledd endres til: *Foruten ved salg av boligseksjonen, kan leiekontrakt til garasje kun overdras til andre sameiere i Kjelsåshaugen Boligsameie, som høyst kan leie (disponere) 1 garasje.*

Et eventuelt vedtak vil **ikke** ha tilbakevirkende kraft, dvs. at de som nå disponerer to garasjer kan fortsette med dette så lenge de er seksjonseiere.

Dette er dagens vedtekter for sameiets garasjer:

4-1 Sameiets garasjer

Garasjene på sameiets grunn tilhører Kjelsåshaugen Boligsameie og leies ut til seksjonseiere i sameiet (leietakere) som har betalt innskudd. Sameiet kan ikke si opp leieforholdet så lenge leietakeren svarer sine forpliktelser etter leiekontrakten. Leietaker kan ikke si opp leieforholdet.

Leiekontrakten til garasjen skal følge boligseksjonen ved salg, med mindre selger fortsetter å bo i sameiet. Foruten ved salg av boligseksjonen, kan leiekontrakt til garasje kun overdras til andre sameiere i Kjelsåshaugen Boligsameie, som høyst kan leie (disponere) 2 garasjer. Fremleie skal meldes til styret minst to uker før planlagt

fremleie. Styret kan nekte fremleie til personer som ikke er seksjonseiere i sameiet dersom det anses å være udekket behov for garasje innen sameiet.

Styrets innstilling
Styret fremmer denne saken selv og støtter forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet vedtar å endre vedtektene slik at én seksjon kun kan leie (disponere) én garasje
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Vedtektsendring: Fremleie av garasjer

Det er og har lenge vært et udekket behov for garasjer i sameiet. Styret mener dette vil vedvare i overskuelig fremtid. Vi foreslår derfor å endre vedtektene slik at garasjer kun kan fremleies til andre seksjonseiere.

I vedtektenes 4-1 to siste ledd stå det: *Fremleie skal meldes til styret minst to uker før planlagt fremleie. Styret kan nekte fremleie til personer som ikke er seksjonseiere i sameiet dersom det anses å være udekket behov for garasje innen sameiet.*

Styret ønsker derfor å endre vedtektenes 4-1 siste ledd til:

Fremleie er kun tillatt til andre seksjonseiere i sameiet. Fremleie skal meldes til styret.

Styrets innstilling
Styret fremmer denne saken selv og støtter forslaget

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet vedtar å endre vedtektene slik at garasjer kun kan fremleies til andre seksjonseiere.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **38**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Regulering av gjerder i husordensreglene

I vedtektene (1-2 (3)) står det: *De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.*

Husordensreglene gir ytterligere føringer på bruken av fellesarealene, men som grunnplanke er det altså slik at alle arealer som ikke er innenfor boligens vegger er fellesareal. Styret jobber med å praktisere denne bestemmelsen, f.eks. gjennom at vi har gitt beskjed på Vibbo om at det ikke er tillatt å sette opp gjerder. Vi mener dette også bør stå i husordensreglene, og foreslår et nytt pkt. 2.2. Vi foreslår også et tillegg til pkt. 2.1. Forslag til tilføyelse samt nytt punkt er gjengitt under i fet skrift.

Husordensreglene pkt. 2.1 og 2.2 er foreslått til:

2.1 Sameiet skal framstå som et åpent, tilgjengelig område som alle kan bruke og trives i. Hekker, busker, gjerder eller annet skal ikke hindre alminnelig bruk av **eller ferdsel på** fellesarealene.

2.2 Det er ikke tillatt og sette opp gjerder på fellesarealene uten godkjenning av styret.

Styret mener ikke at gjerder mot Sømveien skal fjernes.

Styrets innstilling
Styret fremmer selv forslaget og er positive til forslaget

> **Forslag til vedtak:**
> Husordensreglene endres i tråd med forslaget
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Valg av stymedlemmer

Her skal du stemme over de styremedlemmene du ønsker at styret skal bestå av. Forslaget fra valgkomitéen innebærer ett forslag til styreleder, samt fire forslag til fire plasser for ordinært styremedlem. Det er to plasser til varamedlemmer, men tre kandidater. Varamedlemmer i Kjelsåshaugen har stemmerett i styret på lik linje med andre styremedlemmer, og blir honorert tilsvarende.

Det er mulig å komme med benkeforslag på andre styremedlemmer under årsmøtet.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Christer Heen Skotland (39 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Christer Heen Skotland

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Einar Frivoll (40 stemmer)
Berit Johannessen (38 stemmer)
Ivar Seierstad (36 stemmer)
Andreas Stensland (36 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Einar Frivoll
Berit Johannessen
Ivar Seierstad
Andreas Stensland

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Nina Frang Høyum (30 stemmer)
Johanne Emy Rosager Sætersdal (34 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Dinore Cakaij
Nina Frang Høyum
Johanne Emy Rosager Sætersdal

10. Honorar til valgkomité

Valgkomitéens medlemmer honoreres i dag med 1000 kroner pr. år pr. medlem. Styret foreslår å øke dette til 3000 kroner i gavekort pr. medlem til valgkomitéen. Gavekort inntil 5000 kroner er skattefritt. Dette vil bedre representere arbeidsmengden som dette vervet innebærer.

Styrets innstilling
Styret fremmer denne saken selv og støtter forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Valgkomitéen honoreres med gavekort til 3000 kroner pr. medlem
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Medlemmer til valgkomité

> **Forslag til vedtak:**
> Emilie Andrea Kongsfjell Fekene og Johannes Johannessen Apelseth velges til medlemmer av valgkomitéen
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **41**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

V E D T E K T E R

for

Kjelsåshaugen Boligsameie, org. nr. 983 552 196

Vedtektene er vedtatt på ekstraordinært årsmøte 17.09.2020 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 30.03.17
Endret på ordinært årsmøte 05.04.2022
Endret på ordinært årsmøte 28.03.2023
Endret på ordinært årsmøte 25.04.2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Kjelsåshaugen Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 25.06.87.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 81 boligseksjoner på eiendommen gnr. 72, bnr 62 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk
Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden og av Grunnboken.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (5) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

(5) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene
3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta bygningsmessige arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

Enerett til bruk
(8) Seksjonene har sammen eller hver for seg midlertidig enerett til oppføring av bod på sameiets fellesareal etter gjeldende regelverk angitt i sameiets husordensregler. Styrets godkjenning skal foreligge før oppføring. Eneretten til bruk gjelder fram til 01.01.2048 (maksimalt 30 år).

Seksjoner med utgang til hage kan opparbeide uteplass, ref husordensreglenes bestemmelser punkt 2.5.

Endring i etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt og styrets godkjenning.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets garasjer

4-1 Sameiets garasjer
Garasjene på sameiets grunn tilhører Kjelsåshaugen Boligsameie og leies ut til seksjonseiere i sameiet (leietakere) som har betalt innskudd.

Sameiet kan ikke si opp leieforholdet så lenge leietakeren svarer sine forpliktelser etter leiekontrakten. Leietaker kan ikke si opp leieforholdet.

Leiekontrakten til garasjen skal følge boligseksjonen ved salg, med mindre selger fortsetter å bo i sameiet. Foruten ved salg av boligseksjonen, kan leiekontrakt til garasje kun overdras til andre sameiere i Kjelsåshaugen Boligsameie, som høyst kan leie (disponere) 1 garasje.

Fremleie er kun tillatt til andre seksjonseiere i sameiet. Fremleie skal meldes til styret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten, slik som boder, skur, skillevegger og plattinger som seksjonseier har oppført, samt bygningsmessige endringer som er utført av seksjonseier.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

j) trelemmer på veranda

k) ringeklokke

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Varmvannsbereder i rom uten sluk skal ha lekkasjestopp.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor.

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

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

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

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for skadedyr. Ved mistanke om skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) Det er et overordnet mål at fasader i sameiet har en enhetlig utforming.

(12) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(13) En seksjonseier kan ikke hensette avfall på fellesområder uten at dette på forhånd er avtalt med styret. Kostnader knyttet til fjerning av hensatt avfall vil skje for seksjonseiers regning.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda -og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, veranda -og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og

gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

(6) For at sameiet skal dekke kostnader ved utskifting/utbedring må styrets godkjennelse av tiltaket foreligge i forkant.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader.

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kabel-tv og bredbånd anses som en slik kostnad og fordeles med likt beløp per seksjon. Kostnad ved utskifting av vinduer, veranda -og ytterdører dekkes av den enkelte bruksenhet som får nytte av tiltaket. Vinduer og ytterdører i fellesareal er ikke omfattet av dette.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

6-5 Administrasjonsavtale

Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse

innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OEF påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og fire andre medlemmer med to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i ett år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.
(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan gi prokura.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte

stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Alle skader hvor felles forsikring er tenkt benyttet skal straks rapporteres til styret.

(3) Som hovedregel skal seksjonseier selv dekke egenandelen dersom sameiets forsikring brukes. Ved skader som ikke kan relateres til en seksjonseier/beboers handling, mangel på handling, private inventar eller mangel på ettersyn vil sameiet dekke egenandelen.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
d) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
e) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
f) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
g) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
h) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Kjelsåshaugen Boligsameie

www.kjelsashaugen.no

Husordensregler

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 12. mai 1980. Ajourført/korrigert på sameiermøter 10. april 1986, 27. april 1989 og 18. april 2002, og 07. oktober 2008. **Sist endret på ekstraordinært sameiermøte 21. september 2010.**

1. GENERELT

1.1. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.

1.2. Som husordensregler gjelder også de særskilte instrukser som til enhver tid er gitt for behandling av teknisk utstyr, som sentralvarmeanlegg, vaskeri o.l.

1.3. Sameiet har forsikringer som dekker skade på bygningsmassen. Den enkelte seksjon må selv besørge forsikring av innbo.

2. YTRE AREALER OG ORDEN

2.1. Gårdsplasser, grøntarealer, stikkveier, trappereposer, oppganger og felles kjellerrom skal holdes ryddige og i orden av seksjonseierne som sogner naturlig til områdene.

2.2. Sameiets infrastruktur, slik som asfalterte arealer, stikkveier, hagegjerde, slamkummer, pumpekummer, søppelskur og fjernvarmeanlegg er å betrakte som fellesareal, og repareres og oppgraderes av sameiet. Sameiet skal ha tilgang til installasjoner og utstyr ved behov. Dugnad benyttes til forefallende arbeid der det anses mulig og hensiktsmessig.

2.3. Faste store lekeapparater (eksempelvis huskestativ, trampoliner) og store konstruksjoner skal i forkant av utplassering være forespurt Sameiets styre. Enkelte apparater og installasjoner kan ha konsekvenser for styreleders ansvar etter HMS-lovgivningen. Lekeapparater plassert av enkelte sameiere på Sameiets fellesarealer vil være til fri benyttelse av sameierne for øvrig, og avtale om utplassering skal gjøres med berørte naboer som naturlig sogner til området.

2.4. Utearealer i nærhet til de enkelte enhetene forvaltes av gjeldende enhet. Utearealene skal holdes i en slik stand at det ikke sjenerer naboskapet, og slik at de ikke representerer fare ved vanlig ferdsel.

2.5. Ved utgang til hage kan seksjonseier på hageside opparbeide uteplass. Uteplass skal være ryddig og holdt i god stand. Dårlig vedlikeholdte områder og installasjoner som er sjenerende for naboskapet kan bli krevd oppgradert eller fjernet. Dette skal skje for seksjonseiers egen kostnad.

2.6. Alle endringer i/på bygningsmassen skal gjennomføres i tråd med Sameiets vedtekter og Plan- og bygningsetatens gjeldende regler og forskrifter.

2.7. Det er anledning til oppføring av uteboder på sameiets arealer, men fastsatte retningslinjer skal følges. Oppføring av boder skal på forhånd aksepteres av Sameiets styre. Se vedlegg 1.

2.8. Balkonger må holdes rene for snø. Trelemmer og underlag (asfaltpapp) på balkonger skal holdes ved like av seksjonseier.

2.9. Utvendig lys bør være tent etter mørkets frembrudd. Utskifting av lyspærer på utvendig belysning besørges av de sameierne som sogner til bygningen.

2.10. Avfall legges i dedikert avfallsbeholder i søppelskur. Avfall pakkes i kompakt form for å utnytte kapasitet i avfallsbeholdere best mulig, og papp/papir skal flatpakkes.

2.11. Ved renovering av utvendig trapp, dekker sameiet kostnadene. Trapper på samme bygg skal ha samme utforming.

2.12. Ved utskifting av vinduer må vinduene være av samme størrelse og ha samme uttrykk som i bygget for øvrig. Kostnader til utskifting og vedlikehold av vindu dekkes av sameier.

2.13. Ved anskaffelse av nye markiser, skal det etterstrebes et enhetlig uttrykk – likt mønster og farge – på markiser i samme bygg.

2.14. Uten samtykke fra sameiet er det ikke tillatt å anbringe plakater, skilter, oppslag, flaggstenger, antenner eller innretninger som kan virke skjemmende eller sjenerende for området.

2.15. Lek må foregå slik at det ikke er til sjenanse for de øvrige husstander.

3. INDRE AREALER OG ORDEN

3.1. Alle endringer av bygningsmassens bærende konstruksjoner skal utføres i tråd med gjeldende myndighetskrav. Endring av de byggtekniske forhold i en leilighet må forelegges styret.

3.2. Hver boenhet plikter å ha brannvarsling og slukningsutstyr iht. gjeldende myndighetskrav . Se vedlagt informasjon i vedlegg 4.

3.3. Enhver skal påse at felles inngangsdør holdes stengt. Dører til kjellergang og fellesrom skal alltid holdes avstengt, og uvedkommende må ikke gis adgang til disse rom.

3.4. Mellom kl. 23.00 og kl. 06.00 skal det være ro i leiligheten.

3.5. Kjellere benyttes av de enheter som naturlig sogner til kjelleren. Kjellere er i utgangspunktet til bruk for boder, tekniske rom og sameiets infrastruktur (fjernvarmeanlegg, elektriske skap). Annen bruk skal avtales mellom seksjonseierne som sogner til arealene. Styret skal gis adgang til Sameiets felles anlegg. Sameiets felles strømkurser skal ikke benyttes til enkelte seksjonseieres formål.

3.6. Kjeller skal holdes ryddige av de seksjonseiere som naturlig sogner til arealene.

3.7. Hver seksjonseier plikter å ha alt elektrisk anlegg og vann- og avløpssystem i forsvarlig og forskriftsmessig stand.

3.8. Lys i fellesrom uten normal ferdsel må slukkes hver gang disse forlates tomme. Bruk av åpen flamme i fellesarealer er forbudt.

3.9. Fellesrom (eksempelvis trappereposer, oppganger, kjellerrom) rengjøres, forvaltes og vedlikeholdes av de seksjonseierne og –leierne som sogner til oppgangen. Sameiet kan dekke materialkostnader til vedlikehold etter spesiell søknad.

3.10. Vinduer i kjeller på blokksiden kan holdes åpne for lufting i sommerhalvåret dersom vinduene utvendig er påsatt solid netting. Knuste vindusruter i kjellerbod eller kjellernedgang må omgående erstattes med nye av seksjonseierne.

3.11. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann/vannledninger/radiatorer ikke fryser. I kaldt vær må vinduer og dører være forsvarlig lukket. All nødvendig lufting må skje med forsiktighet.

3.12. Fyrrommet skal ikke benyttes av uvedkommende og skal holdes låst.

4. GARASJEANLEGG

4.1. Garasjeanlegg er oppført av sameiet, og seksjonseiere kan leie garasjeplass av sameiet. Se vedlagte leieavtale som gjelder for alle leietakere av garasjeplass, vedlegg 3.

5. VASKERI

5.1. Sameiet har eget vaskeri i Sømveien 1. Bruk av vaskeriet skal foregå etter fastsatte retningslinjer og instruks, se vedlegg 2.

6. SPESIELLE REGLER

6.1. Som spesielle regler for sameiet kan styret fastsette instrukser for trappereposer, belysning utvendig og i fellesrom, plassering av søppel, husholdnings- og papiravfall. Styret kan også fastsette instruks for å bevare beplantninger og grøntanlegg.

7. ENDRINGER OG FRAVIK

7.1. Endring av ovenstående regler kan foretas i den utstrekning sameiet finner det nødvendig.

8.

Kjelsåshaugen Boligsameie

www.kjelsashaugen.no

Retningslinjer for oppføring av bod (V1)

1. Det er anledning til oppføring av bod på Sameiets arealer, men med enkelte begrensninger på og føringer for antall, type og plassering. Retningslinjene er gitt for å ivareta Sameiets kontroll på boligmassens estetisk uttrykk og inntrykk. Det gis ulike føringer for boder i randarealer og boder tett på Sømveien (samt mellom bygg ytterst mot Sømveien).

   1.1. <u>På nordsiden av Sømveien (blokksiden):</u> Boder kan plasseres i randarealer (i ytterkant) på nordsiden av sameiets arealer. Sameierne som naturlig sogner til arealene (tilstøtende blokker) avtaler plassering, type og arrangering av dedikerte arealer. Kostnader til oppføring, vedlikehold og fjerning av bod står for seksjonseiers/ bodeiers regning.

   1.2. På <u>sørsiden av Sømveien (rekkehussiden):</u> Boder kan plasseres i randarealer (i ytterkant) på sørsiden av sameiets arealer. Sameierne som naturlig sogner til arealene avtaler plassering, type og arrangering av dedikerte arealer. Kostnader til oppføring, vedlikehold og fjerning av bod står for eiers regning.

2. Sameierne oppfordres til å samarbeide om oppføring av bod, slik at antall boder og antall ulike boder begrenses.

3. Ved utplassering av bod skal kommunale krav til plassering og størrelse følges.

4. Boder skal forvaltes og vedlikeholdes i tråd med sameiets bygningsmasse for øvrig. Styret kan i tilfelle mislighold kreve vedlikehold eller fjerning etter sameiers egen regning. I tilfelle mislighold skal varsel gis slik at seksjonseier har rimelig tid til å treffe korrigerende tiltak.

5. Boder som plasseres mellom bygninger ut mot Sømveien (altså ikke i randarealer) skal oppføres i tråd med sameiets bygningsmasse for øvrig. Skisse er vedlagt. Kledning skal være stående og fargekode skal være lik som på sameiets bygninger forøvrig.

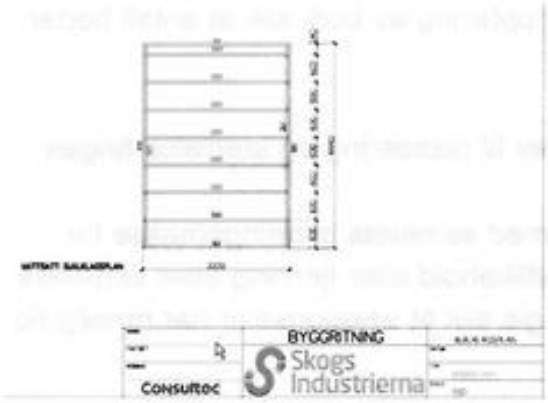
6. Skisse til bod med byggtegning finnes tilgjengelig i flere størrelser på http://www.byggbeskrivningar.se/ , beskrivelser skal lastes/er lastet ned på styrets hjemmeside. Vær imidlertid oppmerksomme på at skissene viser liggende panel.

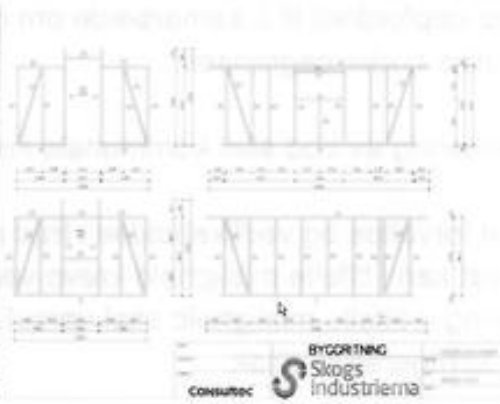












Styret

Kjelsåshaugen Boligsameie

www.kjelsashaugen.no

Bruk av vaskeri (V2)

1. Vaskeriet, rulle og tørkerom, samt utendørs tørkeplass kan benyttes av de enkelte seksjoner i tur og orden.

2. Timebok for bestilling av vaskemaskiner ligger i vaskeriet.

3. Ved bruk av vaskeriet skal bruksanvisning for maskinene følges nøyaktig.

4. Tørketrommel må renses for lo etter bruk. Se også etter at det er renset før tørking.

5. Det må utvises spesiell forsiktighet ved bruk av rulle, slik at den ikke blir for varm.

6. Etter vask skal hver og en gjøre rent etter seg, og vaskeriet skal ryddes.

7. Tørkerom som brukes over natten må være tømt innen klokken 07.00 neste morgen.

8. Gulvene skal rengjøres etter bruk av vaskeriet.

Styret

Kjelsåshaugen Boligsameie

www.kjelsashaugen.no

Egenkontroll av brannsikkerhet i den enkelte seksjon (V4)

Seksjonseier er til en hver tid ansvarlig for at vedkommendes seksjon er forsvarlig brannsikret

- Boenheten skal utstyres med røykvarsler. Røykvarsler skal monteres fritt i taket.
- Normal levetid på en røykvarsler er ca 10 år. Røykvarslere eldre enn 10 år bør byttes.
- Røykvarsler skal jevnlig testes, både med røyk og ved hjelp av testknappen.
- Batteri i røykvarsler skal skiftes jevnlig, ca 1 gang per år.

- Hver boenhet skal være utstyrt med brannslukningsutstyr.
- Pulverapparat skal jevnlig snus opp ned for å forhindre at pulveret klumper seg. Undersøk også at trykkmåleren står på det grønne feltet.
- Pulverapparat bør skiftes ut/foreta service hvert 10 år, eller hvis feil oppdages på apparatet.

- Brannfarlig væske/gasser som f.eks propan skal ikke oppbevares innendørs, og ikke i kjeller. Propangass er tyngre enn luft og kan samle seg i kjeller og utgjøre en betydelig brann/eksplosjonsfare.

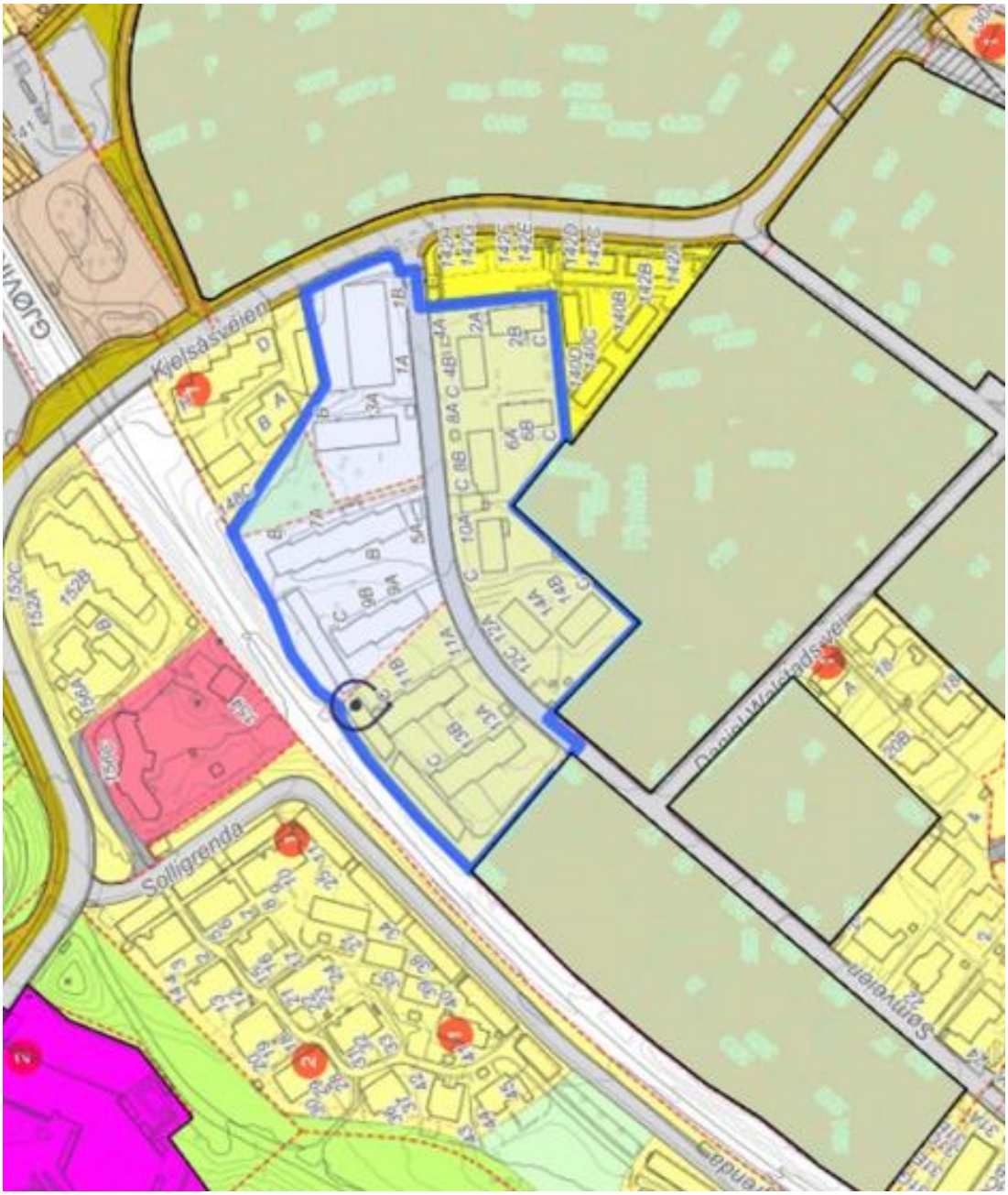
- Hvis det er synlige feil eller mangler ved det elektriske anlegget kan dette utgjøre en brannfare og skal utbedres.
- Styret oppfordrer seksjonseierne til jevnlig kontroll av det interne elektriske anlegget i den enkelte seksjon. Seksjonseiers ansvar omfatter også eget sikringsskap.

- Hvis du trenger assistanse for å komme deg ut av leieligheten ved en evt brann, så underrett styret om dette omgående.

- Oppmøtested ved flaggstangen utenfor Sømveien 5 og 7.

Hvis noen lurer på noe, eller har spørsmål vedrørende dette, ta kontakt med Styret.

Styret


Kjelsåsveien
Solligrenda
Solliveien

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hersletbsgate 19[II] *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Garasje A

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr
Sømveien 13	Gnr. 72 bnr. 62	88/1664

Byggherre

Kjelsåshaugen Boligsameie
v/Thor Eeg
Sømveien 2
0493 OSLO 4

Ansvarshavende

Ing. Per Helminsen
c/o Karlshus Bruk A/S
Pb. 77 - Oslo avd.
1472 FJELLHAMAR

ARJ/AG

Dato

18.10.1989

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

Arild R. Johannessen

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

SK C-16 ANDVORD

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 511 * 41 72 00

KOPI

Oslo, den 19.feb.1965.

KA/kl.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.72, bnr.1 - 6 2, Sömveien, nr.2.

Journalnr.
54/1543

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
22/9-1964.

Bygningens art
Rekkehus.

Byggherre
Kjelsåshaugens Boligselskap A/S,v/eiendm.Kittelsen,Rådhusgt.20, Oslo 1.

Byggemelder
Ark. Robert Olsson, Vestlia 1, Ljan.

Ansvarshavende
Ing. Jon Bech, Haraldrudveien 5. Oslo - 5.

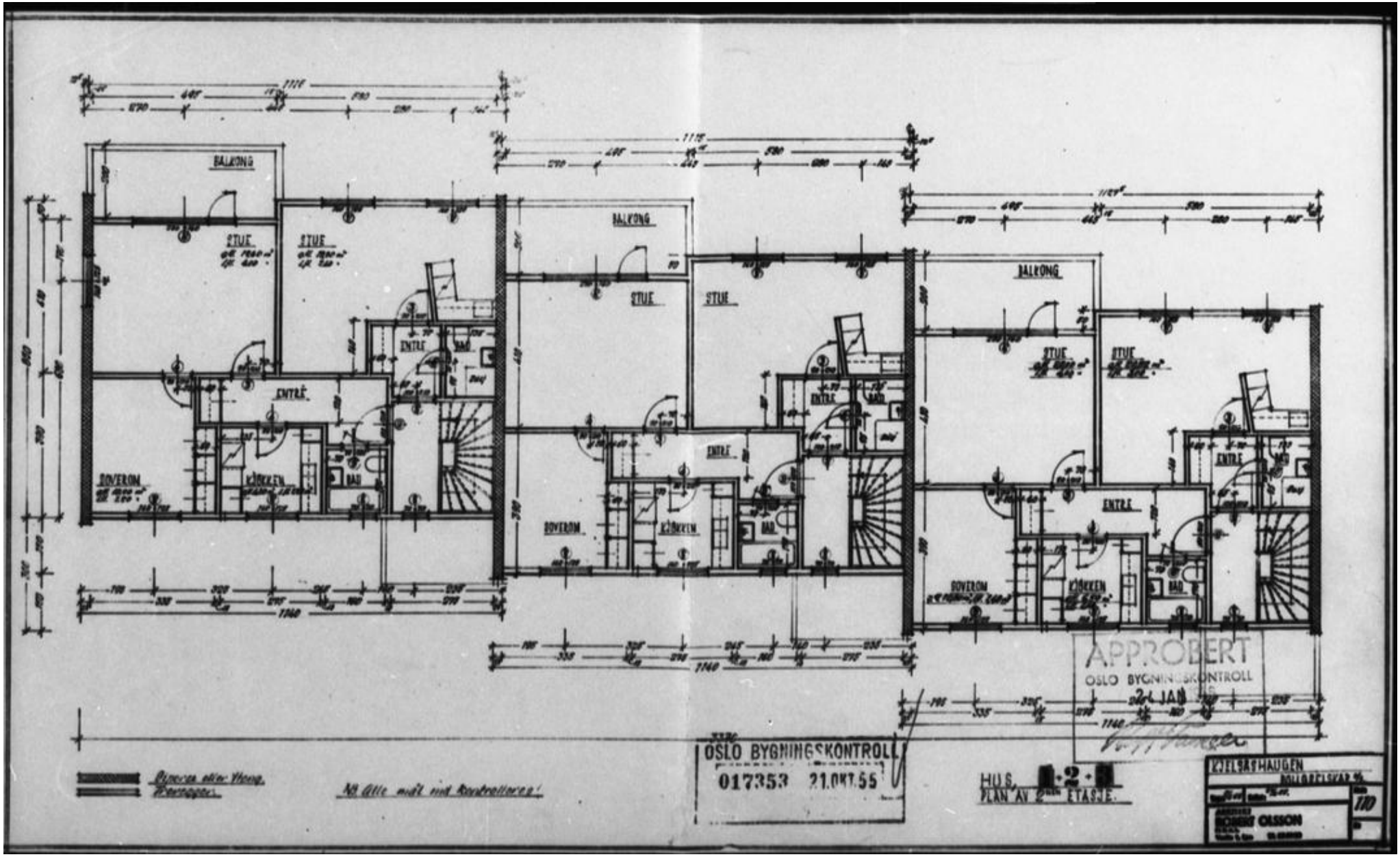
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Distriktsingeniør
Kr. Andersen.

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

Sjøens C-18. 2000. B. A. 4004/64. –

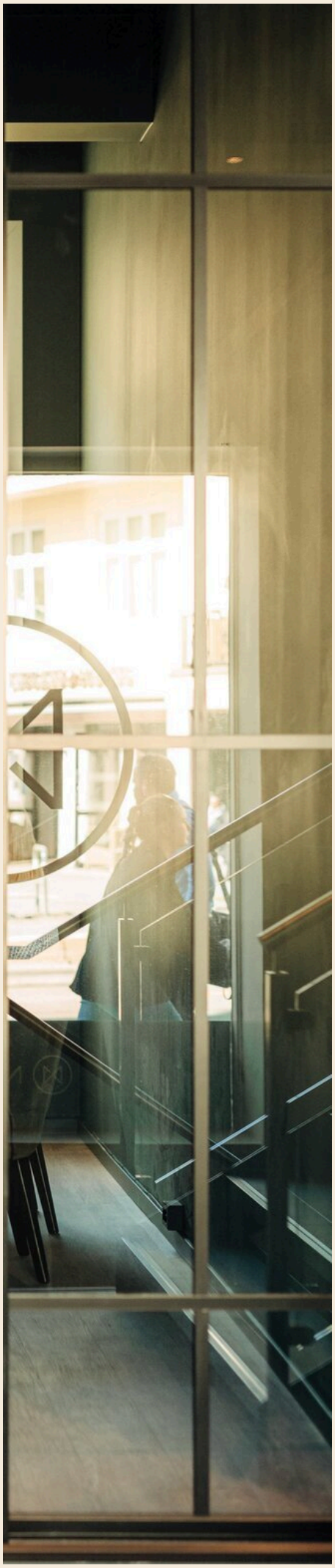

BALKONG
STUE
STUE
ENTRÉ
SOVEROM
KJØKKEN
BAD
BALKONG
STUE
STUE
ENTRÉ
SOVEROM
KJØKKEN
BAD
BALKONG
STUE
STUE
ENTRÉ
SOVEROM
KJØKKEN
BAD
APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
OSLO BYGNINGSKONTROLL
017353
HUS
PLAN AV 2. ETASJE.
KJELSÅSHAUGEN
ROBERT OLSSON

Velkommen til

Nordvik Løren

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

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



Lørenveien 51A, 0585 OSLO
loren@nordvikbolig.no
948 75 301

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

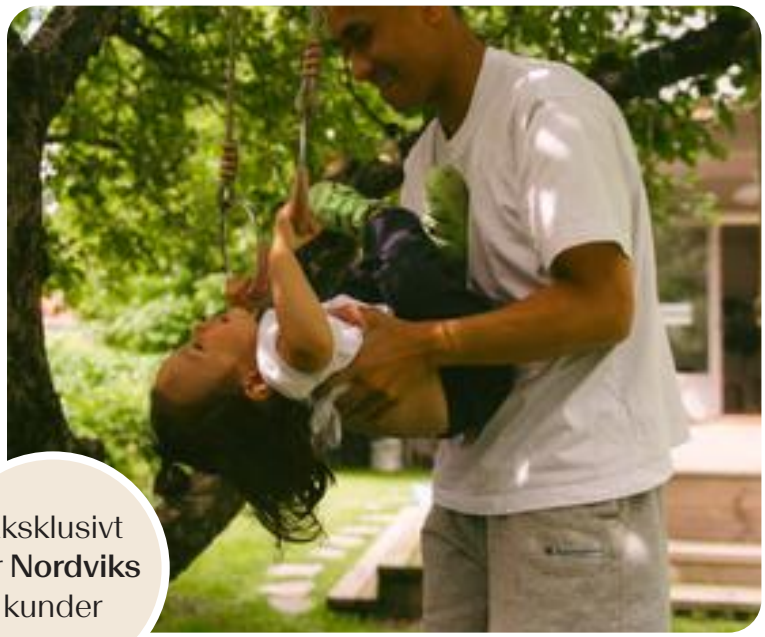
3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

Klageorgan

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 21-0269/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sømveien 11C 0493 OSLO
Matrikkel: Gnr 72, bnr 62, snr 58 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Emil Espeland Jacobsen

Eiendomsmegler/Partner
Christiania Eiendomsmegling AS
e.jacobsen@nordvikbolig.no
482 24 921