PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

SØMVEIEN 12B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energimerke

Info fra forretningsfører

Reguleringskart og -bestemmelse

Arealbekreftelse

Ferdigattest og tegninger

Grunnboksutskrift

Tinglyste servitutter

Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Likningsverdi

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

SØMVEIEN 12 B, 0493 OSLO

Gnr: 72 Bnr: 62 Seksjon: 65
0301 Oslo kommune.
Rekkehus

Dato befaring:	12/05/2026
Utskriftsdato:	21/05/2026
Oppdragsnummer:	99503
Referansenr:	

MATIAS LØBERG
ml@tyder.no
Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Rekkehus over tre etasjeplan med henholdsvis kjeller, 1.- og 2. etasje.
Boligen disponer en ekstern garasjeplass/ bod.

Standard

Boligen med normal standard.

Oppgraderinger

Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2021:
– Nytt kjøkken.
– Etablert nytt bad i kjeller.
– Rehabilitert bad i 2. etasje.
– Åpnet mellom kjøkken og stue.
– Bruksendring i kjeller.

Referansenivå

Boligen er oppført i 1956, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / Kjeller)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 2. etasje)
- Drenering
- Yttervegger
- Takkonstruksjon
- Taktekking og membraner
- Ytterdører
- Vinduer
- Balkonger, terrasser ol.
- Rom under terreng
- Vannbåren varme
- Etasjeskiller
- Trapper

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Kjetil Augundson Brottveit & Ingvild Sommer
Takstmenn:	Matias Løberg
Befaring/tilstede:	Eier: Kjetil Augundson Brottveit ,Takstmann: Matias Løberg

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Rekkehus

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 72 Bnr: 62 Seksjon: 65
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	18945.8 m²
Eierbrøk seksjon:	1650 / 105250
Hjemmelshaver:	Kjetil Augundson Brottveit & Ingvild Sommer
Adresse:	Sømveien 12 B, 0493 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	12/05/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	21/05/2026		Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	11/05/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger	12/05/2026		Godkjente plantegninger er innhentet-saksinnsyn Oslo kommune.		

Bygninger på eiendommen

Rekkehus

Bygningsdata

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	44	0	0	0
1. etasje	45	0	0	18
2. etasje	44	0	0	4
Sum bolig:	133	0	0	22
Sum BRA:	133			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller	Bad, Kjellerstue, Soverom, Bod		
1. etasje	Entré, Gang, Kjøkken, Stue		
2. etasje	Bad, Tre soverom, Trapperom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Garasje/ utebod

Bygningsdata

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	0	13	0	0
Sum bolig:	0	13	0	0
Sum BRA:	13			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje		Garasjerom	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Rekkehus

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:	Enkelte bygningsdeler som er vurdert i denne rapporten vil kunne ha felles ansvarsområde med andre sameiere Det er likevel foretatt enkelte vurderinger ut ifra observasjoner og undersøkelser i fellesarealer og rundt bygningen utvendig. Det er ikke gjort undersøkelser i andre seksjoner.

Spesielle observasjoner

Beskrivelse:	Det er observert eternittplater i takonstruksjon som kan inneholde asbest. Det kan medføre helserisiko ved riving, reparasjon eller vedlikehold av asbestholdig materiale. Tiltak og/eller deponering på godkjent mottak må påregnes ved eventuelle arbeider på asbestholdig materiale.

Lovlighet

Beskrivelse:	Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse:	Det er fremvist ferdigattest for bruksendring datert 26.11.2021.

Grunnforhold og fundamenter

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Fundamenter

Beskrivelse:	Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.	
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring.	TG: IU

Radonmåling

Radonmåling er ikke en del av forskrift til avhendingslova, men er likevel beskrevet da det er en del av NS 3600, som er ansett som relevant for denne boligen.
I alle utleieboliger er det krav om radonmåling, men i boliger som kun benyttes av eier, er det ingen krav om radonmåling. Dersom det ikke er utført radonmåling, anbefales det å undersøke radonkart på nettsidene til Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet.
Forhøyde radonforekomster som ikke er oppdaget utgjør en helserisiko og på generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmåling.

Radon

Beskrivelse:	Det er ikke utført radonmåling i følge eier.
Tilstandsvurdering:	På generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmåling, for å kartlegge om det bør utføres tiltak for å redusere nivået av radon.

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt en innvendig visuell vurdering på innsiden av grunnmuren, hvor dette er tilgjengelig. Den visuelle vurderingen omhandler i hovedsak og så etter fuktmerker, supplert med målinger der dette er mulig og hensiktsmessig.
Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen.
Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Drenering

Beskrivelse:	Det er observert synlig utvendig fuktsikring av grunnmuren. Alder på drenering er ikke kjent.
Tilstandsvurdering:	Forhold rundt drenering er ikke kjent, men det bør påregnes at eventuell drenering er eldre og kan ha svekket funksjon. Ifølge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid på drenering estimert til 20-60 år. Dreneringen har sannsynligvis oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og er derfor vurdert til TG 2. Nevnte forhold gir økt risiko for forhøyede fuktnivåer i gulv på grunn og yttervegger under terreng, som kan medføre fuktproblematikk i nevnte konstruksjoner. TG: 2

Terrengforhold rundt boligen

Beskrivelse:	Terreng bestående av jordmasser samt terrassearealer.
Tilstandsvurdering:	Terrengforhold rundt boligen er visuelt besiktiget og vurdert tilfredsstillende i forbindelse med helning ut fra grunnmur. TG: 1

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader fra bakkenivå og balkonger/terrasser. Vurderingen omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.
Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.
Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.
Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.

Yttervegger

Beskrivelse:	Grunnmur i betong. Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon.
Tilstandsvurdering:	Veggkonstruksjonen har ikke tilstrekkelig lufting, som medfører økt risiko for fuktproblematikk i konstruksjonen. Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen. TG: 2

Utvendig kledning

Beskrivelse:	Yttervegger er kledd med stående malt trepanel. Det er observert museband og lufting bak panelet på overliggere.
Tilstandsvurdering:	Utvendig trekledning har normal levetid på 40 - 60 år, avhengig av ytre påvirkninger, utførelse og vedlikehold, i følge Sintef Byggforsk. I dette tilfellet fremstår kledning som godt vedlikeholdt og har derfor vesentlig lengers levetid enn hva som er anslått av Sintef. Kledningen er derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.
Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen.
Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

Beskrivelse: Saltak i trekonstruksjon.
Lufting i gesimser.
Krypeloft med inspeksjonsluke i himling.

Tilstandsvurdering: Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert.

Det er noe begrenset mulighet for besiktigelse av krypeloft på grunn av lagrede gjenstander.

Det er synlig luftespalter i gesimser, men ikke fra innsiden av loftet. Dette medfører at konstruksjonen ikke har tilstrekkelig lufting. Manglende lufting av takkonstruksjonen medfører risiko for kondens, fuktproblematikk, dannelse av istapper og redusert levetid på konstruksjonen.

Det er observert enkelte fuktmerker på loftet. Det ble utført kontrollmålinger med fuktmåler med pigger i treverket, uten påvisning av forhøyede fuktverdier.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre takkonstruksjoner.

TG: 2

Taktekking og membraner

Beskrivelse: Yttertaket er tekket med takpapp/ membran.

Tilstandsvurdering: I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 20-30 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på ca. 25-30 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn forventet levetid og blitt vurdert til TG 2. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom.

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre HMS retningslinjer.

TG: 2

Utvendig beslag

Beskrivelse: Takrenner og nedløpsrør i metall.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

Beskrivelse: 1. etasje:
Terrassedør med tolags isolerglass, hvor datomerking fremstår som noe utydelig.
Isolert ytterdør med glassfelt.
2. etasje:
Balkongdør med tolags isolerglass, hvor datomerking fremstår som noe utydelig.

Tilstandsvurdering: Dører er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap.
TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Vinduer

Beskrivelse: Kjeller:
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2021.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Vinduer

Beskrivelse: 1. etasje:
Vinduer med tolags isolerglass, hvor datomerking fremstår som noe utydelig.

2. etasje:
Vinduer med tolags isolerglass, hvor datomerking fremstår som noe utydelig.

Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Balkonger, terrasser og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke er styrkeberegnet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca.18 m².
Terrassebord på bjelkelag.

Balkong i trekonstruksjon med adkomst fra soverom, ca. 4 m².
Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon.
Rekkverkshøyden er målt til 84 cm.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder og slitasje.

I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav. TG: 2

Gulv på grunn/plate på mark

Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.

Gulv på grunn

Beskrivelse:	Støpt betonggulv på grunn. Det er foretatt måling av horisontalplan i kjellerstue og soverom.
Tilstandsvurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Rom under terreng

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.
I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.
For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen.
Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Rom under terreng

Beskrivelse:	Følgende rom har vegger som er utforet under utvendig bakkenivå: Kjellerstue, soverom og bad.
Tilstandsvurdering:	Det er i dette tilfellet avvik på drenering og/eller utvendig fuktsikring av grunnmuren. Dette medfører økt risiko for fukt- og råteskader i utforede vegger og oppforede gulv, og det er derfor gitt TG 2. TG: 2

Hulltaking kjellervegg

Beskrivelse:	Hulltaking er utført i kjellerstue.
Tilstandsvurdering:	For å undersøke konstruksjonen ble det boret et hull på ca. 73 mm i veggens utlekting. Veggen er foret ut med våtromsplater, og det var derfor ikke mulig å utføre kontrollmåling med pigger i treverk/bunnsvill. Det ble ikke observert synlige tegn til fuktskader i tilgjengelig konstruksjon. Hullet ble sikret med plastlokk etter undersøkelsen. TG: IU

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bod i kjeller. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Boligens stoppekraner for varmt- og kaldtvann er montert i fordelerskap i bod. Rør i rør systemer med fordelerskap i bad i 2 .etasje Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på 112 liter, produsert i 2021, montert i skap i kjellerstue.
Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.

Varmtvannsbereder på 194 liter, produsert i 2021, montert i skap i kjellerstue.
Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Vannbåren varme

Beskrivelse: Radiatorer i 1. etasje og 2. etasje tilknyttet felles varmeanlegg.

Tilstandsvurdering: Anlegget er vurdert ut ifra alder, og enkle observasjoner.

TG 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg. Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget. TG: 2

Vannbåren varme

Beskrivelse: To radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg i kjeller.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Kjeller:
Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Friskluftsventil på yttervegg i soverom og kjellerstue
Elektrisk avtrekksvifte i bad.
Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad.

1. etasje.
Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Ventilator i kjøkken med avtrekk gjennom yttervegg.

2. etasje.
Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Elektrisk avtrekk i bad.
Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad.
Friskluftsventil på yttervegg i alle soverom.

Tilstandsvurdering: Referansenivå for ventilasjon er satt til byggeåret. TG: 1

Etasjeskiller

Her er det vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	1. etasje: Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue, kjøkken og gang. 2. etasje: Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i trapperom og soverom.
Tilstandsvurdering:	1. etasje: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 20 mm i stue. 2. etasje: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 17 mm i soverom 1. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 17 mm i soverom 2 og ca. 15 mm i trapperom. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde og skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapper

Beskrivelse:	Innvendig U- trapp i tre med rekkverk i tre. Utvendig rettløps trapp i tre med rekkverk i trekonstruksjon til terrasse. Utvendig rettløps trapp i betong med rekkverk i metall.
Tilstandsvurdering:	Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det kun håndløper på en av sidene. For å hindre at barn kan krype gjennom skal åpninger i rekkverk være maks 0,10 m. Kravet gjelder opptil 0,25 m under toppen av rekkverket. Rekkverk skal også utformes slik at de forhindrer klatring. Horisontale eller skrå spalter i rekkverket må være maks 20 mm slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverket. I dette tilfellet er det 12 cm i vertikalt i innvendige trapper. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold, samt alder og slitasje på utvendige trapper. TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Heltre benkeplate med nedfelt kum. Ventilator med avtrekk gjennom yttervegg. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. Kvik kjøkkeninnredning fra 2021.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:

Kjeller:
Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett.

1. etasje:
Innvendige gulv er belagt med gulvbord.
Fliser i entre.

2. etasje:
Innvendige gulv er belagt med gulvbord.

Tilstandsvurdering:

Gulvbord bærer noe preg av alder, men er slipt ned i 2021.

TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:

Kjeller:
Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

1. etasje:
Sparklet og malte plater.
Malt panel.

2. etasje:
Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:

Kjeller:
Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde ca. 2,25 m målt i kjellerstue.

1. etasje:
Sparklet og malte plater.
Malt panel.
Himlingshøyde ca. 2,50 m målt i stue.

2. etasje:
Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde ca. 2,48 m målt i trapperom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse:

Kjeller:
Plassbygget garderobeskap med glatte skyvedører.

1. etasje:
Skyvedørsgarderobe med speilfronter i gang.

2. etasje:
Garderobeskap med profilerte fronter.
Plassbygget garderobeskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:

Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.

To sikringstavler med jordfeilautomater, montert i skap i kjellerstue.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Varmekabler i begge bad og kjeller. Ukjent om det er lagt varmekabler i bod.

Samsvarserklæring signert og datert 31.07.2021 er fremvist hvor det mangler beskrivelse av det som er utført.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? 2021.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? 2016.

Tilstandsvurdering:

For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for deler av anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, Kjeller

Beskrivelse:

Badet er i følge eier pusset opp i 2021.
Dokumentasjon er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Bad, Kjeller

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtromsvegger – Bad, Kjeller

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar – Bad, Kjeller

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Veggskap med speilfronter over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, Kjeller

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, Kjeller

Beskrivelse: veggfestet klosett med innebygget sisterne

Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget.

TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. TG: 2

Hulltaking bad – Bad, Kjeller

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra bod. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2021.
Dokumentasjon er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtromsvegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater i dusjsone.
Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Veggskap med speilfronter over servant. Veggskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Dusj i badekar og servant i helstøpt plate.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Veggfestet klosett med innebygget sisterne

Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget.

TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. TG: 2

Hulltaking bad – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra soverom. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Garasje/ utebod

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Det følger en biloppstillingsplass i felles garasjerekke.
Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med malt trepanel. Pulttak i trekonstruksjon, tekket med takpapp

Tilstandsvurdering: Garasjen er en del av garasjerekke og derfor ikke tilstandsvurdert. TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 21.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Renommè	Oppdragsnr.	40260109
Addresse	Sømveien 12B		
Postnr.	0493	Sted	OSLO
Selgers navn	Ingvild Sommer		
Selgers navn	Kjetil A Brottveit		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

23.02.2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
I S
K A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ett totalrenovert bad i 2. etasje, utført av faglærteEtt nyetablert bad i kjeller, utført av faglærte

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Jon HalvorsenMiljø, Vann og Varme ASNO 997024117 MVA Foretaksregisteret

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Det ble lagt ny membran

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Sluk ble skiftet

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det er lagt varmekabler i våtrom både i 2. etasje og kjeller

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Det er levert samsvarserklæring fra elektrikerGranberg og Nordengen AS

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det var tilbakeslag sommeren 2022. Det ble rettet opp i og det har ikke vært problem etter det.

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Sameiet spylte rør i 2021.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Dette ble utført i regi av sameiet

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Det er lagt vannbord/topplanke på rekkverk og nytt gulv på veranda i 2. etasje

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Dette er en person som utfører vaktmestertjenester for sameiet

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Arbeidet ble utført av Smart prosjekt AS sommeren 2021. gulvet ble pigget, etablert våtrom, etablert sluk i teknisk rom, nytt elektrisk anlegg, to nye vinduer som fungerer som rømningsvei. Pusset opp alle overflater. Innkledning av rør. Lettvegger.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☐ Nei ☑ Ja

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

Se over

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det er lagt plater/gulv oppå isolasjon

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Smart prosjekt AS

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Hele det elektriske anlegget ble byttet i 2021

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserkæring

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det er etablert ny avtrekksvifte over komfyrDet er også etablert vifter på de to våtrommene

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Smart prosjekt AS

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Samsvarserklæring fra elektriker og ferdigattest fra arkitekt/Oslo kommune

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til 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?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

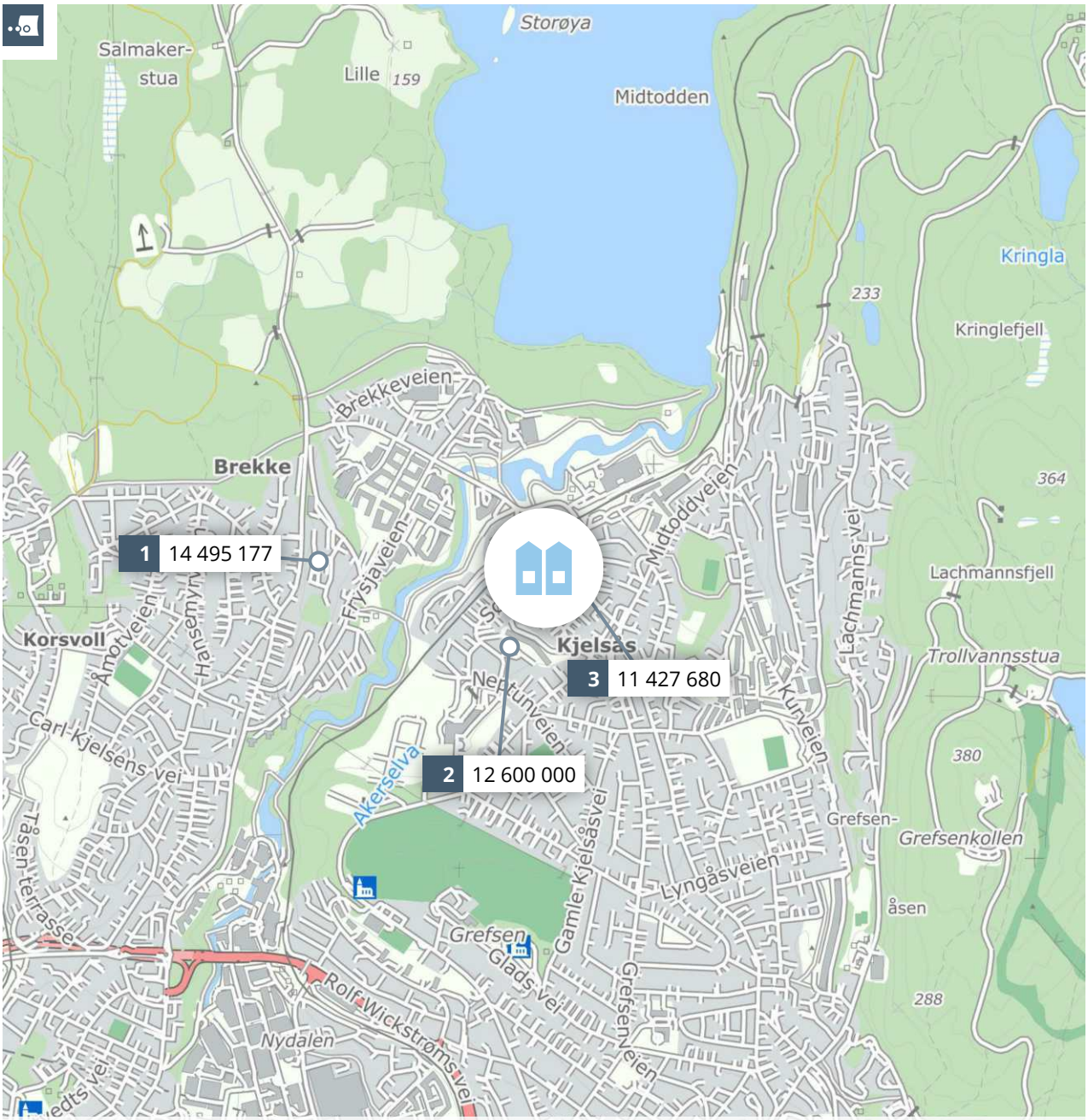
☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato	21.05.2026
Signert av	*Ingvild Sommer*
Signert av	*Kjetil A Brottveit*

Initialer selger:
I S
K A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

SØMVEIEN 12 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Renommé AS den 28.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Kristoffer Sætrum.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sømveien 12 B, 0493 OSLO

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1956

GNR 72 BNR 62 FNR 0 SNR 65 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS KJELSÅS

Verdivurdert til

12 490 000

306 605	12 796 605	96 241
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	133 m²	13 m²	- m²	22 m²	- m²	- m²
Tomt					18,9 daa	
Byggeår					1956	

Fellesutgifter	6 751
Formue	38 536
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Svensenga 110 125 m² 1984 223 m² 4 sov	27.01.2026	12 950 000	**14 450 000**	45 177	14 495 177	**115 961**
2 Hesteskoen 10 H 127 m² 1961 44,6 daa 3 sov	04.05.2026	11 800 000	**12 600 000**	0	12 600 000	**99 213**
3 Sømveien 6 C 133 m² 1957 1 894 m² 3 sov	05.06.2025	10 300 000	**11 400 000**	27 680	11 427 680	**85 922**

PrivatMegleren Renommé har gleden av å presentere Sømveien 12B!

Her får du et innholdsrikt og familievennlig rekkehus over tre plan med gode planløsninger, flere oppgraderinger og flotte uteområder.

Her bor du i et rolig og attraktivt boligområde på Kjelsås, i en stille vei med store bilfrie lekeområder - perfekt for barnefamilier. Boligen har lyse og luftige oppholdsrom, fire gode soverom, solrik terrasse med hagedel samt bruksrett til garasje.

Kort fortalt:
- Kvik kjøkken fra 2021 med integrerte hvitevarer
- To moderne bad fra 2021 med varmekabler, hvorav ett har opplegg for vaskemaskin
- Solrik terrasse på ca. 18 kvm med tilhørende hagedel
- Balkong med utgang fra hovedsoverom
- 4 romslige soverom
- Kjelleretasje med ekstra stue & bad
- Gode oppbevaringsmuligheter med flere garderobeløsninger og bod
- Bruksrett til garasje
- Rolig og attraktiv beliggenhet på Kjelsås

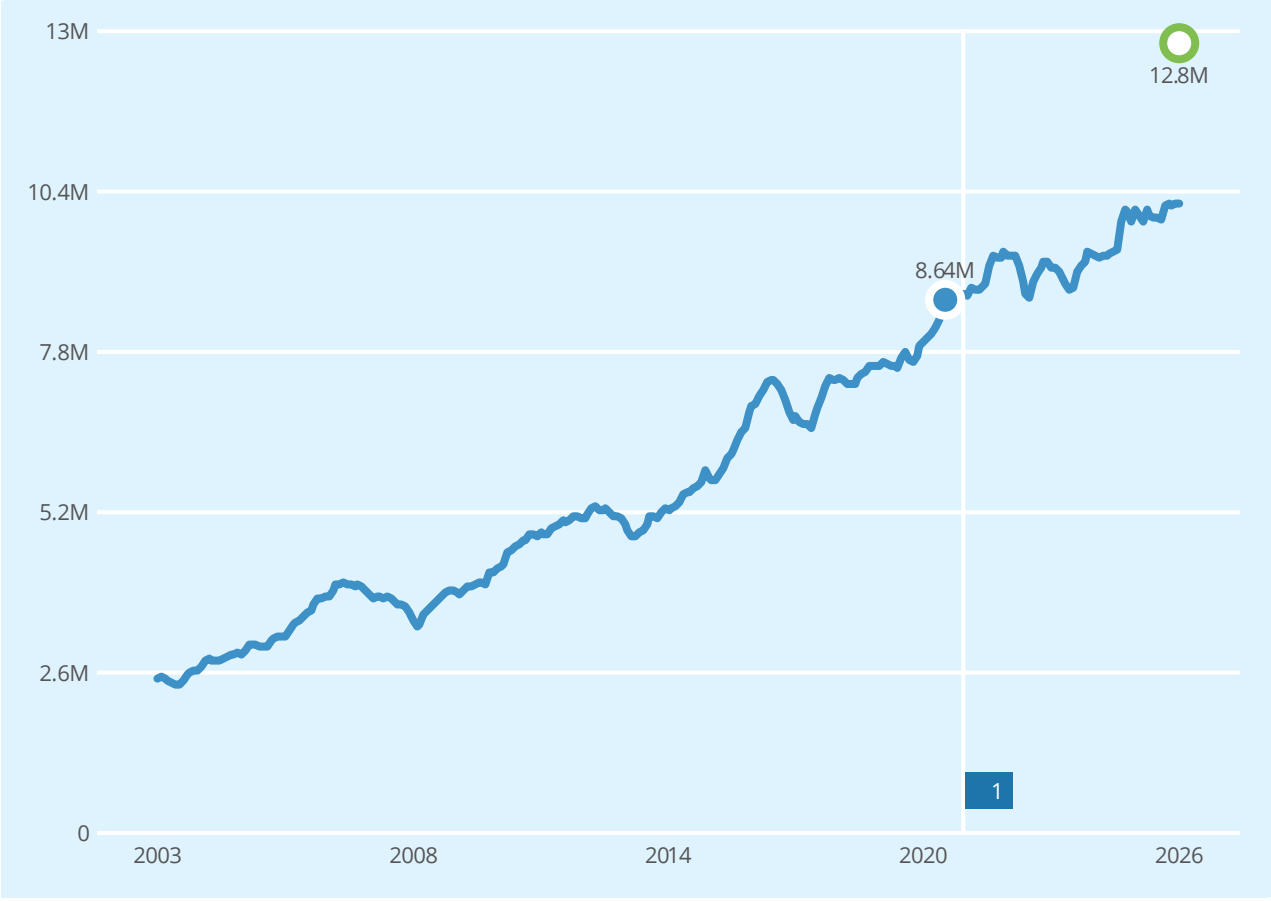
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat,

som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
01.12.2020	12.01.2021	23.02.2021	8 200 000	8 270 000	367 000	8 637 000	2
12.06.2017		12.06.2017	-	19 750 000	-	19 750 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. pusset opp 2021

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Rekkehus til salgs i KJELSÅS grunnkrets nå

Ingen rekkehus til salgs nå

Rekkehus solgt i KJELSÅS grunnkrets siste 12 mnd

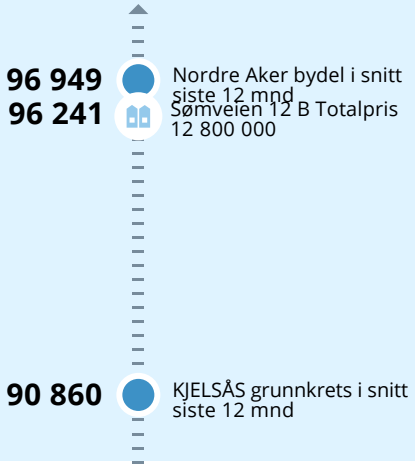
11
rekkehus solgt



Solgt i snitt i løpet av
13
dager

for 1.2% over prisantydning

Analyse m²-priser

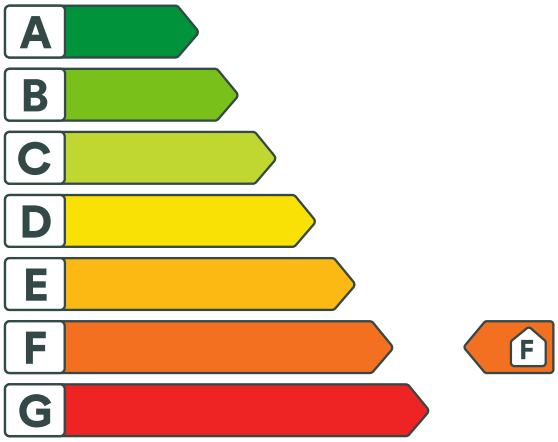


enova

Energiattest



Adresse **Sømveien 12B, 0493 OSLO**	
Dato for energimerking **28.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-303362**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80168578**
Gårdsnummer **72**	Bruksnummer **62**
Seksjonsnummer **65**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1956**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **133,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **133,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **299,72 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **299,72 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **39 863 kWh**



Sømveien 12B, 0493 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Sømveien 12B, 0493 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 6: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 7: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 8: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 9: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 10: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 12: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårne varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energiutgiftene.

Tiltak 13: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 14: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 15: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 16: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 17: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Brukertiltak

Tiltak 18: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 19: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 20: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 21: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 22: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 23: Tiltak utendørs

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

Tiltak 24: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 25: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 26: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 27: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 28: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 29: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Privatmegleren Renommé As
v/Victoria Nilsen Carroza
Postboks 29 Kjelsås, 0411 OSLO
E-post: victoria.carroza@privatmegleren.no

Deres ref.: 40260109 . Vår ref.: 6091-1-063 Dato: 15.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Kjelsåshaugen Boligsameie
Organisasjonsnr:	983552196
Seksjonseier:	Sommer, Ingvild
Medeier:	Brottveit, Kjetil Augundson
Leilighetsnummer:	063
Adresse:	Sømveien 12 B, 0493 OSLO
Seksjonsnummer:	65
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:	6,59%
Restsaldo	8 281 610,13
Innfrielsesdato:	30.04.2042
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207774197
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,59%
Restsaldo	1 693 926,00
Innfrielsesdato:	30.08.2039

Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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: 6 750,90,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820760341; Adm. lån 1 - Akonto renter	1 542,88	
Lån nr: 9820760341; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	828,62	
Felleskostnader	3 920,40	
Kabel-tv	459,00	

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 700,-
Fradragsberettigede kostnader:	21 981,-
Annen formue:	38 536,-
Gjeld:	311 172,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207603414
Restsaldo:	280 107,94
Kapitalkostnader:	2 017,62
Administrasjonsavtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207774197
Restsaldo:	26 497,45
Kapitalkostnader:	250,13
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 306 605,39,-, 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 Vibeke Karlsen pr. e-post: vibeke.karlsen@obos.no eller telefon: 22 86 58 34.

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/Einar Prytz Frivoll, 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.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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 6 725,– 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

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 22. april kl. 18:00 og lukker 26. april kl. 23:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/6091

Det holdes også et frivillig møte 22. april kl. 18:00 , Frysja 33.

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.

Digital og fysisk årsmøte.

Årsmøtet i 2026 avholdes både digitalt og fysisk. Avstemning er digital, men vi har også lagt opp til et fysisk møte. Det blir på Frysja 33 (Hallen) kl 18 den 22. april. Vi kjøper inn Pizza til de som deltar på det fysiske møtet.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. 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 er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Maren Tveitereid og Margrethe Sofie Myrrusten Caspersen 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.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 6091 Kjelsåshaugen Boligsameie Revisjonsberetning sameie 2025.pdf
2. 6091 Kjelsåshaugen Boligsameie årsregnskap 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 180 000

Styrets innstilling

Styret foreslår å øke styrehonoraret med 10 000 kroner til 180 000 kroner for å holde tritt med prisveksten.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 180 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Einar Prytz Frivoll

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

- Andreas Øien Stensland
- Berit Johannessen
- Christer Heen Skotland
- Ivar Seiersted

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

- Johanne Emy Rosager
- Nina Frang Høyum

Sak 7

Medlemmer til valgkomité

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret ønsker at dagens medlemmer i valgkomitéen fortsetter et år til.

Forslag til vedtak

Emilie Andrea Kongsfjell Fekene og Johannes Johannessen Apelseth velges til medlemmer av valgkomitéen, og honoreres med 3000 kroner i gaverkort pr. medlem.

Styrets årsrapport

Styret i Kjelsåshaugen har i 2025 jobbet med noen mindre prosjekter i sameiet. Det viktigste for oss var å følge opp kritiske funn fra inspeksjonen av avløpsrørene i 2024, som avdekket brudd i to avløpsledninger ut fra nr. 6 og 11. Disse ble gravd opp av Eiker graveservice og rørene fikset av Førland Rør. De skiftet samtidig stoppekran og noen gamle kumlokk. Vi hadde også en plan om å starte strømperehabilitering av soilrørene i nr. 5, men navigering i rørfornyingslandskapet er krevende for et styre uten rørkompetanse. Vi fortsetter navigeringen i 2026.

Etter meldinger om flere råtne vannbord på balkongene engasjerte vi vår vaktmester til å bytte disse, og i alt 10-12 enheter har nå nye vannbord. Noen fikk også byttet papp på balkongen sin. Gavlveggene fikk seg også en etterlengtet vask.

Kjelsås elektro har utført diverse arbeid, og da disse hadde behov for tilgang til en bod med en defekt lampe så vi behovet for å ha bedre kontroll på hvem som disponerer boder i sameiet. Styret har derfor nylig sendt ut merkelapper og skilt for å merke boder med seksjonsnummer og navn.

En arborist i sameiet gjennomførte en sjekk av alle trærne i sameiet, som resulterte i at et kirsebærtre ble felt og to andre trær sikret. Det treet som ble felt erstattes med et nytt kirsebærtre, med søtere bær.

I løpet av året har styret også jobbet med fellesarealene, og har kjøpt inn flere benker som alle kan benytte. Vi har gjennomført både vår- og høstdugnad, og vi setter stor pris på den gode innsatsen fra alle som deltok. "Julegrantenning" i desember og flaggheising på 17. mai er sammenkomster vi håper andre også setter pris på.

Vi ser at det er mye vedlikeholdsbehov i sameiet fremover. Foruten de nevnte rørene har vi også oppdaget at flere av gavlveggene har råtne planker. Disse bør byttes så snart som mulig. Flere trapper trenger vedlikehold og det begynner snart å bli på tide med en felles utskifting av vinduer i sameiet.

Årsregnskapet viser et tilsynelatende meget godt resultat på 1 107 496 kroner, men 831 263 av inntektene er innbetaling av IN-andelen av fellesgjelda. Resultatet for sameiet er da nesten 400 000 kroner, som likevel betyr at vi har spart opp penger dette året. Økonomien til sameiet er god og vi har i overkant 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!

Til årsmøtet i Kjelsåshaugen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kjelsåshaugen Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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.

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 for MKE, 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, 5. mars 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

KJELSÅSHAUGEN S/E
ORG.NR. 983 552 196, KLIENTNR. 6091

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 088 069	4 199 087	4 391 566	4 500 842
Vaskeri		41 941	15 238	20 000	20 000
Ladeinntekter elbil		65 369	48 501	50 000	50 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 195 379**	**4 262 826**	**4 461 566**	**4 570 842**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-23 970	-24 573	-25 000	-25 000
Styrehonorar	4	-170 000	-150 000	-160 000	-180 000
Avskrivninger	11	-66 240	-66 239	0	0
Revisjonshonorar		0	-9 375	-7 000	-7 210
Forretningsførerhonorar		-149 013	-143 773	-158 000	-165 110
Konsulenthonorar		-6 250	-15 575	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	5	-583 110	-445 539	-837 000	-1 252 000
Forsikringer		-640 726	-555 716	-672 000	-752 640
Kommunale avgifter	6	-713 412	-652 747	-729 000	-764 880
Energi/fyring	7	-342 415	-363 644	-350 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-436 387	-411 914	-426 000	-438 780
Andre driftskostnader	8	-143 633	-168 024	-166 500	-140 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 275 156**	**-3 007 119**	**-3 545 500**	**-4 091 120**
DRIFTSRESULTAT FØR ADM.AVT:		**920 223**	**1 255 707**	**916 066**	**479 722**
Innbetalt andel fellesgjeld		831 263	1 308 984	0	0
DRIFTSRESULTAT		**1 751 486**	**2 564 691**	**916 066**	**479 722**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	108 440	103 441	0	0
Finanskostnader	10	-752 430	-867 265	-811 068	-811 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-643 990**	**-763 824**	**-811 068**	**-811 000**
ÅRSRESULTAT		**1 107 496**	**1 800 867**	**104 998**	**-331 278**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		1 107 496	1 800 867		

KJELSÅSHAUGEN S/E
ORG.NR. 983 552 196, KLIENTNR. 6091

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	11	170 370	236 610
SUM ANLEGGSMIDLER		**170 370**	**236 610**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		30 300	121
Forskuddsbetalte kostnader		55 620	49 687
Andre kortsiktige fordringer	12	8 102	8 104
Driftskonto OBOS-banken		567 989	1 198 079
Sparekonto OBOS-banken		1 738 352	1 155 392
SUM OMLØPSMIDLER		**2 400 363**	**2 411 383**
SUM EIENDELER		**2 570 733**	**2 647 993**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	13 og 14	-9 716 128	-10 823 624
SUM EGENKAPITAL		**-9 716 128**	**-10 823 624**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	10 340 005	11 527 037
Annen langsiktig gjeld	16	1 852 120	1 852 120
SUM LANGSIKTIG GJELD		**12 192 125**	**13 379 157**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		58 933	34 924
Leverandørgjeld		32 072	53 039
Påløpte renter		3 731	4 497
SUM KORTSIKTIG GJELD		**94 736**	**92 460**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 570 733**	**2 647 993**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.03.2026
Styret i Kjelsåshaugen S/e

Christer Heen Skotland/s/ Berit Johannessen/s/ Andreas Øien Stensland/s/

Ivar Ambjørn Seierstad/s/ Einar Prytz Frivoll/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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	47 476
Leietillegg påbygg	7 776
Lånekostnad , lån med adm. avtale	923 340
Reguleringer, lån med adm. avtale	-10 547
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 088 069**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-23 970
SUM PERSONALKOSTNADER	**-23 970**

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 2024/2025	-170 000
SUM STYREHONORAR	**-170 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-1 832

NOTE 5
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-167 495
Drift/vedlikehold VVS	-136 510
Drift/vedlikehold elektro	-160 856
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-42 196
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-40 653
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-24 005
Kostnader dugnader	-11 396
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-583 110**

NOTE 6
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-507 851
Feie- og tilsynsgebyr	-729
Renovasjonsgebyr	-204 832
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-713 412**

NOTE 7
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-342 415
SUM ENERGI / FYRING	**-342 415**

NOTE 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-31 873
Lyspærer og sikringer	-520
Snørydding	-66 829
Andre driftskostnader	-25 130
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 832
Andre kontorkostnader	-9 346
Telefon, annet	-4 947
Bank- og kortgebyr	-3 207
Øreavrunding	50
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-143 633**

NOTE 9
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	61 735
Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 430
Renter av sparekonto i OBOS-banken	42 498
Andre renteinntekter	777
SUM FINANSINNTEKTER	**108 440**

NOTE 10
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, lån med adm. avtale	-629 857
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-122 573
SUM FINANSKOSTNADER	**-752 430**

NOTE 11
VARIGE DRIFTSMIDLER

Tilhenger		
Tilgang 2023	24 000	
Avskrevet tidligere	-6 000	
Avskrevet i år	-4 800	
		13 200
Garasjeanlegg 2		
Tilgang 1989	42 595	
Tilgang 1990	1 729 177	
Avskrevet tidligere	-1 565 063	
Avskrevet i år	-59 059	
		147 649
Garasjeanlegg		
Tilgang 1980	71 400	
Avskrevet tidligere	-59 500	
Avskrevet i år	-2 380	
		9 520
Ladestasjoner		
Tilgang 2021	198 125	
Avskrevet tidligere	-198 124	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**170 370**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-66 240**

NOTE 12
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Vaskeriinntekter, desember	1 480
Avregningskonto, lån med adm. avtale	6 622
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**8 102**

NOTE 13
ANNEN EGENKAPITAL

Udekket tap	-22 014 435
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	11 467 044
Egenkapital fra IN 2025	831 263
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-9 716 128**

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.

NOTE 14
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 15

OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,59 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2019	-2 200 000	
Nedbetalt tidligere	406 847	
Nedbetalt i år	72 833	
		-1 720 320
OBOS-banken AS, lån med adm. avtale		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,59 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2017	-23 577 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 376 072	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	282 936	
Nedbetalt tidligere, administrasjonsavtale	11 467 044	
Nedbetalt i år, administrasjonsavtale	831 263	
		-8 619 685
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-10 340 005**

NOTE 16

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 22.04.26 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 26.04.26
Selskapsnummer: 6091 **Selskapsnavn:** KJELSÅSHAUGEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Christer Heen Skotland er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Maren Tveitereid og Margrethe Sofie Myrrusten Caspersen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 180 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Einar Prytz Frivoll

Styremedlem (kun 4 skal velges)

- [ ] Andreas Øien Stensland
- [ ] Berit Johannessen
- [ ] Christer Heen Skotland
- [ ] Ivar Seiersted

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Johanne Emy Rosager
- [ ] Nina Frang Høyum

Sak 7 Medlemmer til valgkomité

Emilie Andrea Kongsfjell Fekene og Johannes Johannessen Apelseth velges til medlemmer av valgkomitéen, og honoreres med 3000 kroner i gaverkort pr. medlem.

- [ ] For
- [ ] Mot

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for KJELSÅSHAUGEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 983552196
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 22. april kl. 18:00 til 26. april kl. 23:00 og møtet ble avholdt 22. april 2026, Frysja 33.

Antall stemmeberettigede som deltok: 40.

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 er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Maren Tveitereid og Margrethe Sofie Myrrusten Caspersen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
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: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **34**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 180 000

Styrets innstilling
Styret foreslår å øke styrehonoraret med 10 000 kroner til 180 000 kroner for å holde tritt med prisveksten.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 180 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **33**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Einar Prytz Frivoll (36 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Einar Prytz Frivoll

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Berit Johannessen (36 stemmer)
Ivar Seiersted (36 stemmer)
Christer Heen Skotland (33 stemmer)
Andreas Øien Stensland (36 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Berit Johannessen
Ivar Seiersted
Christer Heen Skotland
Andreas Øien Stensland

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Nina Frang Høyum (35 stemmer)
Johanne Emy Rosager (34 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Nina Frang Høyum
Johanne Emy Rosager

7. Medlemmer til valgkomité

Styrets innstilling
Styret ønsker at dagens medlemmer i valgkomitéen fortsetter et år til.

> **Forslag til vedtak:**
> Emilie Andrea Kongsfjell Fekene og Johannes Johannessen Apelseth velges til medlemmer av valgkomitéen, og honoreres med 3000 kroner i gaverkort pr. medlem.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for KJELSÅSHAUGEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 983552196
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 9. februar kl. 09:00 til 15. februar kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 39.

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:**
> Anne Birgitte Junge / OBOS er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **33**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Berit Johannessen og Christer Heen Skotland er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **32**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **6**
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: **32**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av ny revisor

I henhold til eierseksjonsloven har sameiet revisjonsplikt. Nåværende revisor PwC sitt oppdrag utløper, og det må derfor velges en ny revisor.

Årsmøtet skal velge revisor for sameiet. Følgende kandidater er foreslått:

Tell Norge – Et nyetablert revisjonsselskap med lokal tilstedeværelse og kompetanse innen boligsektoren.- Ordinært revisjons honorar for regnskapsåret 2025 ligge på kr 8 300 eks. mva.

BDO AS – Et av Norges største revisjonsselskaper med bred erfaring innen revisjon av borettslag og boligselskaper. Ordinært revisjons honorar for regnskapsåret 2025 ligge på kr 9 660 /12 075 eks. mva. I tillegg tilkommer etableringskostnad på kr 1 600 eks. mva.

Begge selskapers ansvarlige revisorer har langt samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og tilbyr gode betingelser for kundene. BDO vil ha et etableringsgebyr, i forbindelse med mottak av ny kunde. Tell Norge viderefører kundeforhold fra PwC AS, og har dermed ikke et etableringsgebyr.

Valget skjer ved alminnelig flertall. Den kandidaten som får flest stemmer, anses som valgt.

Styrets innstilling
Styret har ingen særskilt innstilling og overlater valget til årsmøte

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Tell Norge velges som sameiets nye revisor.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
BDO AS velges som sameiets nye revisor.

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **27**
Antall stemmer for vedtak 2: **5**
Antall blanke stemmer: **7**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Verifikasjon

Document ID 09222115557570101182

Dokument

Protokoll fra sameiemøte i KJELSÅSHAUGEN BOLIGSAMEIE
Hoveddokument
2 sider
Initiert 2026-02-16 13:39:07 CET (+0100) av Styrerommet (S)
Ferdigstilt 2026-02-16 20:23:51 CET (+0100)

Initiativtaker

Styrerommet (S)
OBOS
noreply@styrerommet.no

Underskriverne

Berit Johannessen (BJ)
+4745605764
Signert 2026-02-16 14:13:16 CET (+0100)

Christer Heen Skotland (CHS)
+4797545450
Signert 2026-02-16 14:10:57 CET (+0100)

Anne Birgitte Junge / OBOS (ABJ/O)
+4747601510
Signert 2026-02-16 20:23:51 CET (+0100)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

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

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) 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.

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.

jelsåshaugen 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, 07. oktober 2008 og 21. september 2010. **Sist endret på ekstraordinært sameiermøte 25. april 2025.**

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. Sameiet skal fremstå 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 å sette opp gjerder på fellesarealene uten godkjenning fra styret

2.3. 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.

2.4. 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.

2.5. 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.

2.6. 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.

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

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

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

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

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

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

2.13. 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.

2.14. Ved anskaffelse av nye markiser, skal det etterstrebes et enhetlig uttrykk — likt monster og farge — på markiser i samme bygg.

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

2.16. 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 byggetekniske forhold i en leilighet må forelegges styret.

3.2. Hver boenhet plikter a 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 apen 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 last.

Kjelsåshaugen Boligsameie

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 a bevare beplantninger og grøntanlegg.

7. ENDRINGER OG FRAVIK

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

1. Det er anledning til oppføring av bod på Sameiets arealer, men med enkelte begrensninger på og foringer for antall, type og plassering. Retningslinjene er gitt for a 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).

   <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 oppforing, vedlikehold og fjerning av bod star for eiers regning.

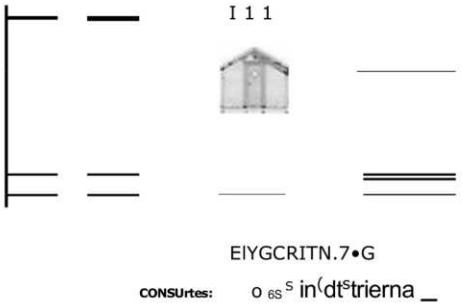
2. Sameierne oppfordres til a samarbeide om oppføring av bod, slik at antall boder og antall ulike boder begrenses.

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

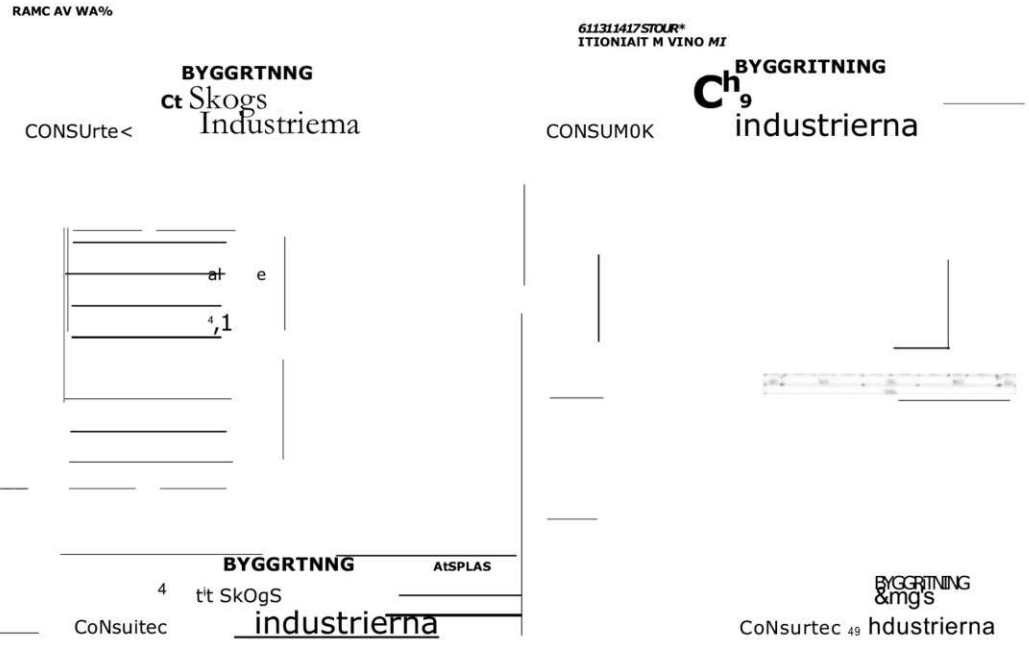
4. Boder skal forvaltes og vedlikeholdes i trad med sameiets bygningsmasse for øvrig. Styret kan i tilfelle mislighold kreve vedlikehold eller fjerning etter sameiers egen regning. I tilfelle mislighold skal varsel gis slik at seksjonseier har rimelig tid til a treffe korrigerende tiltak.

5. Bader 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 byggetegning finnes tilgjengelig i flere størrelser på http://wwvv.byggbeskrivningar.se/ , beskrivelser skal lastes/er lastet ned på styrets hjemmeside. Vær imidlertid oppmerksomme på at skissene viser liggende panel.







Styre

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 for 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 tomt innen klokken 07.00 neste morgen.

8. Gulvene skal rengjøres etter bruk av vaskeriet.

Styret

Kjelsåshaugen Boligsameie

www.kjelsashaugen.no

Leiekontrakt for garasjer (V3)

Kjelsåshaugen Boligsameie

LEIEKONTRAKT FOR GARASJER

Navn:

Adr.:

som leietaker, og Kjelsåshaugen Boligsameie som utleier, overenskomst om leie av garasje i Boligsameiets garasjeanlegg. Følgende vilkår aksepteres og underskrives:

§1. Leieforholdet omfatter garasje nr.
som stilles til leietakerens disposisjon fra

§2. Leiesummen utgjør for tiden kr. 83,-pr. mnd., som erlegges forskuddsvis den 1. i hver mnd.
Til denne leiekontrakt er knyttet et andelsbevis nr

§3. Leietakers plikter:
Leietakeren plikter til enhver tid å holde garasjen innvendig rengjort og i forsvarlig vedlikeholdt stand.
Garasjen skal alltid holdes avlåst og utleieren har intet ansvar for innbrudd eller tyveri. Ved inn- og utkjørsel må det vises forsiktighet.
Beskadigelse på porter, vegger, dører og lignende må i sin helhet erstattes av leietakeren uansett om det er ham selv, folk i hans tjeneste, faste eller tilfeldige som har forvoldt skaden.
bet er ikke tillatt å hensette bil - for kortere eller lengre tid - utenfor garasjen eller på gårdsplass, og utleieren er ikke ansvarlig for skade på bil og/eller person som måtte inntreffe under bilens opphold på eiendommen.

§4. Leietakeren kan kun overdra sin leierett og andelsbevis etter regler som til enhver tid er fastsatt av styret og godkjent av Sameiemøtet.

§5. Blir leie/og eller tillegg ikke betalt 14 dager etter påkrav vedtar leietakeren utkastelse uten søksmål overensstemmende med tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd, bokstav a. Motkrav som ikke er fastslått ved dom eller rettskraftig forlik, kan ikke bringes til avkorting i leie/og eller leietillegg selv om motkravet begrunnes i forhold som henhører under leiekontrakten.
En leietaker som flytter etter utkastelse eller krav fra utleier på grunn av misligholdelse plikter å betale leie for den tid som er igjen av leietiden med fradrag av det som utleieren får inn ved ny utleie. Leietakeren må også betale de med utkastelse, søksmål og rydding, forbundne utgifter.

§6. Øvrige bestemmelser.
Boligsameiet kan ikke si opp leieforholdet så lenge leietakeren svarer sin forpliktelser etter leiekontrakten og eier innskuddet.
Leietakeren kan ikke si opp leieforholdet, men kan overdra bruksrett og innskudd sammen med salg av sin seksjon. Hvis kjøperen av seksjonen ikke vil overta garasjen kan den kun overdras til en av de øvrige sameierne etter styrets anvisning og til takst.
Fremleie kan bare skje gjennom styret, og til beboere i
Sømv. 1-14.
Snømåking utføres etter styrets nærmere bestemmelse.

Denne kontrakt er utstedt i 2 eksemplarer hvorav hver av partene har sitt eksemplar.

Oslo, 19. juni 2018

Som utleier:
Kjelsåshaugen boligsameie.

Som leietaker:

.....

.....

Kjelsashaugen 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 ar. Røykvarslere eldre enn 10 ar bør byttes.
- Røykvarsler skal jevnlig testes, bade med røyk og ved hjelp av testknappen.
- Batteri i røykvarsler skal skiftes jevnlig, ca 1 gang per ar.

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

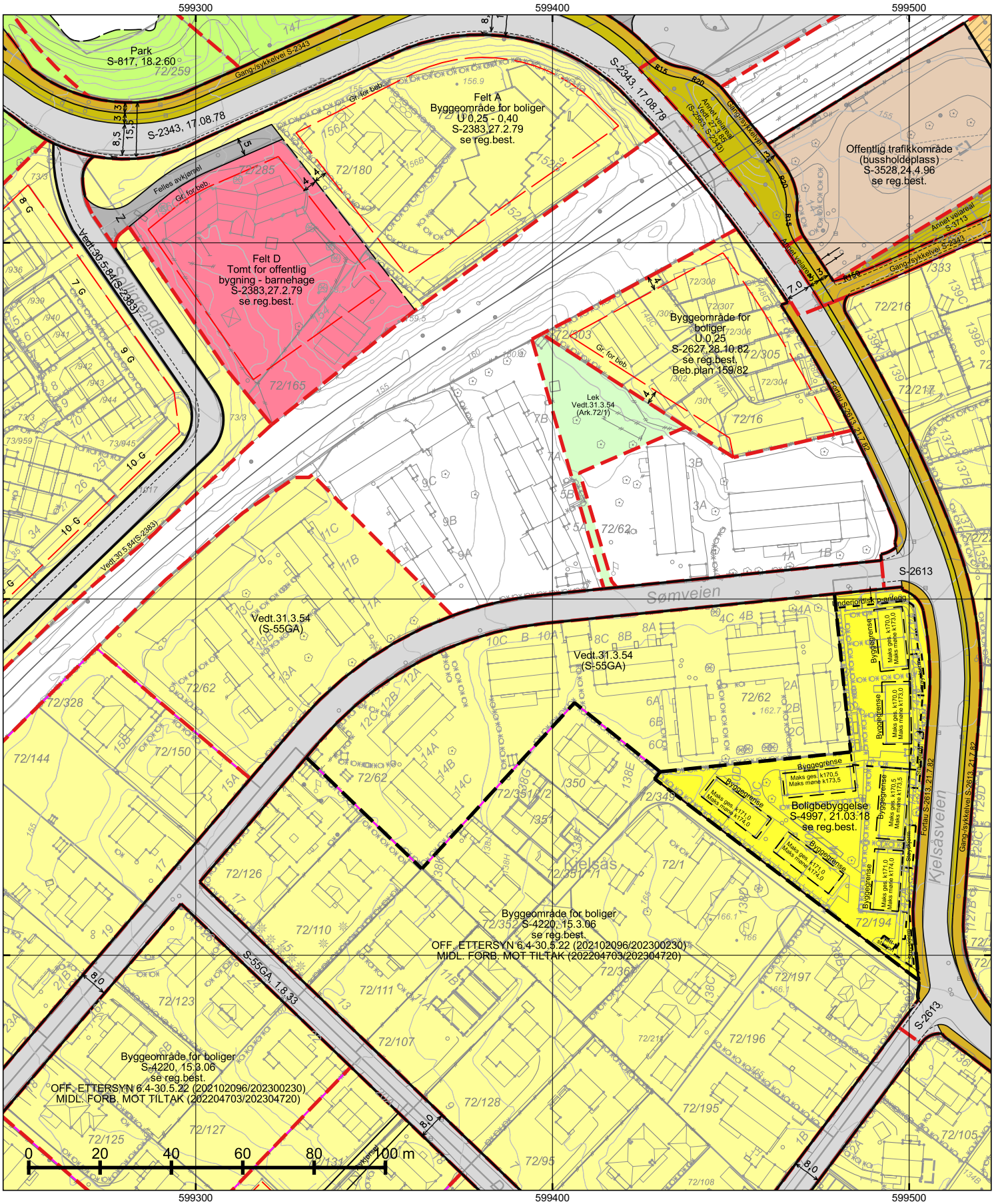
- Brannfarlig væske/gasser som f.eks propan skal ikke oppbevares innendørs, og ikke i kjeller. Propangass er tyngre enn luft og kan samle seg i kjeller og utgjøre en betydelig brann/eksplosjonsfare.

- 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. 5eksjonseiers ansvar omfatter også eget sikringsskap.

- Hvis du trenger assistanse fora komme deg ut av leiligheten ved en evt brann, sa underrett styret om dette omgående.

- Oppmøtested ved flaggstangen utenfor Sømveien 5 og 7. Hvis noen lurer
- på noe, eller har spørsmål vedrørende dette, to kontakt med Styret.

Styret



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

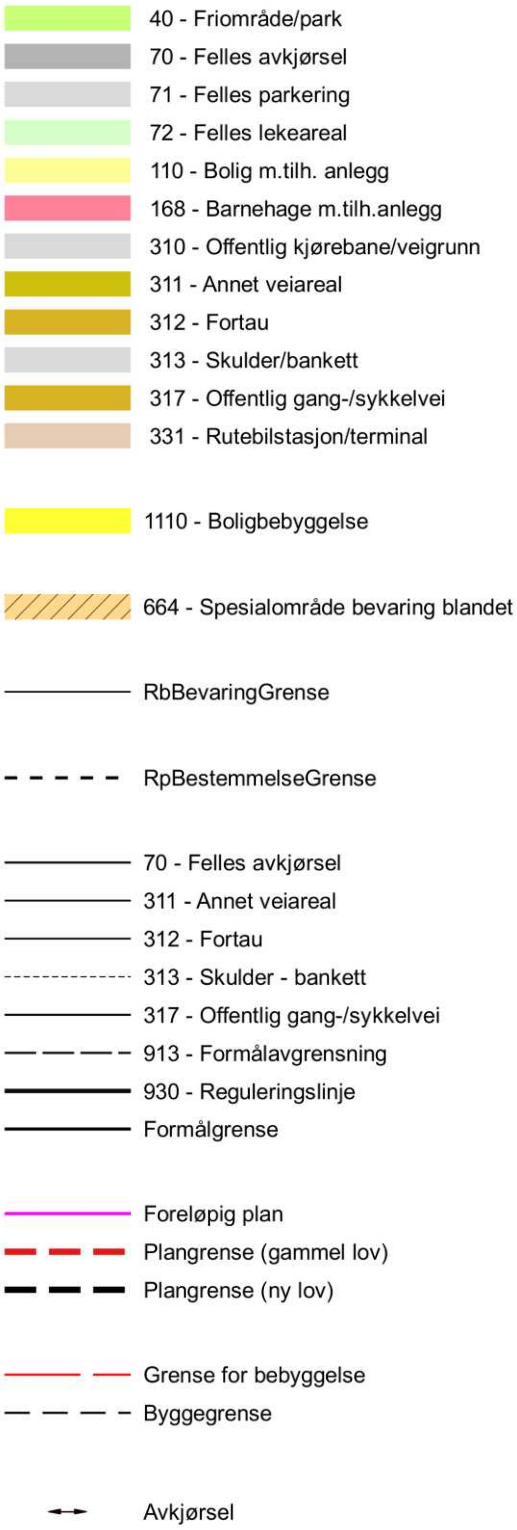
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

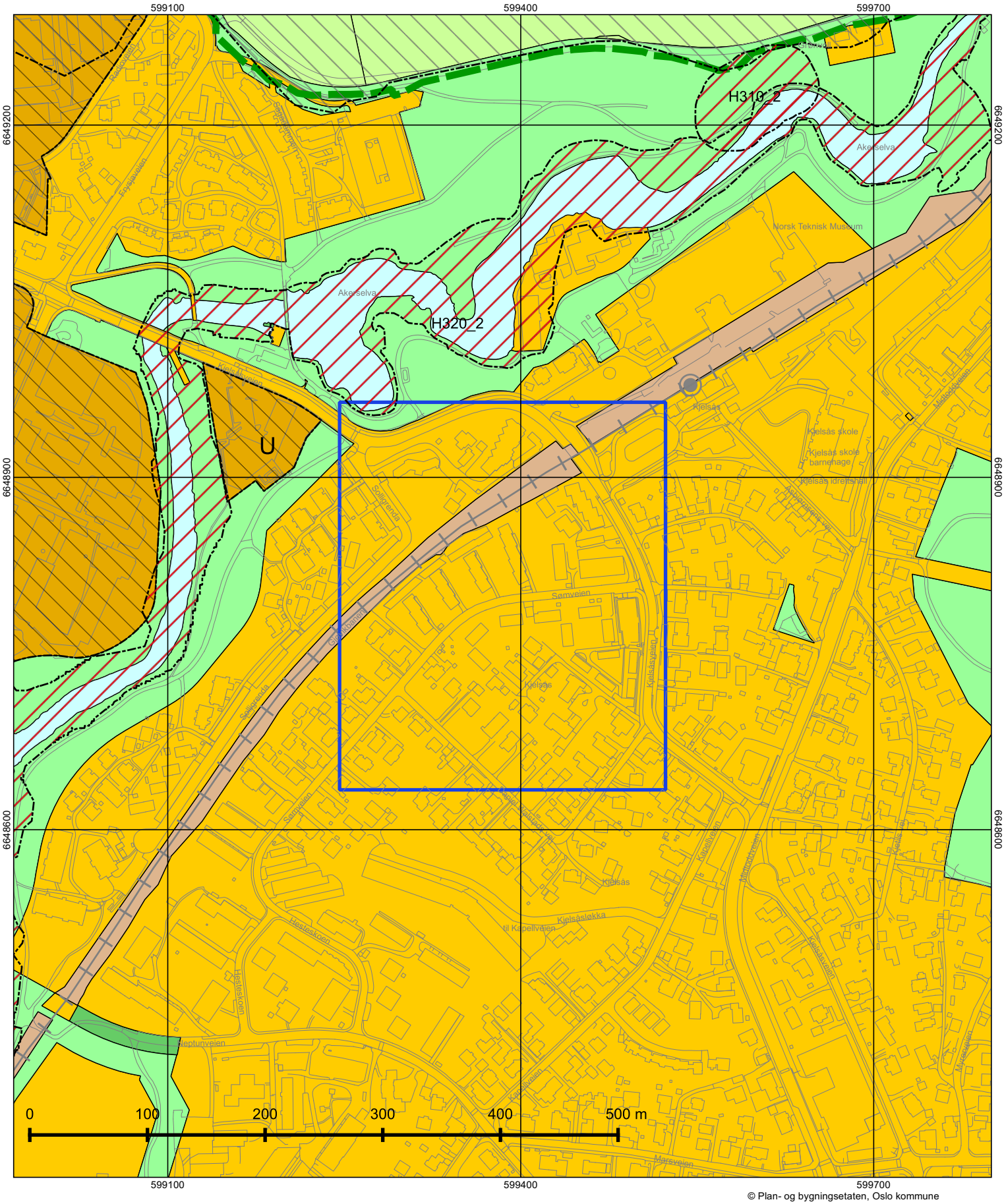
PlottID/Best.nr: 157970/ 86532961
Deres ref.:
Adresse: Sømveien 12
Kommentar:
Gnr/Bnr: 72/62

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157970/86532961
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Victoria Nilsen Carroza
SØMVEIEN 12B

Dato: 15.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86532961
9210533

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.72 BNR. 62

Vi viser til bestilling av 20260515 for SØMVEIEN 12B.

GNR. 72 BNR. 62

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 12.05.1922.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

18946 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

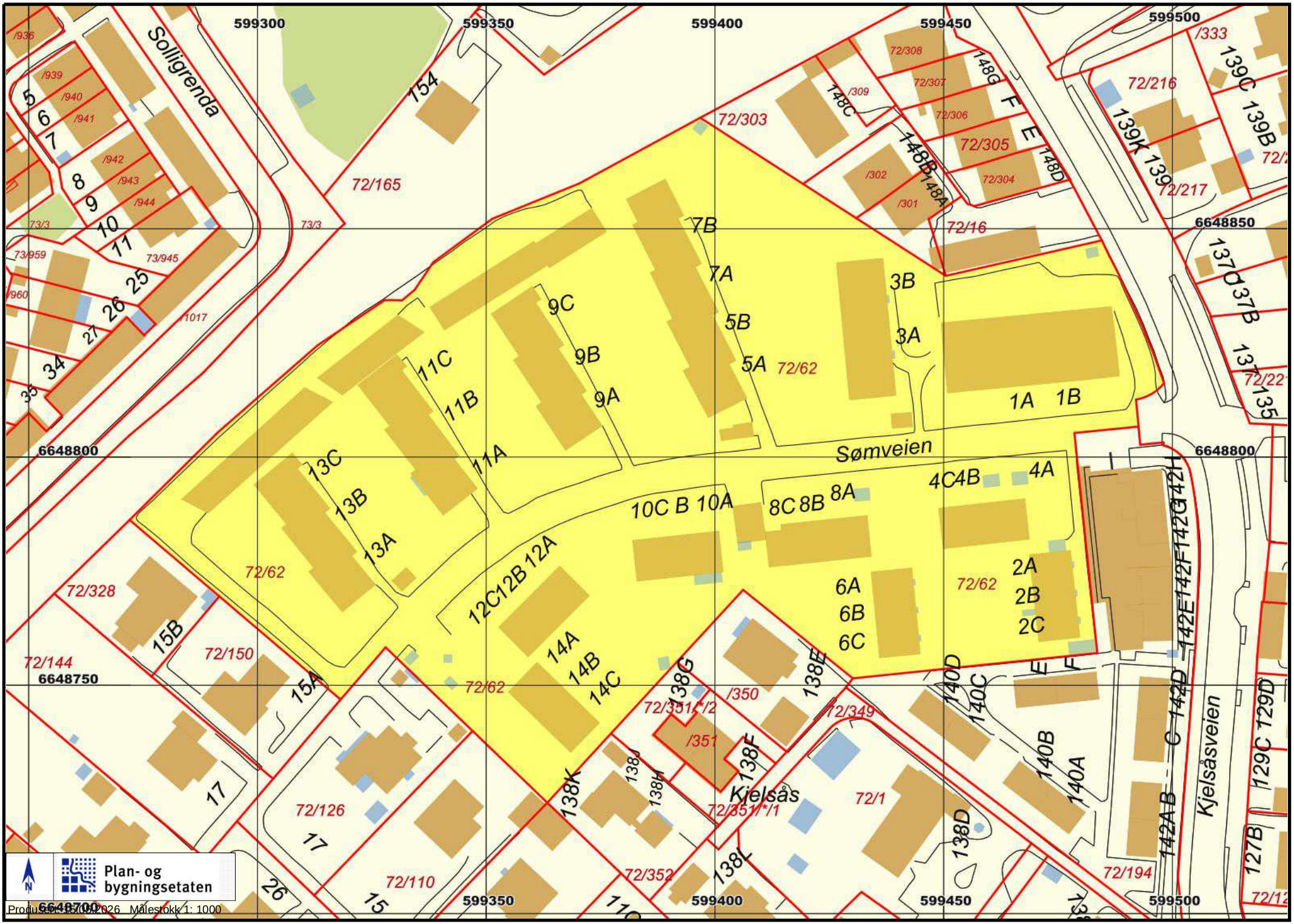
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


599300
599350
599400
599450
599500
6648850
6648800
6648750
6648700
Sølligrenda
Sømveien
Kjelsåsveien
Kjelsås
72/62
72/165
72/303
72/16
72/216
72/217
72/305
72/306
72/307
72/308
72/304
72/328
72/150
72/144
72/126
72/110
72/352
72/349
72/1
72/194
72/22
72/3
73/3
73/959
73/945
154
148G
148C
148B
148A
148D
139C
139B
139K
139
137C
137B
137
135
129C
129D
127B
7B
7A
5B
5A
3B
3A
1A
1B
9C
9B
9A
11C
11B
11A
13C
13B
13A
12C
12B
12A
10C
B
10A
8C
8B
8A
4C
4B
4A
6A
6B
6C
2A
2B
2C
14A
14B
14C
15B
15A
17
138G
138E
138K
138J
138H
138F
138L
138D
140D
140C
140B
140A
142E
142F
142G
142H
142A
B
C
142D
/936
/939
/940
/941
/942
/943
/944
/1017
/960
/333
/309
/302
/301
/350
/351
72/351*/2
72/351*/1
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 15.01.2026 Målestokk 1: 1000

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * 417200

KOPI

Oslo, den 19.feb.1965.

KA/kl.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.72, bnr1 - 62, hus nr. 8, Sömveien.14.

Journalnr.
54/1548

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
10/2-1965.

Bygningens art
Rekkehus.

Byggherre
Kjelsåshaugen 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.

Skjema C-18. 2000. R. A. 4006/64. —

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ANNE EBBING SIV ARK MNAL
Josefines gate 29
0351 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 26.11.2021
	202106630 - 19 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Ørjan Jonassen	

Adresse:	SØMVEIEN 12B	Eiendom:	72/62/0/0
Tiltakshaver:	INGVILD SOMMER	Søker:	ANNE EBBING SIV ARK MNAL
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Sømveien 12 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring, mottatt 19.11.2021.

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

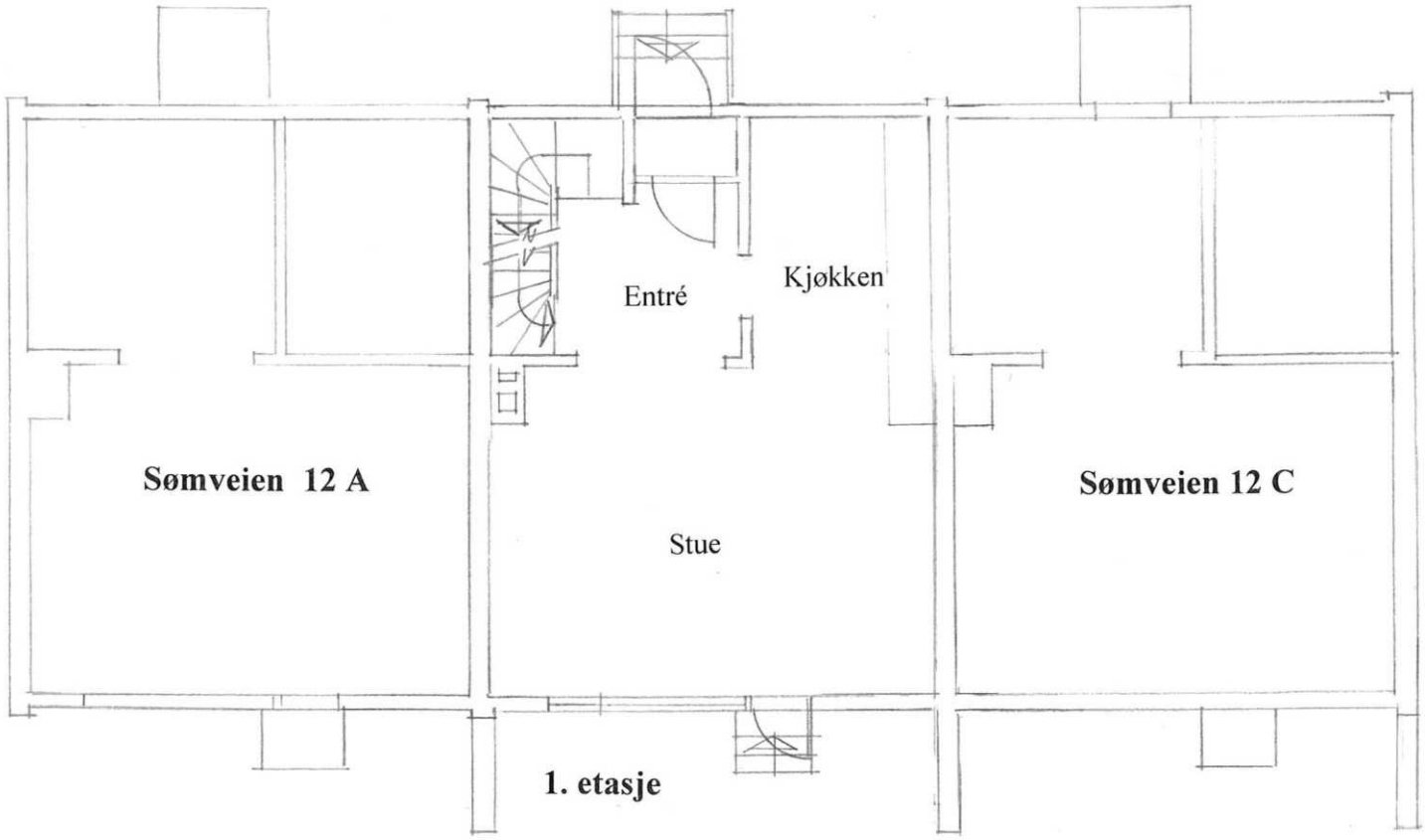
Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

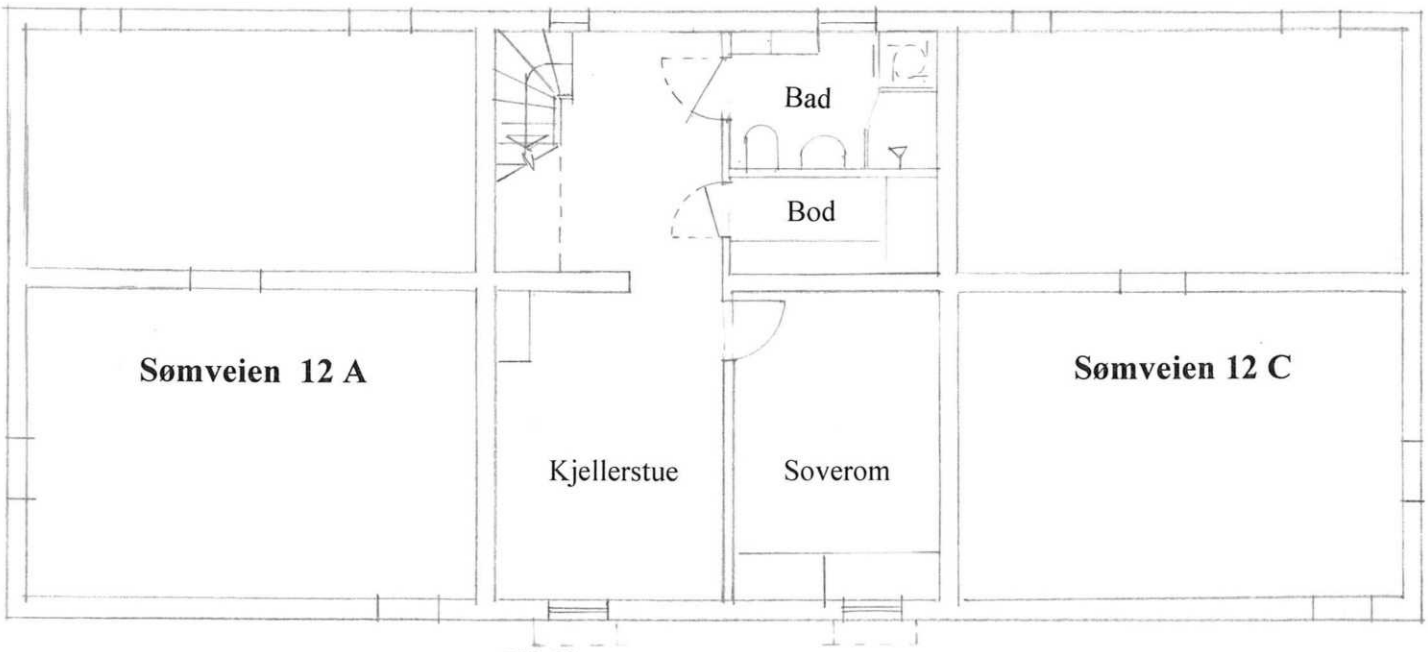
Vennlig hilsen

Ørjan Jonassen - saksbehandler
Gudbrand Hasvold - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
nord

Kopi til:
INGVILD SOMMER, KAPELLVEIEN 160 B, 0493 OSLO



1. etasje



Kjeller

Sivilarkitekt MNAL
Anne Ebbing,
Josefinesgate 29,
0351 Oslo,

mobil 92039328
anne@ebbing.oslo.no

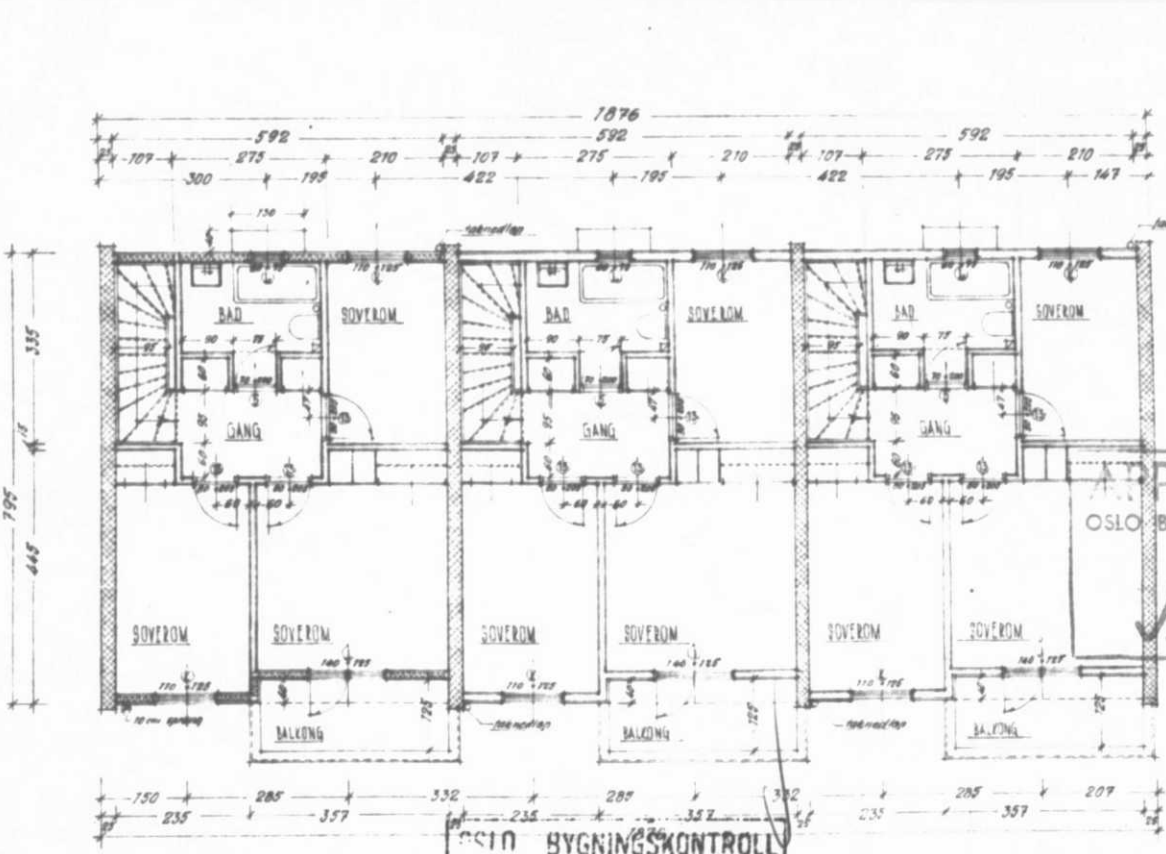
prosjekt:
Sømveien 12b, 0493 Oslo
gnr 72 bnr 62
Innredning av kjeller, åpning i bærevegg

tegningstittel:
Etasjeplaner etter endring

Dato:
06.04.2021

Mål:
1:100

Tegn. nr
103



APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
6 SEP 1957
V.S. Platou.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
32341 • 10. JUN 1957

Bæreve...
Isolasjon

Alle mål må kontrolleres!

HUS 7 8 9 10
11 12 13

PLAN AV 2DEN ETASJE

ARKITEKT ROBERT OLSSON M.N.A.

Skala 1:100

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 72 Bnr.: 62 Fnr.: Snr.: 65

Adresse(r):

Gateadresse:	Sømveien 12 B
Gatenr:	17286
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0493 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Registreringsenhet:

Statens Kartverk — Oppdatert per:15.05.2026 kl. 10.26

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/224110-1/200 23.02.2021 21:00	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på

grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1987/40175-115/105 25.06.1987	ERKLÆRING/AVTALE PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET FOR: NOK 10,000 MED PRIORITET ETTER 80% AV VERDITAKST GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 72 BNR: 62 FNR: 0 SNR: 65 F
2023/1069184-1/200 02.10.2023 06:37	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 6 550 000 Panthaver: SPAREBANKEN NORGE ORG.NR: 832 554 332 Panthaver: SPAREBANKEN NORGE BOLIGKREDITT AS ORG.NR: 992 710 691 ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1922/901511-1/105 01.09.1922	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 72 BNR: 62

1946/3607-1/105 14.05.1946	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 72 BNR: 62
1955/6676-1/105 16.05.1955	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 72 BNR: 62
1955/6678-1/105 16.05.1955	ERKLÆRING/AVTALE Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 72 BNR: 62
1955/7521-1/105 08.06.1955	BESTEMMELSE OM VEG Bestemmelse om kloakkledning Bestemmelse om gjerde Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 72 BNR: 62
1955/7748-1/105 11.06.1955	BESTEMMELSE OM VANNLEDN. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 72 BNR: 62
1957/226-1/105 08.01.1957	ERKLÆRING/AVTALE Overført fra gnr 72 bnr 178

	Bestemmelse om trafostasjon/kiosk GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 72 BNR: 62
1957/4630-1/105 16.04.1957	BESTEMMELSE OM VANNLEDN. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 72 BNR: 62
1957/14074-1/105 15.11.1957	BESTEMMELSE OM VEG Bestemmelse om kloakkledning Bestemmelse om gjerde Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 72 BNR: 62
1991/26014-1/105 28.05.1991	ERKLÆRING/AVTALE RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 72 BNR: 165 NSB gis rett til å ha liggende kabler m/div. best. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 72 BNR: 62 FNR: 0 SNR: 65 F
2012/1032909-1/200 04.12.2012	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 72 BNR: 352 Med flere bestemmelser Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 72
BNR: 62 FNR: 0 SNR: 65 F

2013/751793-1/200 06.09.2013 BEST. OM
VANN/KLOAKKLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR:
0301 GNR: 72 BNR: 351
Bestemmelse om stikkledninger
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 72
BNR: 62 FNR: 0 SNR: 65 F

GRUNNDATA

1984/990721-1/105 22.08.1984 SAMMENSLÅTT MED DENNE
MATRIKKELENHET:
GNR. 72, BNR. 177 OG 178
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

1987/40175-114/105
25.06.1987 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:
SNR: 65
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1650/105250
EIENDOMMEN ER OPPDELT I
81 SEKSJONER

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.
EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

16 MAJ 1955 C 276

Stempelmrk. Kr. 5.- av
Kassert den 16/5 55

E R K L Æ R I N G

Undertegnede eier av privat hoved vann- og kloakkledning i Sömveien, Kjelsås, matr.nr. 72, br.nr. 62 gir herved eier av matr.nr. 15, Sömveien, gr.nr. 72, br.nr. 150, tillatelse til å legge kloakk til og vann fra hovedledninger i Sömveien frem og inn på sin eiendom.

Denne erklæring blir å tinglese som hefte på eiendommen matr.nr. 15, Sömveien, gr.nr. 72, br.nr. 150, og kan ikke avlyses uten tillatelse fra Oslo vann- og kloakkvesen.

KJELSÅSHAUGEN BOLIGSELSKAP A/S

Erling Furing
Eier av matr.nr. 15, Sömveien, gr.nr. 72, br.nr. 150.

Helge T. Kittelsen
Eier av gr.nr. 72, br.nr.62, Sömveien

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/6678/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-15 13:40

16 MAJ 1955 6678

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. Sömveien, Kjelsås, gr.nr. 72, br.nr. 62, hus nr. 3, 4, 5 og 6 gate ~~xxx~~vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe det godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakk-avgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f. eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e. l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o. l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Oslo, den 20.4. 1955

KJELSÅSHAUGEN BOLIGSELSKAP A/S

Helge T. Kirkhusmo
Skjøteinnehaver.

og Fester

Eier

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/7521/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-15 13:41

Kjelsåshaugen Boligselskap
v/eiendomsmegler Helge Kittelsen, Rådhus gt. 20, Oslo.

Erklæring.

8 JUN 1955

Undertegnede som søker om å bli midlertidig fritatt for opparbeidelse av vei i 8 m bredde, erkjenner herved å være underrettet om følgende beslutning av

5. mars 1955.

«Gn.-nr. 72, br.-nr. 1+62

Vei nr. 1254 hus 1 til og med 13.

tillates bebygget i henhold til bygningsloven av 22/2 1924 og de av Arbeidsdepartementet under 27/10 1928 stadfestede bygningsvedtekter for Aker, idet det bestemmes:

1. Sömveien opparbeides fra Daniel Walstad s vei til Kjelsåsveien med 5 m bred kjörebane + 1.5 m bred flatgröft (8 m planeringsbredde).

   Kjelsåsveien istandsettes og opparbeides langs tomta med 6 meter bred kjörebane og steingröfter og et 2 m bredt fortau med kantstein.-

2. Eieren må ved tinglest erklæring forplikte seg til, når Oslo kommune måtte forlange det, å opparbeide veiene med kloakk langs tomta i inntil 8 m bredde, heri innbefattet fortau og kloakk av inntil 305 mm diameter. Inntil veier med kloakk er således opparbeidet og veigrunnen tilskjøtet kommunen, overtar grunneieren veienes vedlikehold.
3. Eventuell grunnervervelse må skje uten utgift for kommunen.
4. Gjerde settes opp etter reguleringsvesenets bestemelser.»

Denne beslutning gjelder kun den etter bygningsloven pliktige veiopparbeidelse og ikke selve bebyggelsen, som må approberes av Oslo bygningsvesen.

Kr. 10.—
BETALT
OSLO KOMMUNE
1. APR. 1955
DE TEKN. ETATER

Foranstående betingelser vedtas på egne og senere eieres vegne som heftelse på omhandlede eiendom.
Tinglysningsgebyr kr. ~~5.—~~ 10. vedlegges.

Oslo, den 30/3 19 55

Kjelsåshaugen Boligselskap
Helge T. Kittelsen

Som skjøteinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglest på eiendommen.

Oslo, den 30/3 19 55

72/1 Daniel Walstad
Daniel Walstad.

Vennligst gjenta Deres underskrift
på erklæringen med formskrift.—
72/62

Reiulf Walstad
Reiulf Walstad

O. V. V. Skj. 39 a. 2000. 2-52. J. & N.

Kr. 6,-

Stempelmrk. Kr. 6,- av Oslo
Kassert den 10/6 55

11 JUN 1955 7748/49

Erklæring.

Undertegned, Kjelsåshaugens Boligselskap A/S, gnr.72, bnr.62, som leier av gnr.72, bnr.62, og undertegnede fru Eivor Tunang, som eier av gnr.72, bnr.16. Kjelsåsveien, avgir herved nedenstående erklæring som blir å tinglese som vedkommende begge eiendommer og som ikke kan avleses uten Oslo vann- og kloakkvesens samtykke:

Undertegnede som eier av gnr.72, bnr.62, gir herved eieren av gnr.72, bnr.16, rett til å føre vannledningen til sin eiendom over gnr.72. bnr.62. 's grunn. Eieren av gnr.72. bnr. 16. Kjelsåsveien, gir jeg også tillatelse til å foreta all nødvendig reparasjon og eftersyn av ledningene på min eiendom, når dette er påkrevet. For forvoldt skade og ulempe i den anledning kan kreves erstatning.

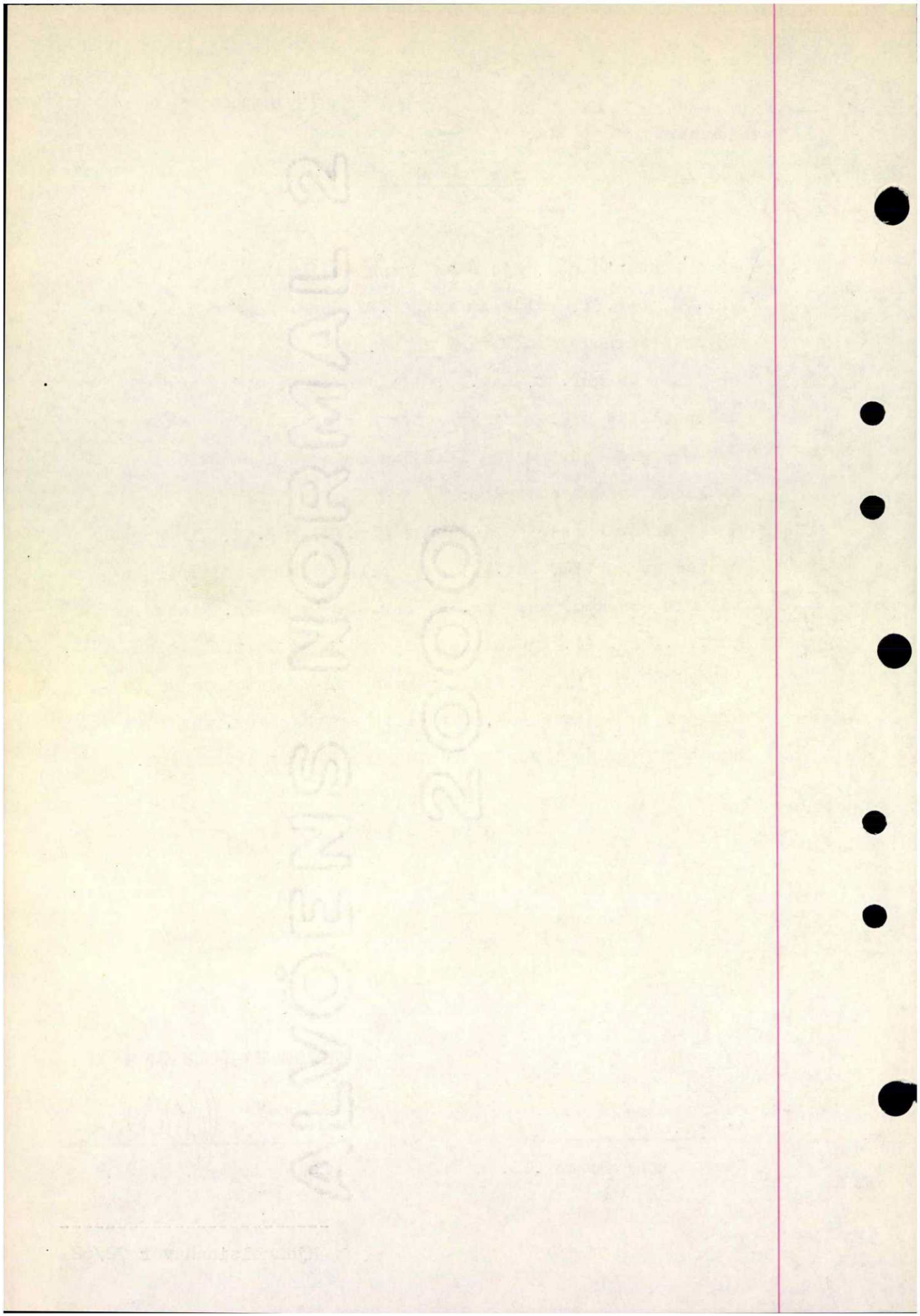
Oslo 10/6 - 1955.

KJELSÅSHAUGEN BOLIGSELSKAP A/S

Eivor Tunang
Eier av gnr.72.bnr.16.

Helge T. Kittelsen
Leier av gnr.72.bnr.62.

Reinh. Wahlstad
Hjemmelsinnhaver 72/62


NORGES NORMAL 2000

8 JAN 1957 226.

Stempelmrk. Kr. 5,-
Kassert den 21/11-57 av
~~Bygningsrevisjonen~~ Oslo Lysverker.

E r k l æ r i n g.

Undertegnede, eier av gnr. 72, brnr. 178, adresse Sömveien 14, gir herved Oslo Lysverker tillatelse til å sette opp og ha stående en transformatorkiosk, plasert som vist på vedlagte situasjonsplan.

Kiosken skal til en hver tid vedlikeholdes av Oslo Lysverker, likesom den skal males med en farge som skal godkjennes av Kjelsåshaugen Boligselskap A/S. Oslo Lysverker er forpliktet til for egen regning og på eget ansvar å flytte kiosken hvis den skulle komme i veien for ytterlig utnyttelse av grunnen fra eierens side.

Denne erklæring kan tinglyses for Oslo Lysverkers regning.

O s l o, den 8. oktober 1956.

KJELSÅSHAUGEN BOLIGSELSKAP A/S

Helge T. Kittilsen

Helge T. Kittilsen Ö.R.Bauer

Oslo Lysverket.
Thomas Paulsson.
fm. sekr.

16 APR 1957 4630/32

E R K L Æ R I N G:

Undertegnede som eier av gr.nr....72..... br.nr...62,177.
A/S Kjelsåshaugens Boligselskap
gr.nr....72..... br.nr....180...Solli gård Kjelsås.
gr.nr....72..... br.nr..8.....Norges Statsbaner.
avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som
hefte på hver enkelt eiendom og som ikke kan avlyses
uten Oslo vann-og kloakkvesens samtykke.
Undertegnede som eier av
G.nr.....72 br.nr.62,177. A/S Kjelsåshaugens Boligselskap.
gir eieren avg.nr..72 br.nr....180... Solli gård.
samt eier av g.nr..72.. br.nr..8. Norges Statsbaner
rett til å føre vannledning til sine eiendommer,
samt adgang til nødvendig reparasjon og ettersyn
av ledninger samme sted når dette er påkrevd.
For forvoldt skade og ulempe i den anledning kan det
kreves erstatning etter skjønn.
Oslo vann-og kloakkvesen har rett til når som helst
å stenge og forsegle den felles hovedstoppekran
og hvilken som helst av de for hver eiendom anbrakte
utvendige hovedstoppekran når det anses nødvendig
eller ønskelig enten av tekniske grunner eller for
å få gjeldende reglement og gitte pålegg respektert.

Oslo....13/2..1957

KJELSÅSHAUGEN BOLIGSELSKAP A/S
Helge F. Kjellsen

11. MRS. 1957

Norges Statsbaner
For distriktsjefen

Solli gård.
Lyvenskiold.

Stengeinnr. Kr. 5,-
Kasseavdelingen 11/3-57
Byfogdkontoret

15 NOV 1957 14074/78.

Felleserklæring.

Verdi 100,-

Undertegnede eiere og hjemmelsinnehavere av efternevnte eiendommer i ~~Aker~~ Oslo vedtar herved som bindende for nuværende og senere eiere av nevnte eiendommer ~~Aker~~ Oslo veiutvalgs ~~formannskaps~~ betingelser i henhold til beslutning i møte 29. august 57 for overtagelse av

Sømveien

mellom

Daniel Walstads vei og Kjelsåsveien

Betingelsene er:

1. Gjerder som ikke står i riktig avstand fra veikant flyttes av grunneieren.
2. Veigrunn med nødvendige grøfter og gjerdeavstand overdras til kommunen uten utgift for denne.
3. De private avkjørsler som ikke er iorden må av grunneierne settes i stand og forsynes med stikkrenner på en av veivesenet godkjent måte.
4. Hvor overvannet ikke bortledes gjennem offentlig kloakk, må der gis stikkrennene fritt avløp fra veiens område.

Disse betingelser tingleses ~~for vår regning~~ som stedsevarende heftelse på nevnte eiendommer.

Oslo ~~Aker~~, den 4. november 1957

Gr. nr.:	Br. nr.:	Eier:	Hjemmelsinnehaver:
72	150		Erling Feiring (S)
72	177	Kjelsåshaugen Boligselskap A/S Arne Bogesen (S) . Arne Kullerud (S)	Daniel Walstad (S)
72	1262	Kjelsåshaugen Boligselskap A/S Arne Bogesen (S) . Arne Kullerud (S)	Reidulf Walstad (S)
72	126		Sverre Thlen (S)
72	178	Kjelsåshaugen Boligselskap A/S Arne Bogesen (S) . Arne Kullerud (S)	Daniel Walstad (S)
72	1		Daniel Walstad (S)

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT

25. JUNI 87 040175

BYSKRIVEREN I OSLO

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 72	Bnr. 62	Fnr.	Kommune Oslo

2. Eier	Navn: Eierne av gnr.72 bnr.62	Fødselsdato (dag, mnd., år)

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[ ] bruksenhetenes areal
eller
[X] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[X] kommunen har meddelt at xxxx

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 105250	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	1450	21	B	1650
2	B	1250	22	B	1650
3	B	1250	23	B	1625
4	B	1450	24	B	1625
5	B	1450	25	B	1625
6	B	1250	26	B	1625
7	B	1250	27	B	1625
8	B	1450	28	B	1625
9	B	1650	29	B	1625
10	B	1650	30	B	1625
11	B	1650	31	B	1650
12	B	1450	32	B	1650
13	B	1250	33	B	1650
14	B	1250	34	B	1650
15	B	1450	35	B	1650
16	B	1450	36	B	1650
17	B	1250	37	B	750
18	B	1250	38	B	1250
19	B	1450	39	B	750
20	B	1650	40	B	1250
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		forts.

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Som sikkerhet for den enkelte sameiers forpliktelse overfor sameiet, gis det pant i hver seksjon for kr.10.000,-. Panteretten er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter 80% av verditakst.

Bygningene har ikke loft.

Dato: Oslo

Sted: 10/6-86

Hjemmelshaver(ne)s underskrift

for eierne av gnr.72 bnr.62
ifølge fullmakter

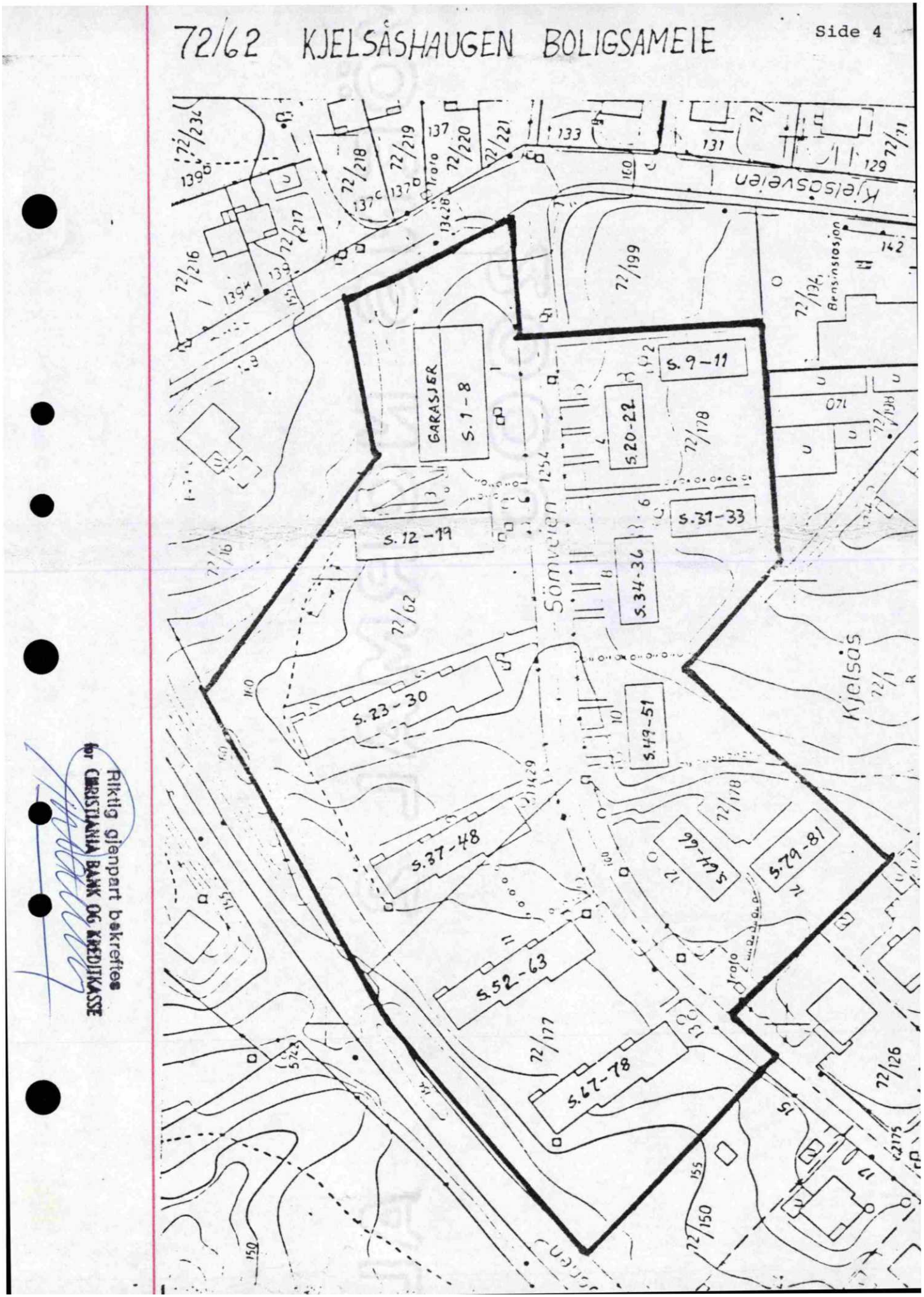
B. Tønder

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Kreditkassen Eiendomsbestyrelsen, Kongensgate 33, 0153 Oslo 1.		48.65.39

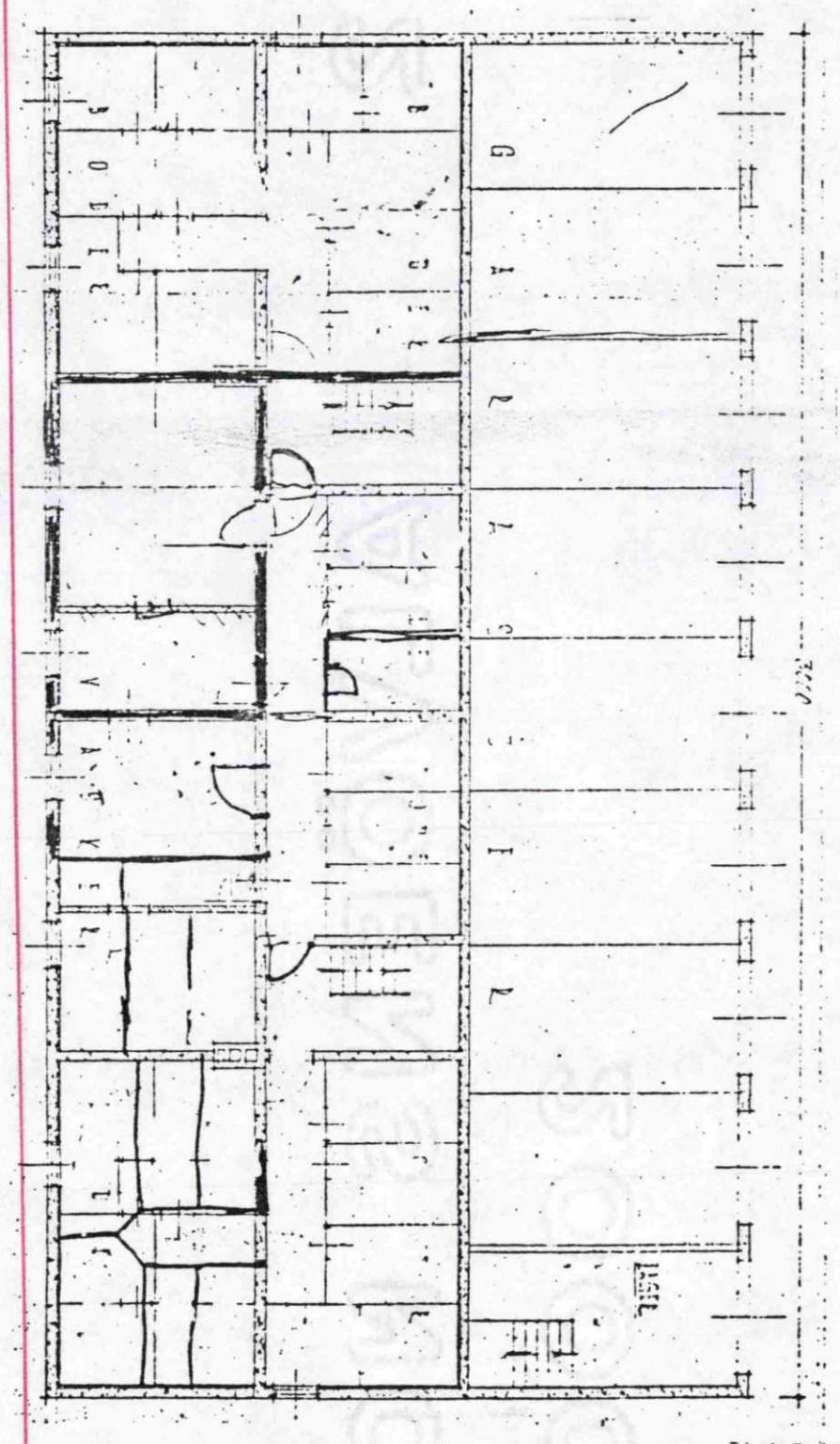
Snr.	Formål	Brøk med nevner = 105250	Snr.	Formål	Brøk med nevner
41	B	750	76	B	1250
42	B	1250	77	B	750
43	B	750	78	B	1250
44	B	1250	79	B	1650
45	B	750	80	B	1650
46	B	1250	81	B	1650
47	B	750			
48	B	1250			105250
49	B	1650			
50	B	1650			
51	B	1650			
52	B	750			
53	B	1250			
54	B	750			
55	B	1250			
56	B	750			
57	B	1250			
58	B	750			
59	B	1250			
60	B	750			
61	B	1250			
62	B	750			
63	B	1250			
64	B	1650			
65	B	1650			
66	B	1650			
67	B	750			
68	B	1250			
69	B	750			
70	B	1250			
71	B	750			
72	B	1250			
73	B	750			
74	B	1250			
75	B	750			

Riktig gjenpart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE


72/62 KJELSÅSHAUGEN BOLIGSAMEIE
Side 4
Kjelsåsveien
Sømveien
Kjelsås
GARASJER
S. 1 - 8
S. 9 - 11
S. 12 - 19
S. 20-22
S. 23 - 30
S. 31-33
S. 34-36
S. 37-48
S. 49-51
S. 52-63
S. 67-78
S. 79-81
72/62
72/177
72/178
72/199
72/126
Bensinstasjon
Riktig gjengivelse bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

T2/62 KJELSÅSHAUGEN BOLIGSAMEIE

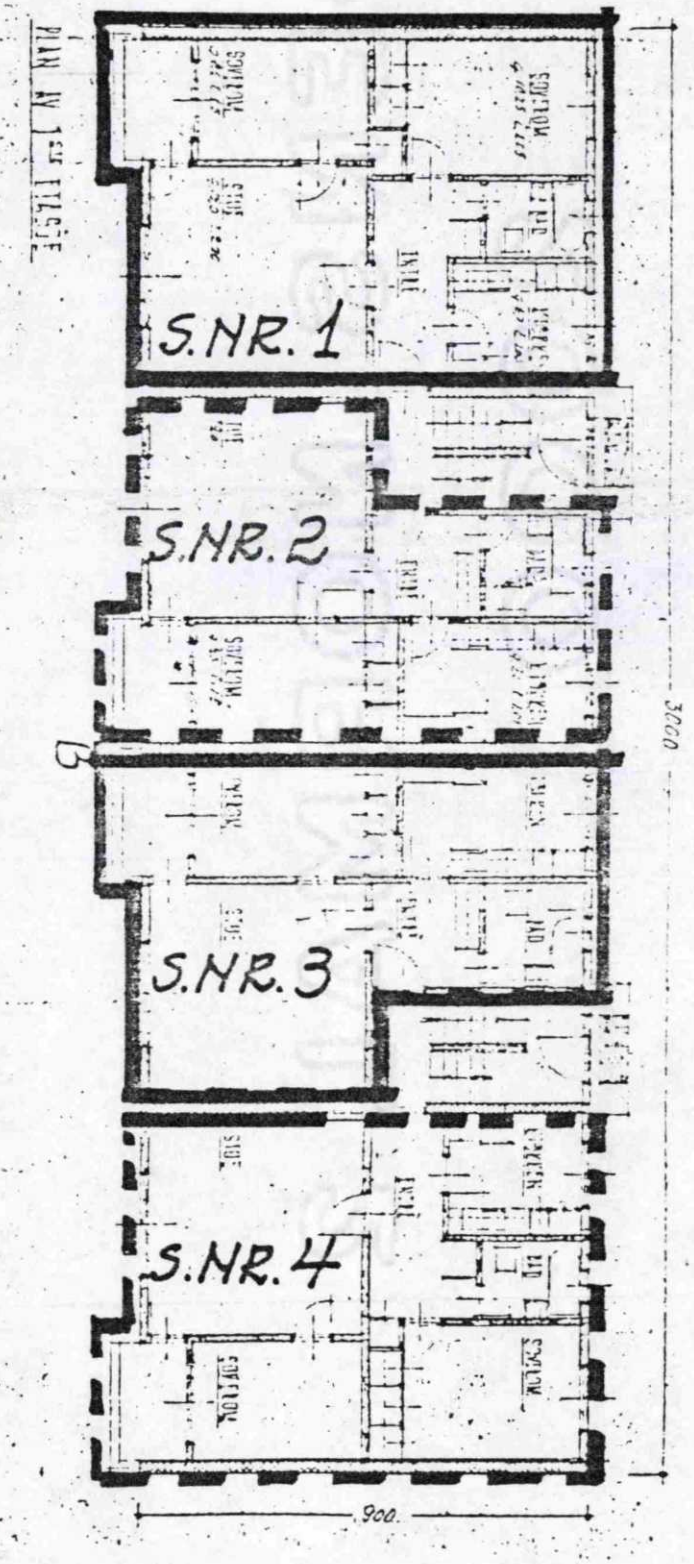
SØMVN. NR. 1 KJELLER FOR SEKSJONENE NR. 1-8



Riktig gjenpart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

72/62 KJELSÅSHAUGEN BOLIGSAMEIE

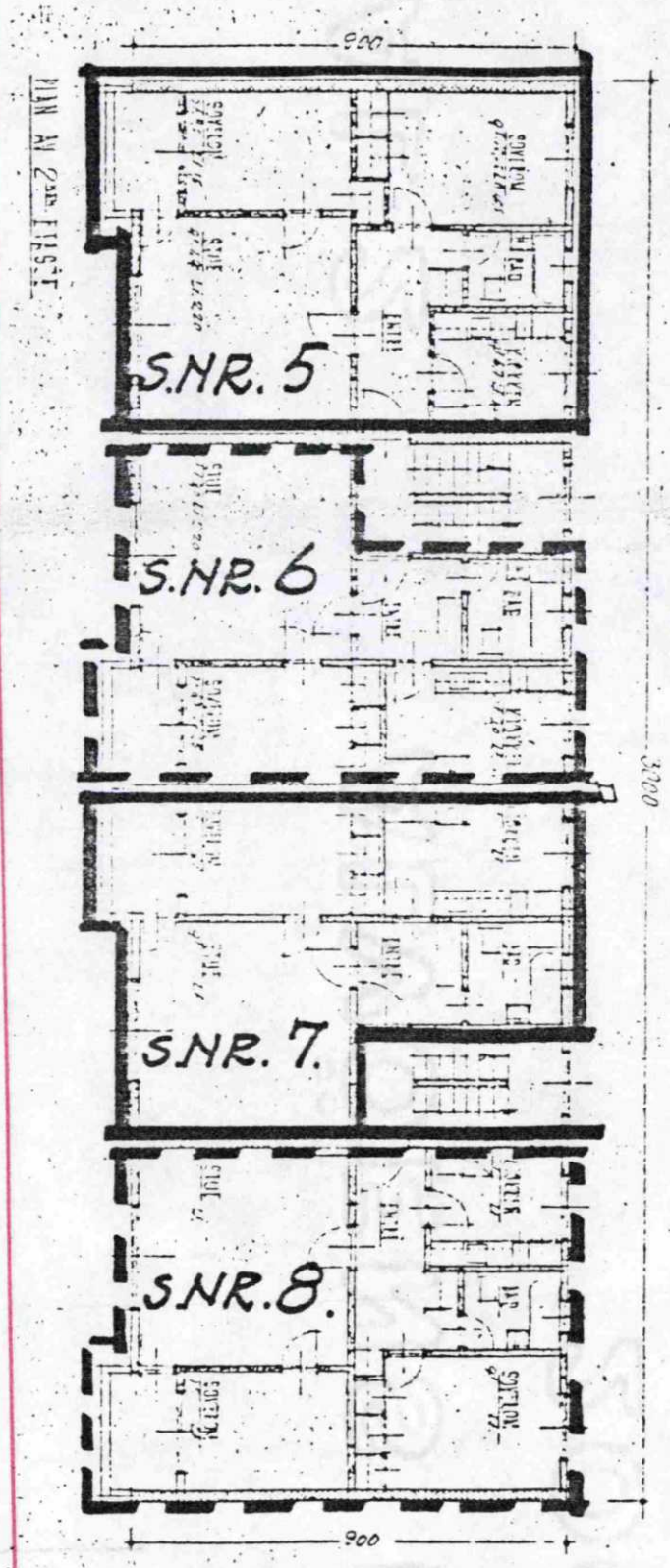
SØMVN. NR. 1 1 ETASJE MED SEKSJONENE NR. 1-4



Riktig gjengivelse bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

72/62 KJELSÅSHAUGEN BOLIGSAMEIE

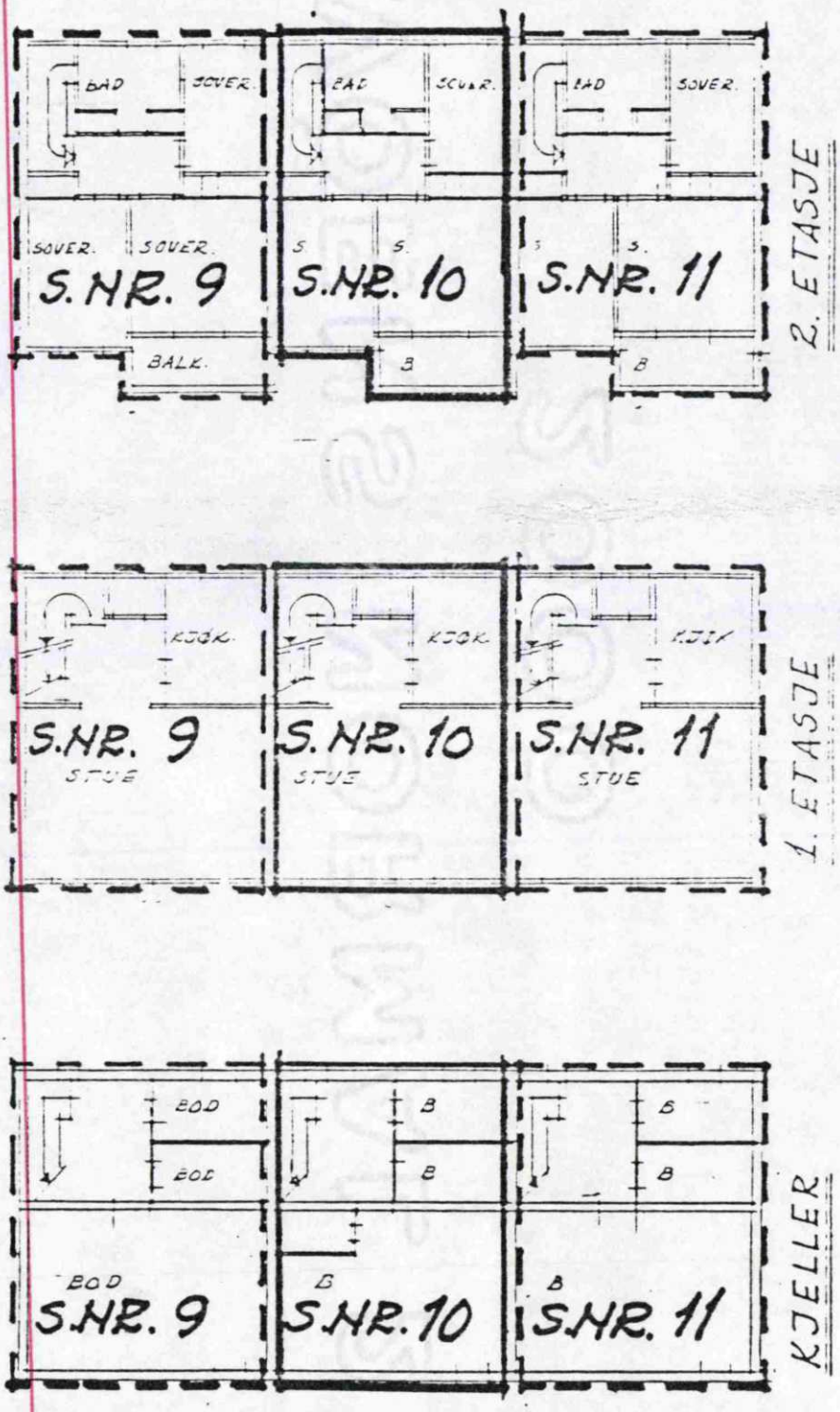
SØMVN. NR. 1 2. ETASJE MED SEKSJONENE NR. 5-8



Riktig gjengivelse for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

72/62 KJELSÅSHAUGEN BOLIGSAMEIE

SØMVEIEN NR. 2 MED SEKSJONENE 9-11

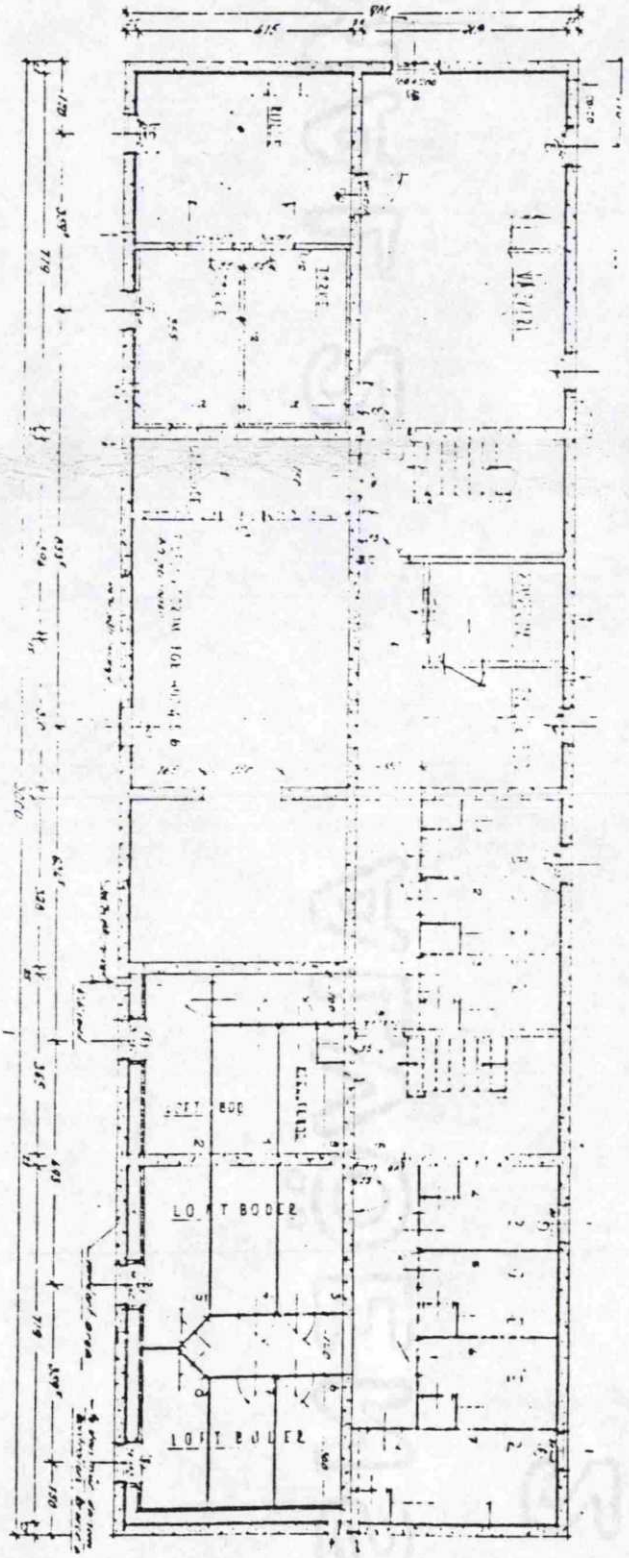


Riktig gjengivelse av dokument bekreftes for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

T2/62 KJELSÅSHAUGEN BOLIGSAMEIE

SØMVN. NR. 3. KJELLER FOR SEKSJONENE

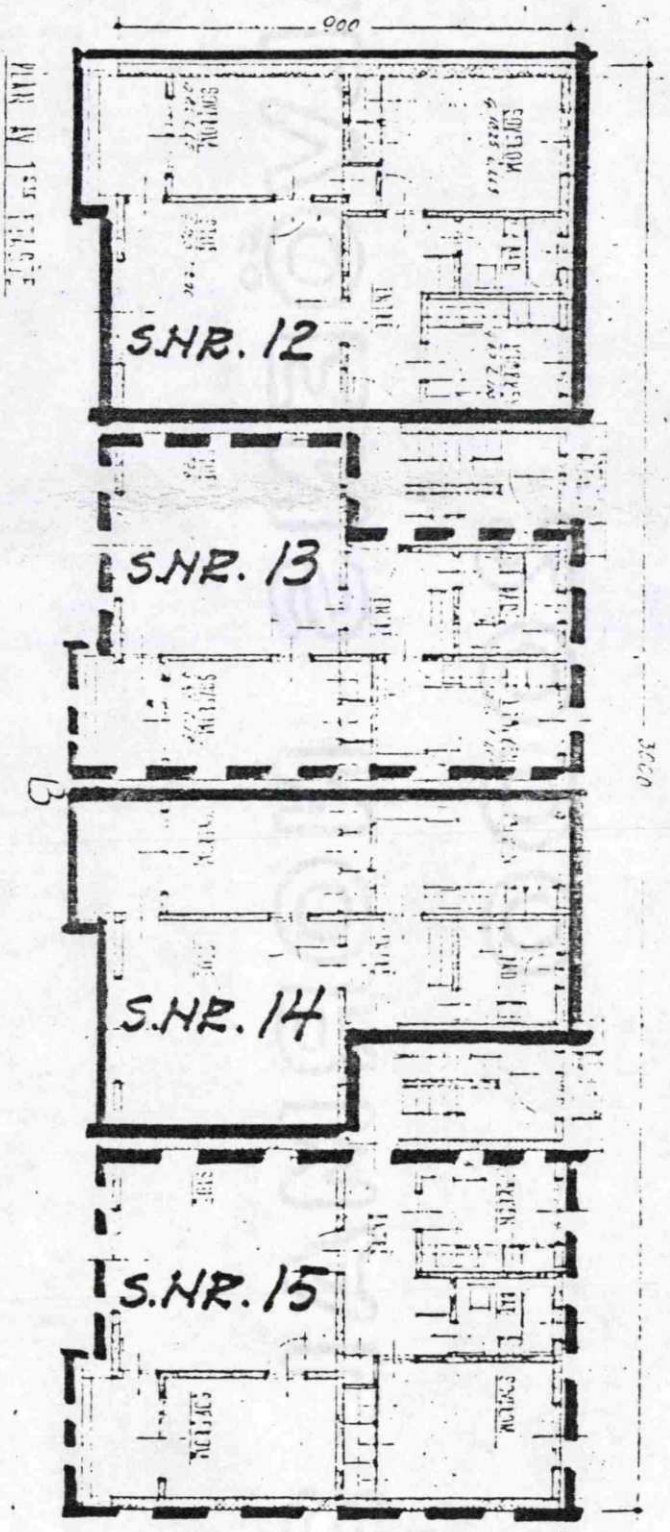
NR. 12-19



Riktig gjengart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

72/62 KJELSÅSHAUGEN BOLIGSAMEIE

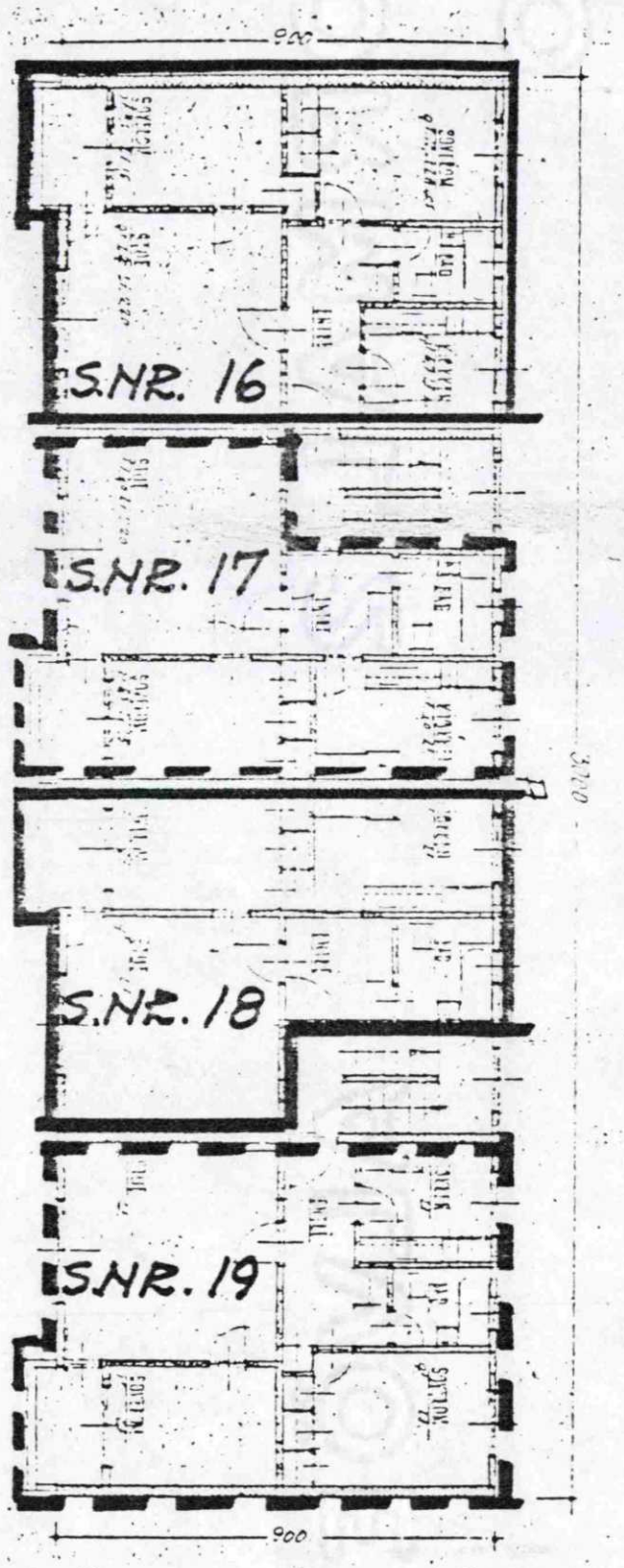
SØMVN. NR. 3. 1. ETASJE MED SEKSJONENE NR. 12 - 15



Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

72/62 KJELSÅSHAUGEN BOLIGSAMEIE

SØMVN. NR. 3. 2. ETASJE MED SEKSJONENE NR. 16-19

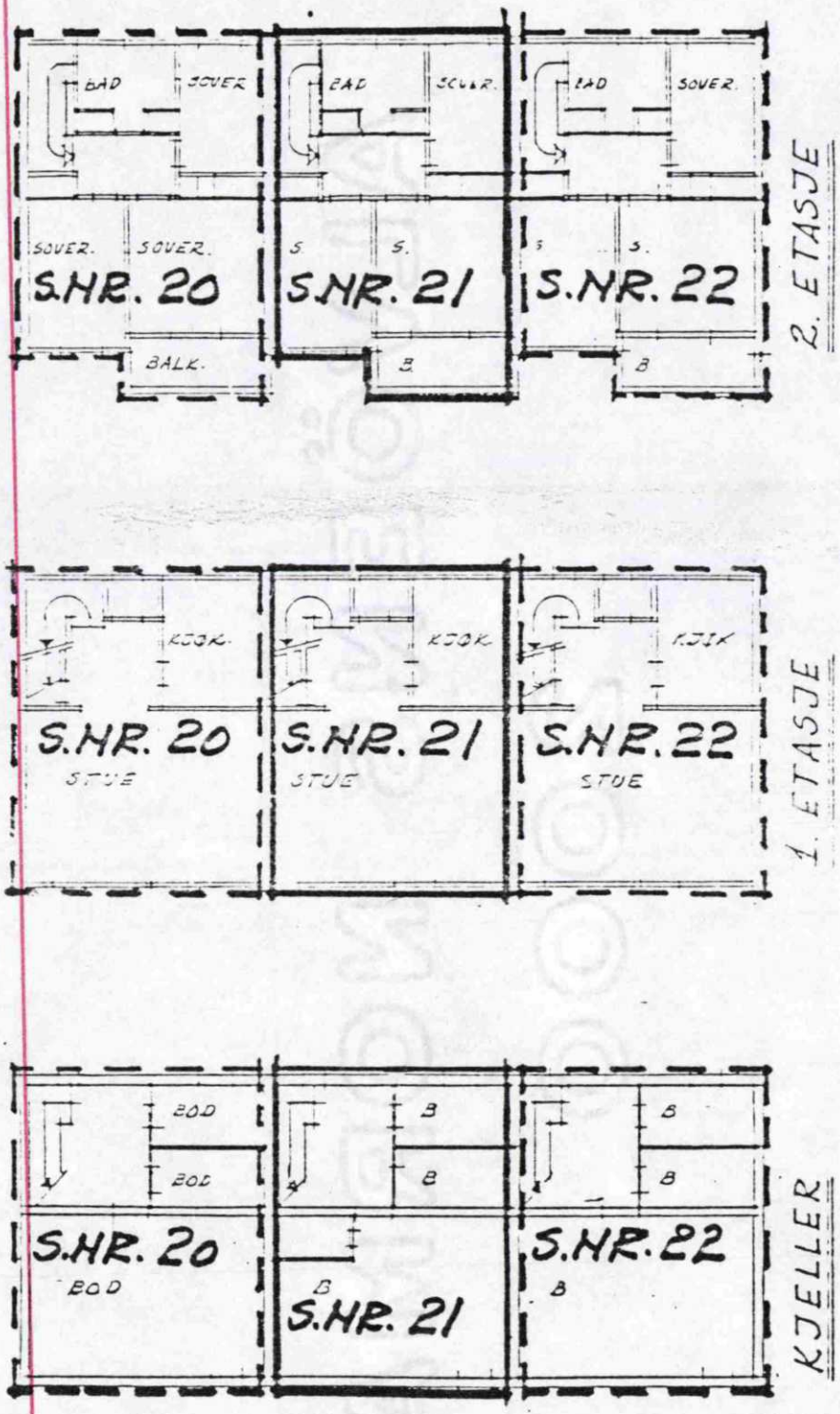


Riktig gjengivelse bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

ide 12

72/62 KJELSÅSHAUGEN BOLIGSAMEIE

SØMVEIEN NR. 4 MED SEKSJONENE 20-22

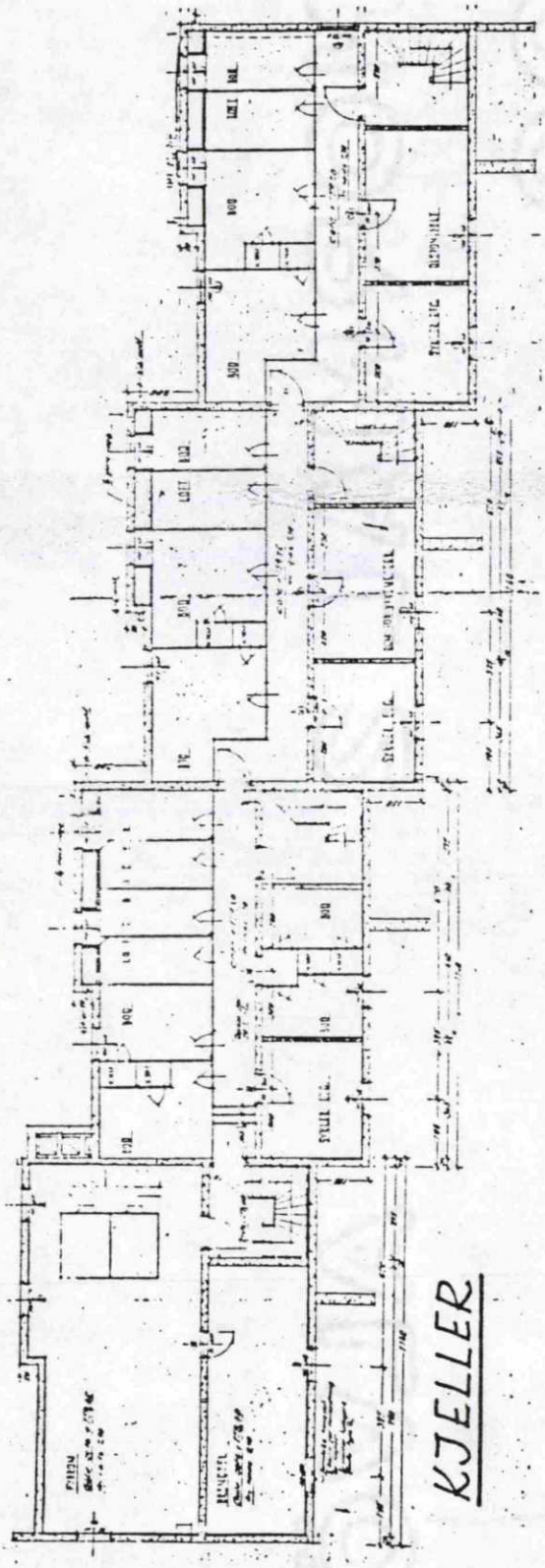


Riktig gjenpart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

12/62 KJELSÅSHAUGEN BOLIGSAMEIE

KSØMVN. NR. 5 OG 7, KJELLER FOR SEKSJONENE

NR. 23 - 30

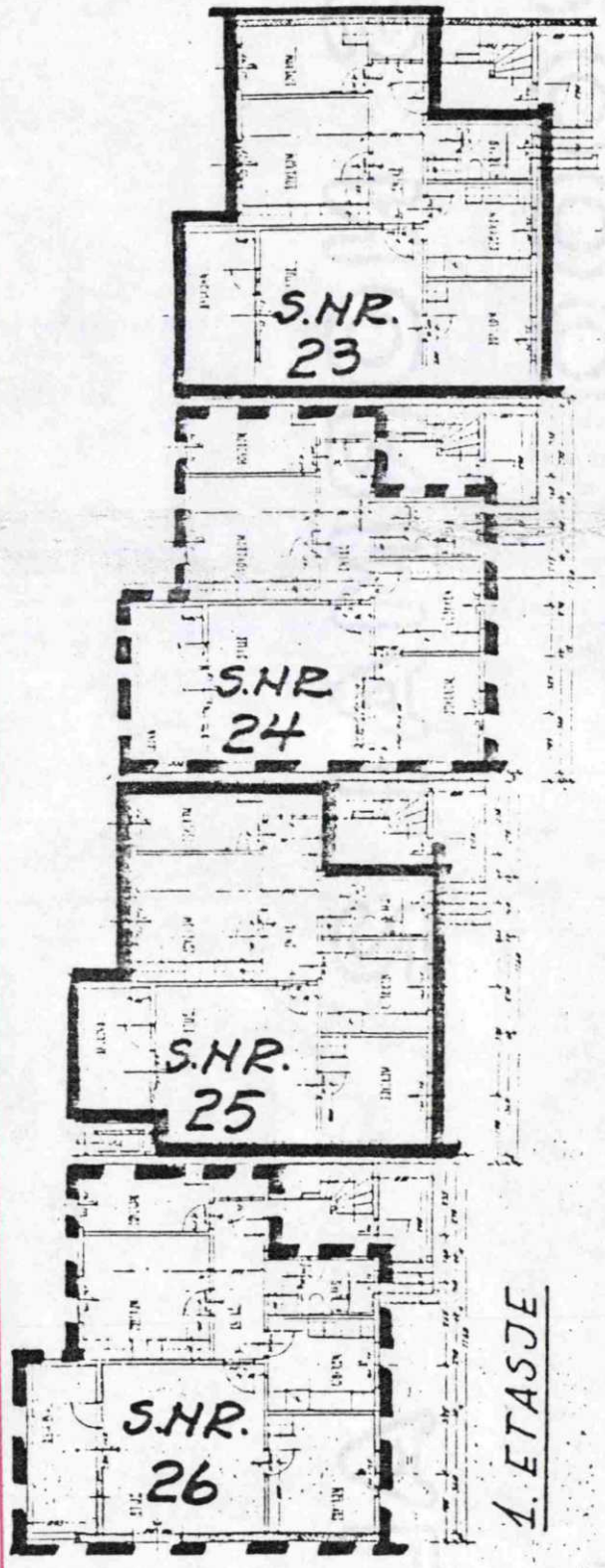


KJELLER

Riktig gjengivelse bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

72/62 KJELSÅSHAUGEN BOLIGSAMEIE

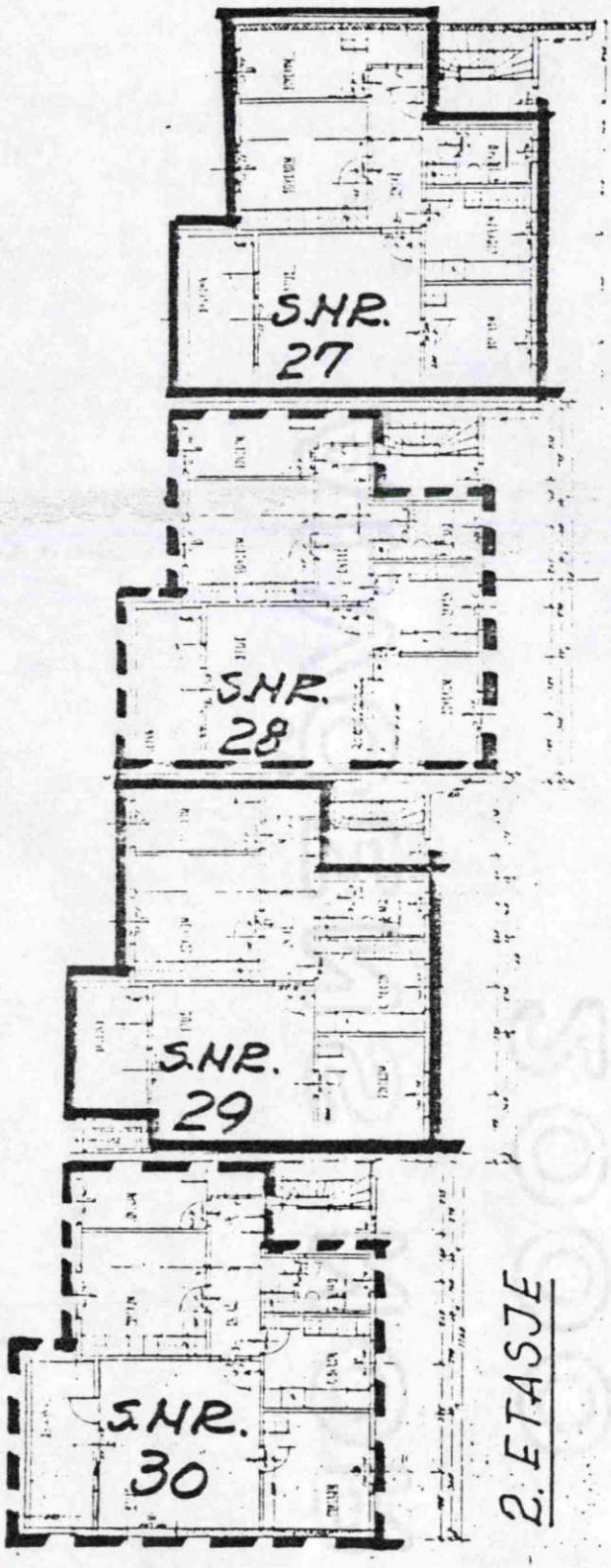
SØMVN. NR. 5 og 7, 1. ETASJE MED SEKSJONENE NR. 23-26



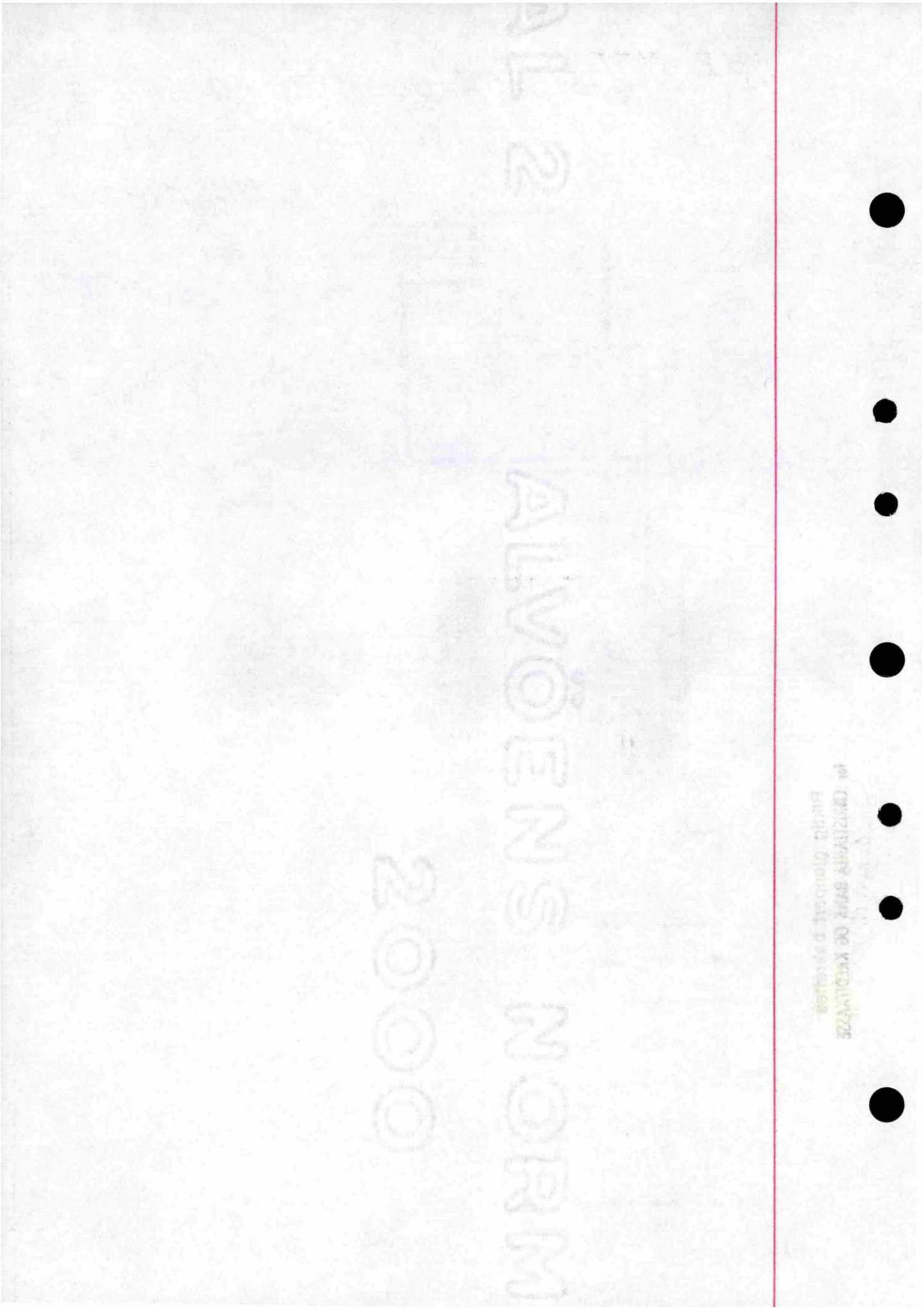
Riktig gjengivelse bekreftes for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

72/62 KJELSÅSHAUGEN BOLIGSAMEIE

SØMVN. NR. 5 OG 7, 2. ETASJE MED SEKSJONENE NR. 27-30

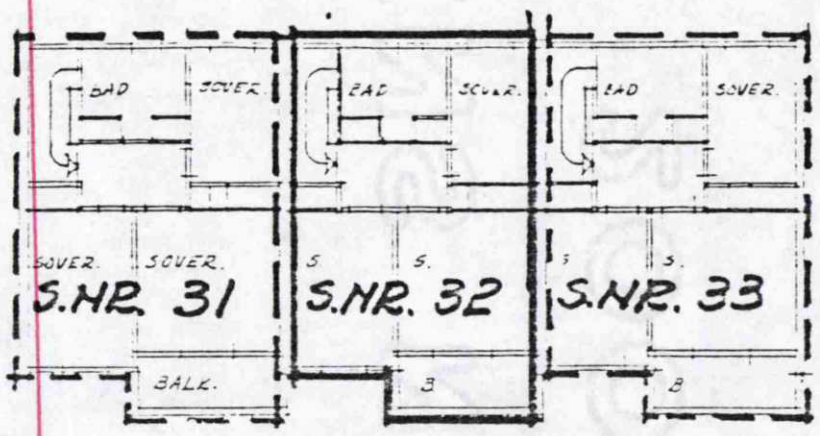


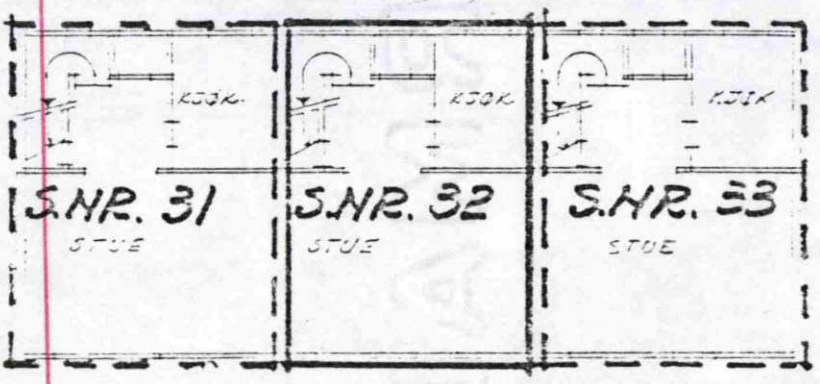
Riktig gjengart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

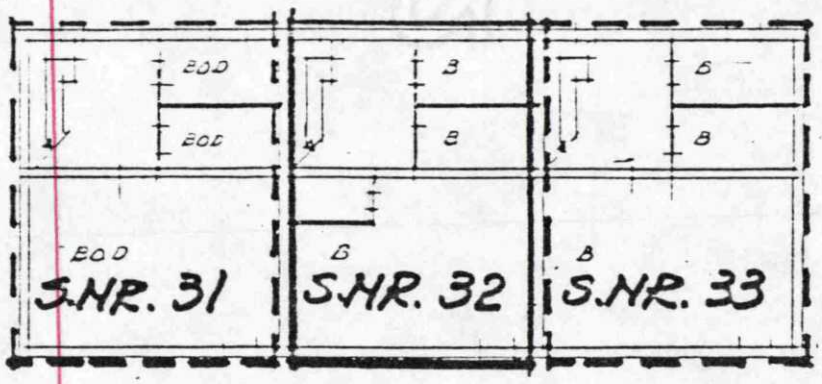

ALVDØENSNORDEN
2000

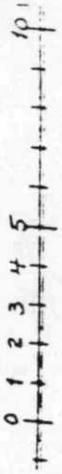
72/62 KJELSÅSHAUGEN BOLIGSAMEIE

SØMVEIEN NR. 6 MED SEKSJONENE 31-33





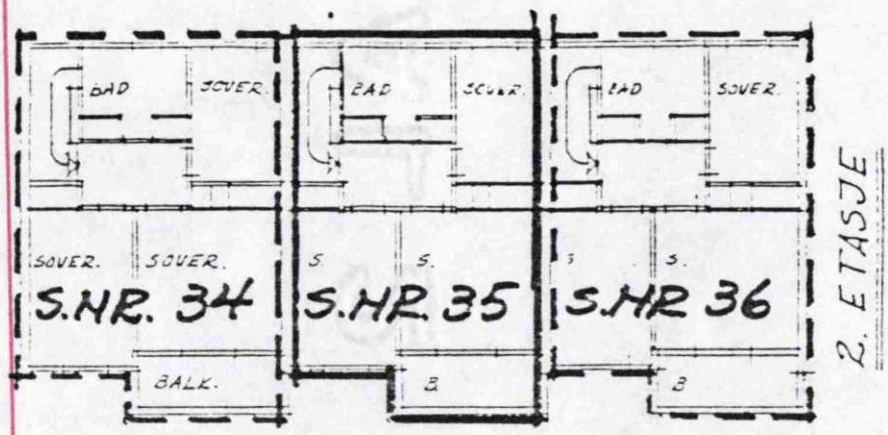


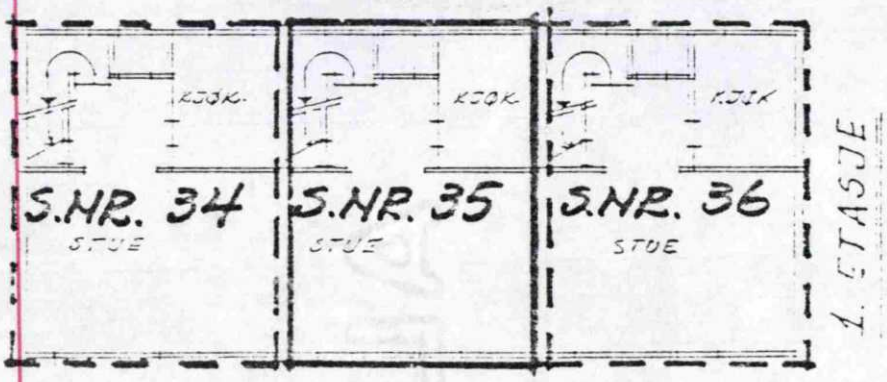


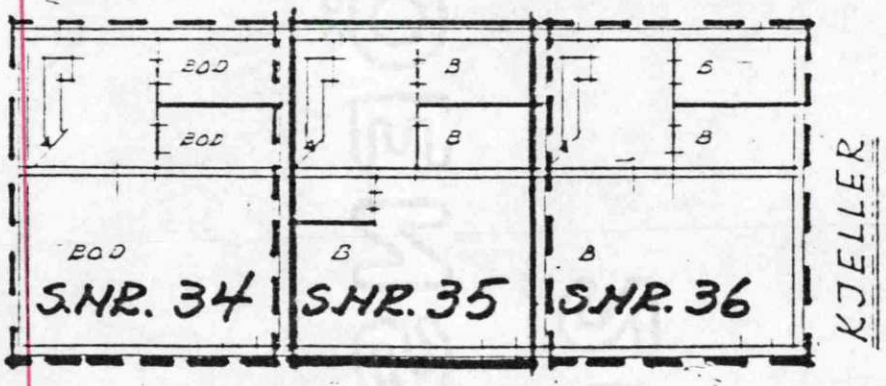
Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

72/62 KJELSÅSHAUGEN BOLIGSAMEIE

SØMVEIEN NR. 8 MED SEKSJONENE 34-36

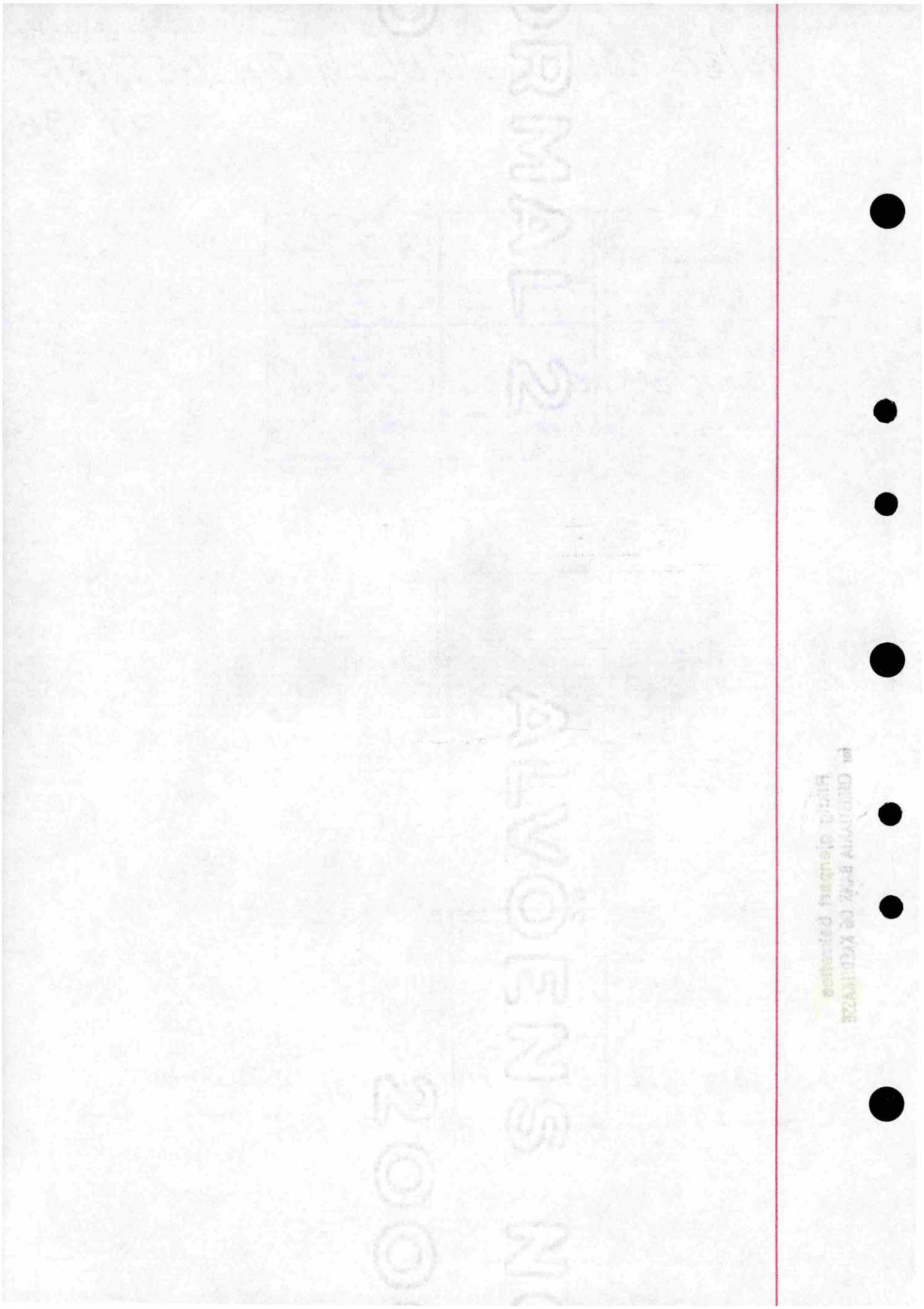








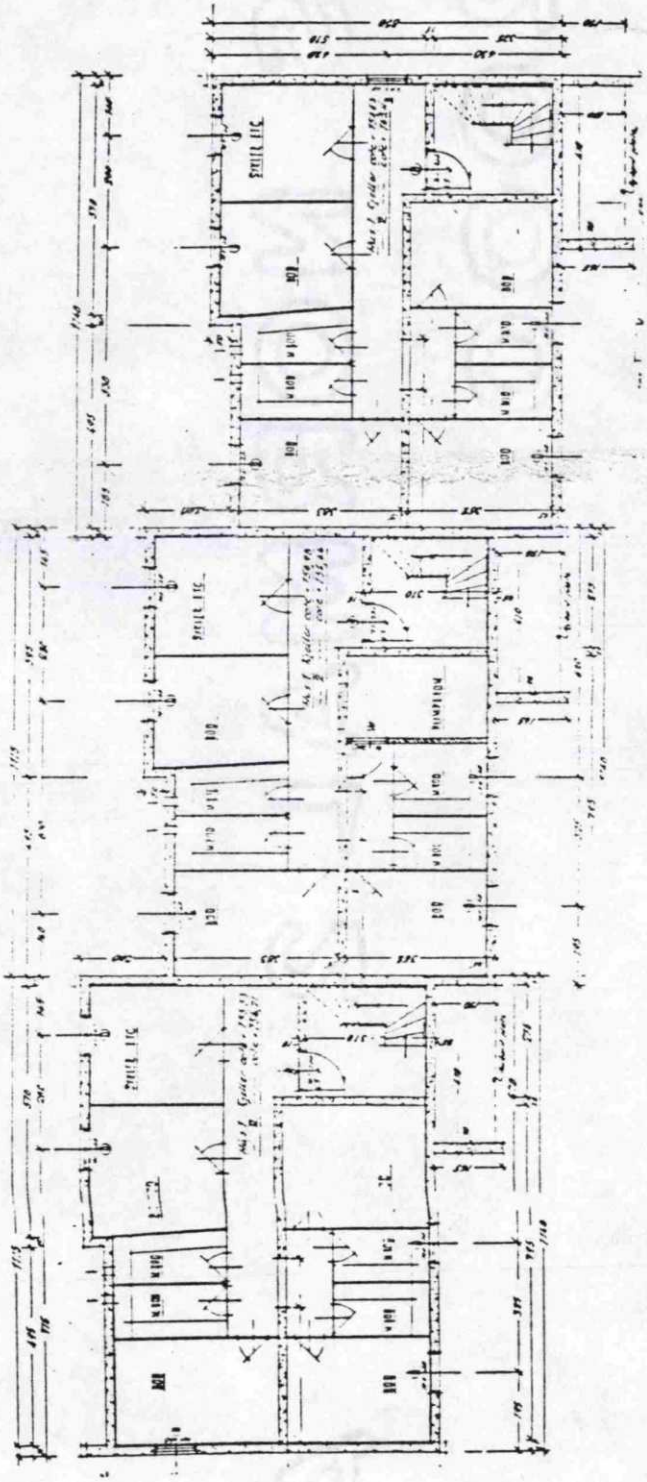
Riktig gjenpart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE



72/62 KJELSÅSHAUGEN BOLIGSAMEIE

SØMVN. NR. 9. KJELLER FOR SEKSJONENE

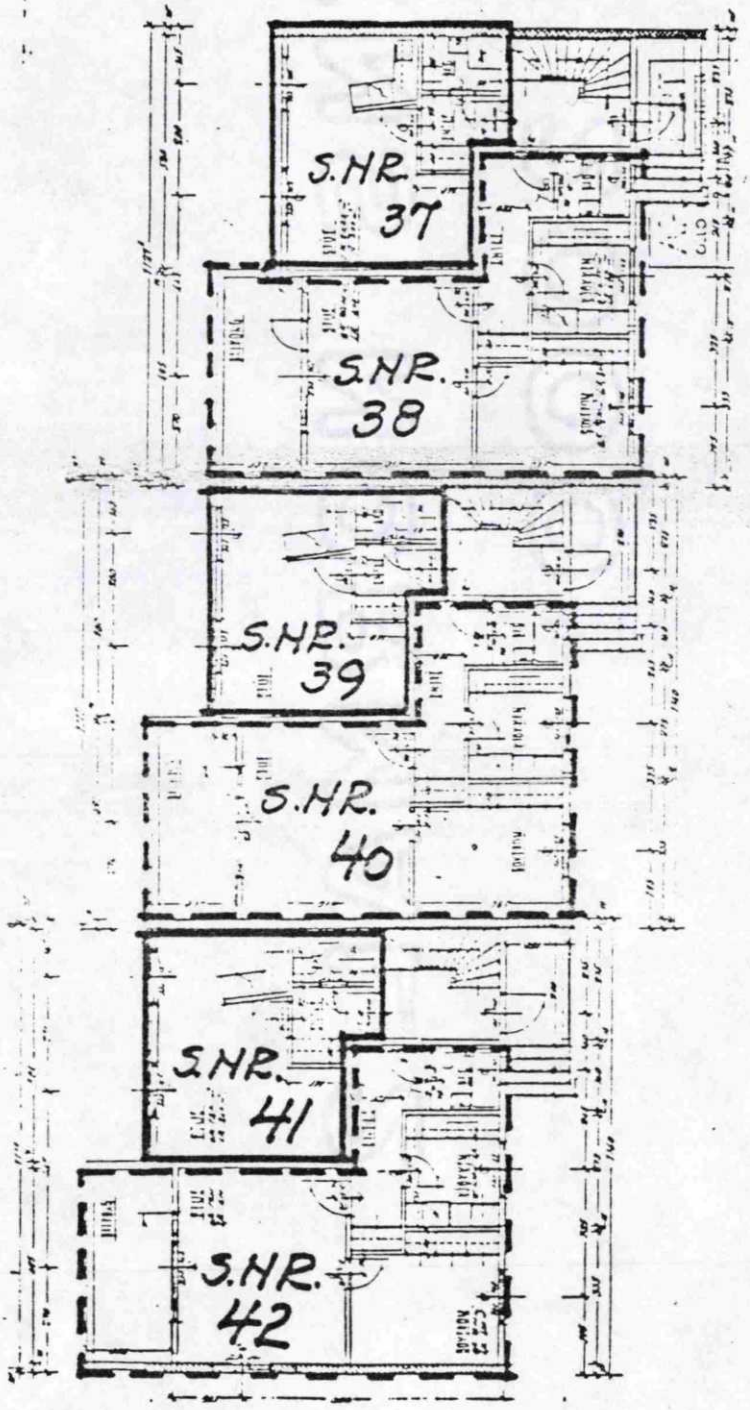
NR. 37-48



Riktig stemplet bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

72/62 KJELSÅSHAUGEN BOLIGSAMEIE

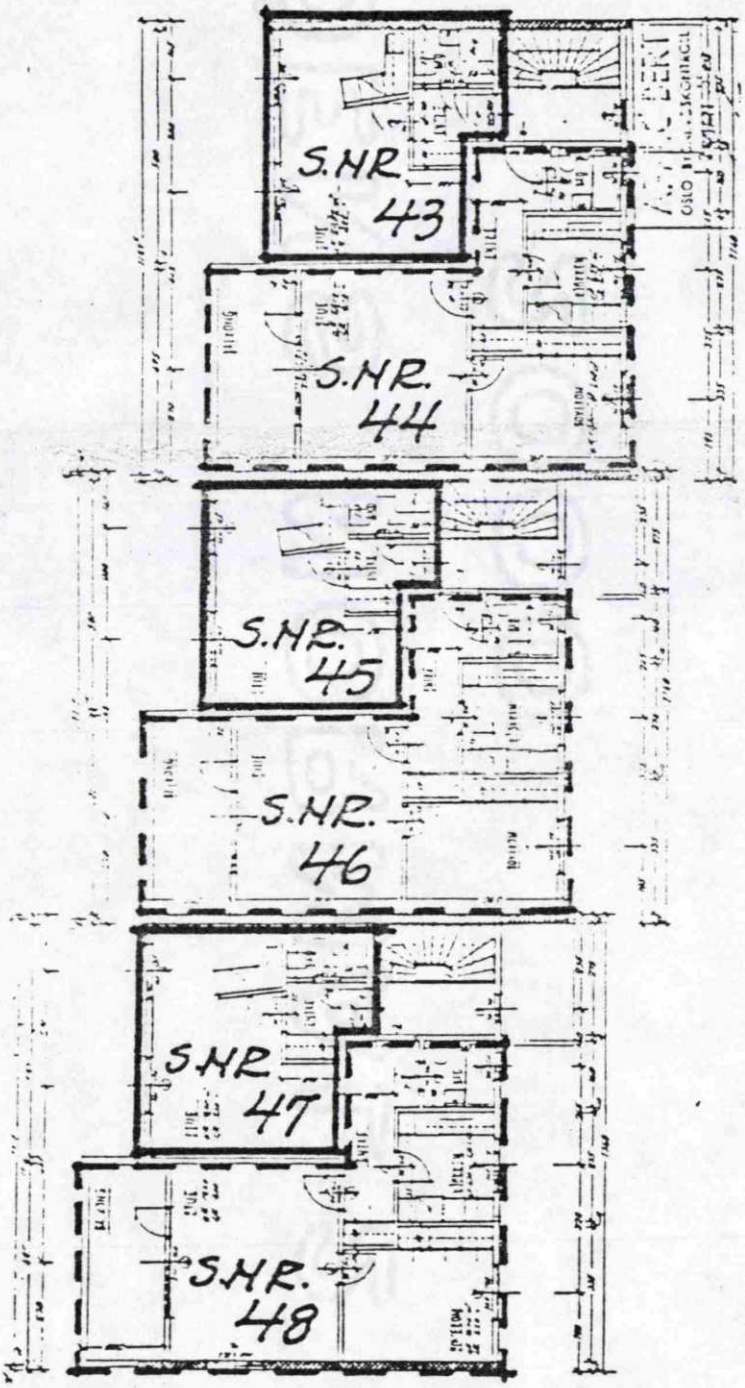
SØMVN. NR. 9. 1. ETASJE MED SEKSJONENE 37- 42



Riktig gjengart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

72/62 KJELSÅSHAUGEN BOLIGSAMEIE

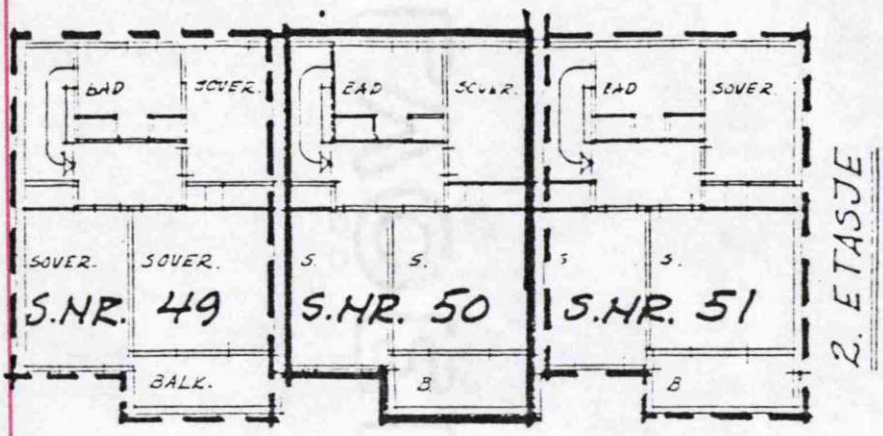
SØMVN. NR. 9. 2. ETASJE MED SEKSJONENE 43-48

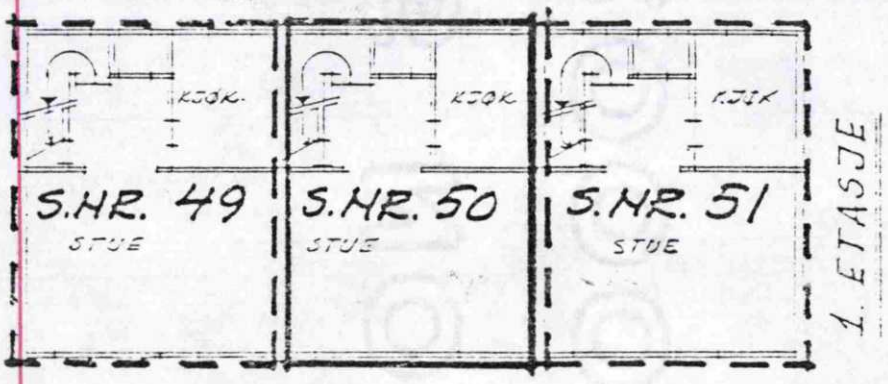


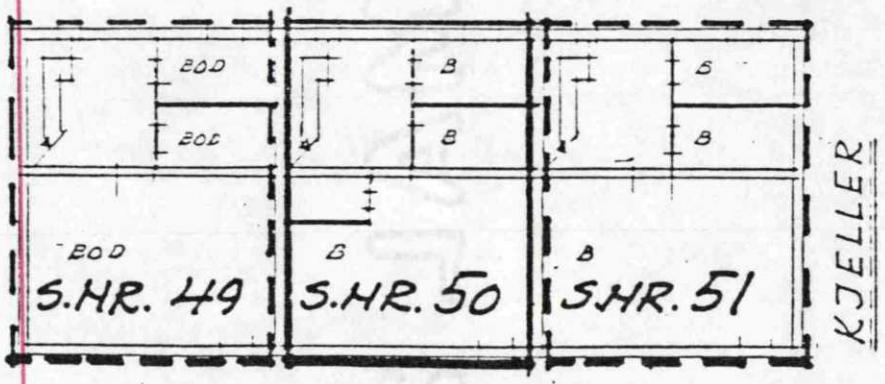
Riktig gjengart bekreftes for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

72/62 KJELSÅSHAUGEN BOLIGSAMEIE

SØMVEIEN NR. 10 MED SEKSJONENE 49-51



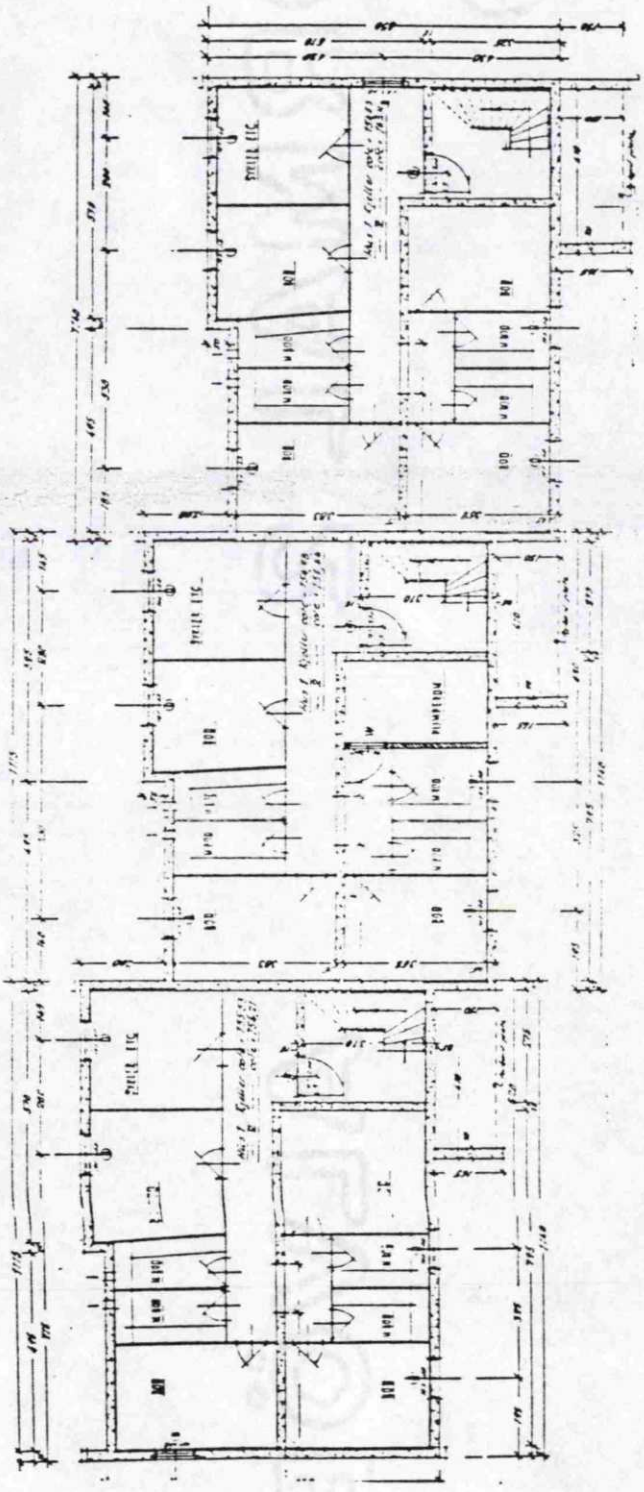




Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

72/62 KJELSÅSHAUGEN BOLIGSAMEIE

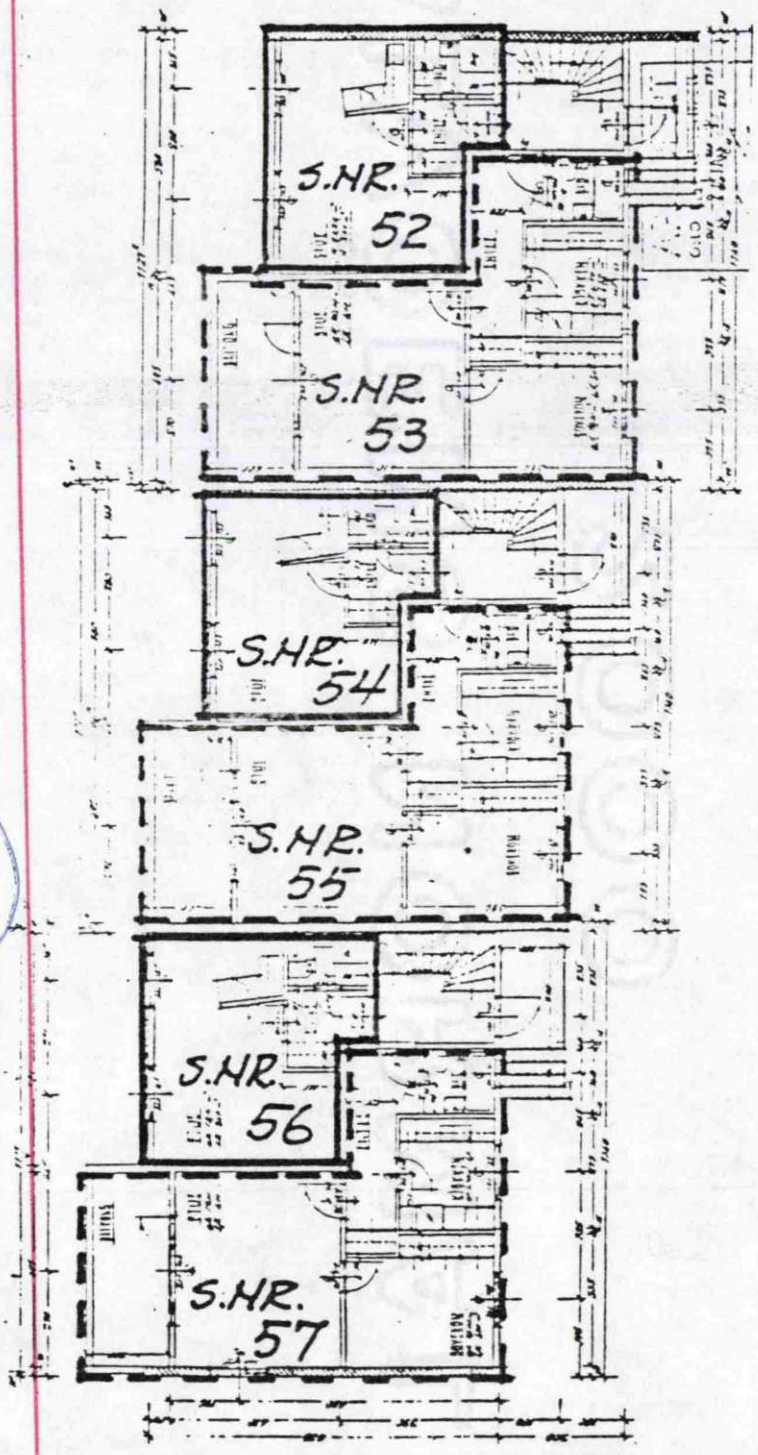
SØMVN. NR. 11. KJELLER FOR SEKSJONENE NR. 52-63



Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

72/62 KJELSÅSHAUGEN BOLIGSAMEIE

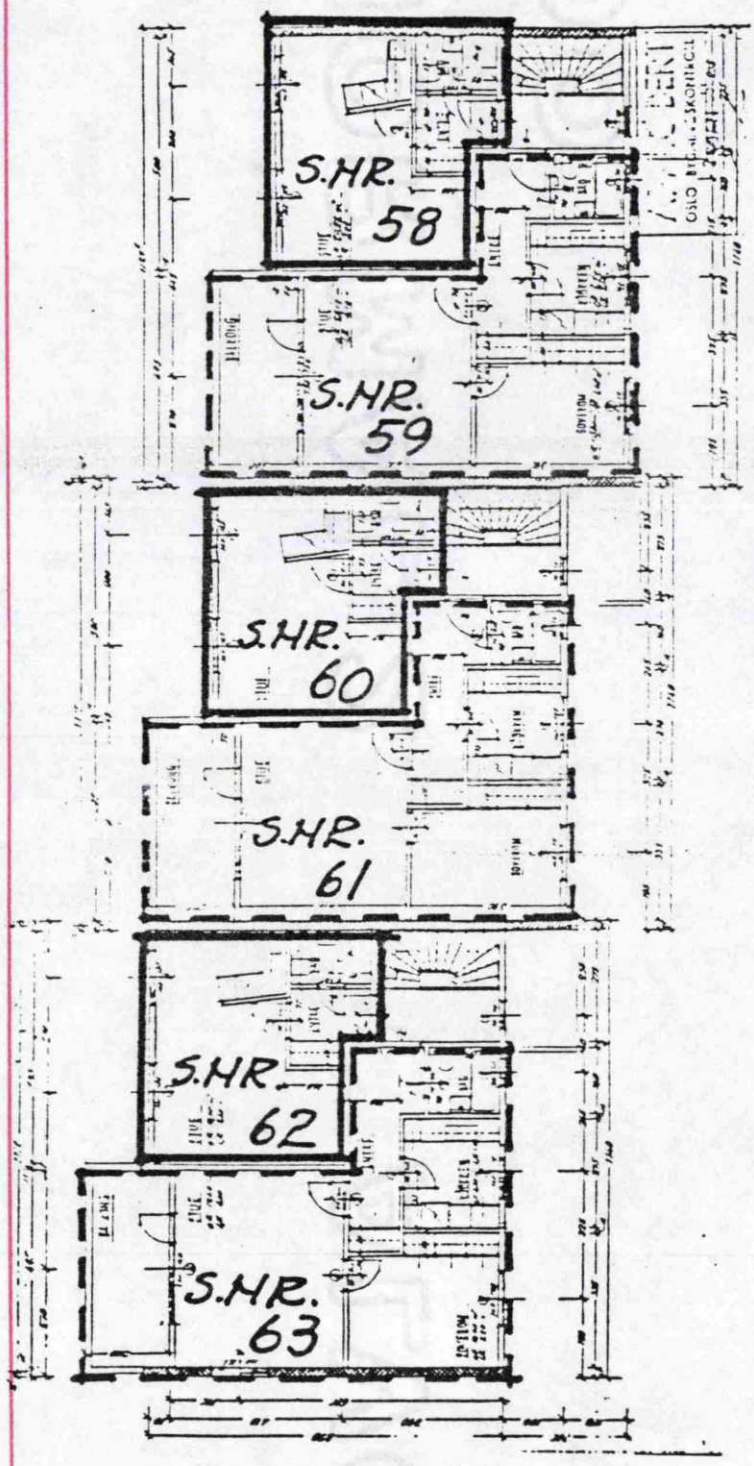
SØMVN. NR. 11. 1. ETASJE MED SEKSJONENE NR. 52-57



Riktig gjengart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

72/62 KJELSÅSHAUGEN BOLIGSAMEIE

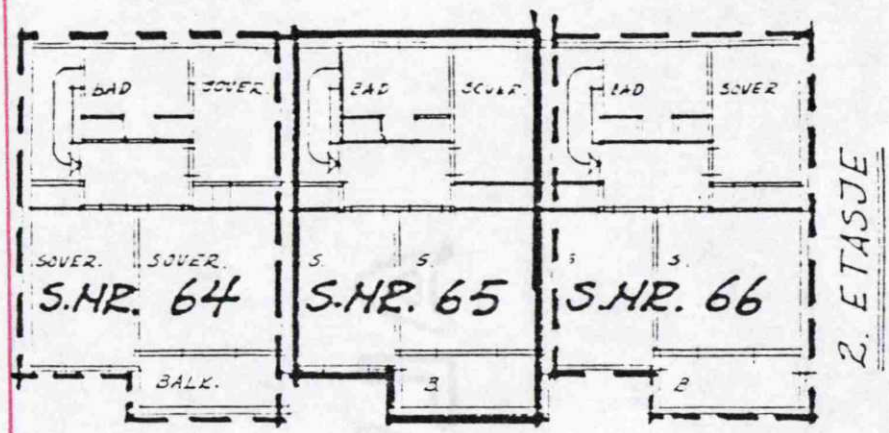
SØMVN. NR. 11. 2. ETASJE MED SEKSJONENE NR. 58 - 63

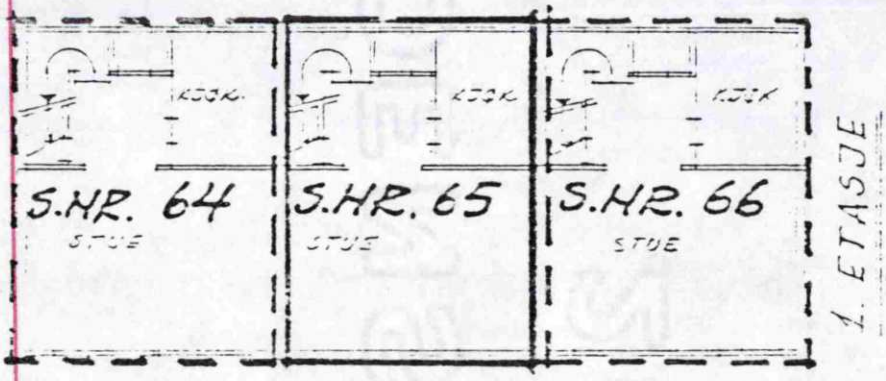


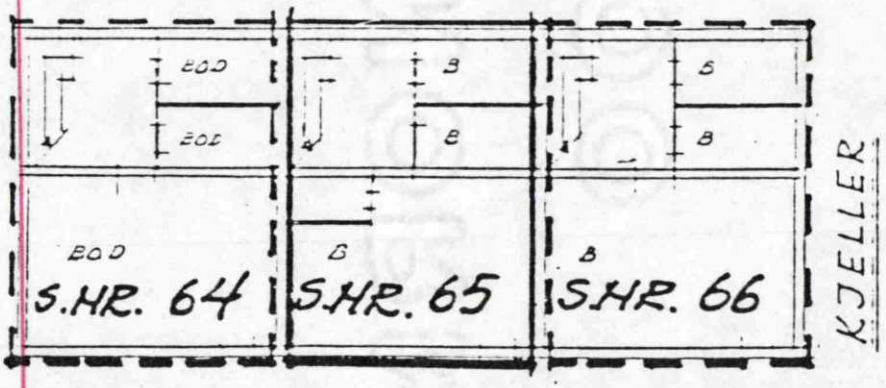
Riktig gjengart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

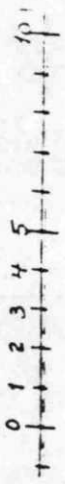
72/62 KJELSÅSHAUGEN BOLIGSAMEIE

SØMVEIEN NR. 12 MED SEKSJONENE 64-66





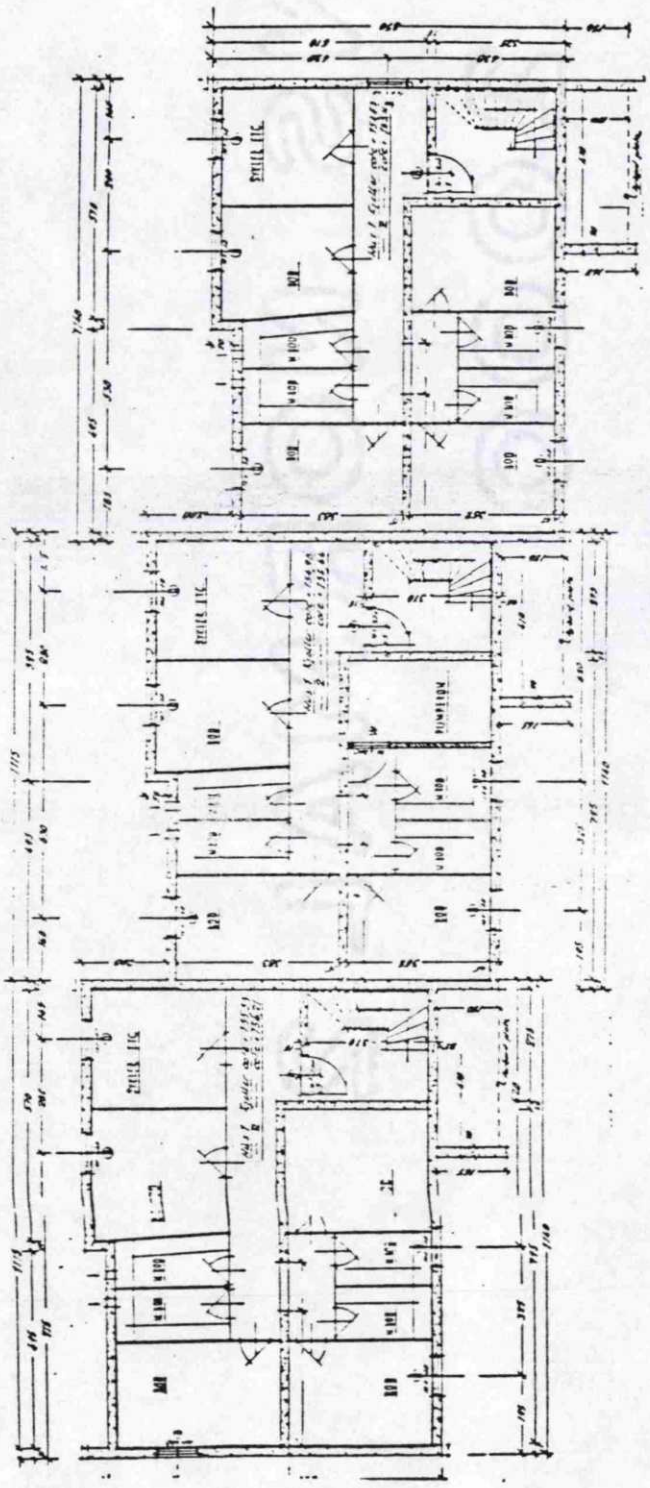




Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

72/62 KJELSÅSHAUGEN BOLIGSAMEIE

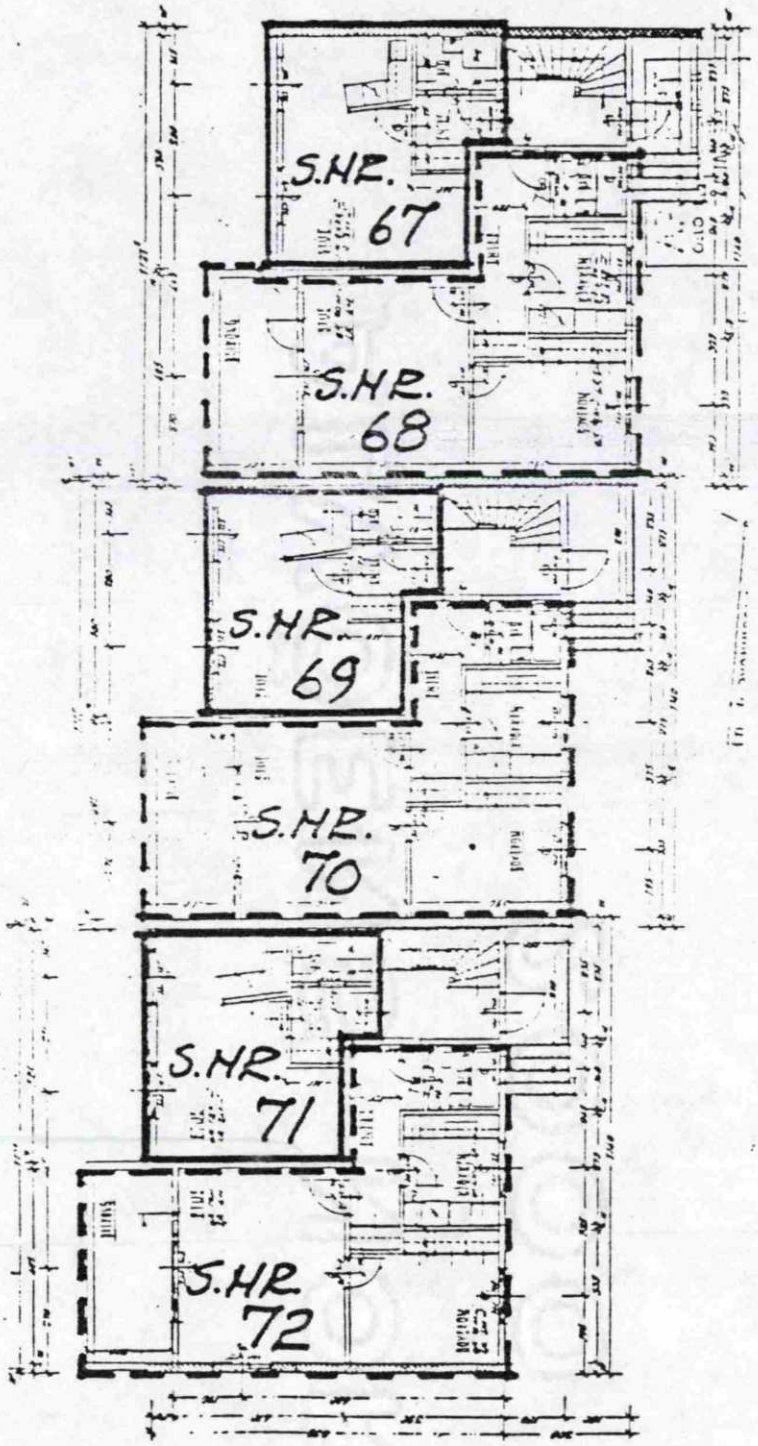
SØMVN. NR. 13. KJELLER FOR SEKSJONENE NR. 67-78



Riktig gjenpart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

72/62 KJELSÅSHAUGEN BOLIGSAMEIE

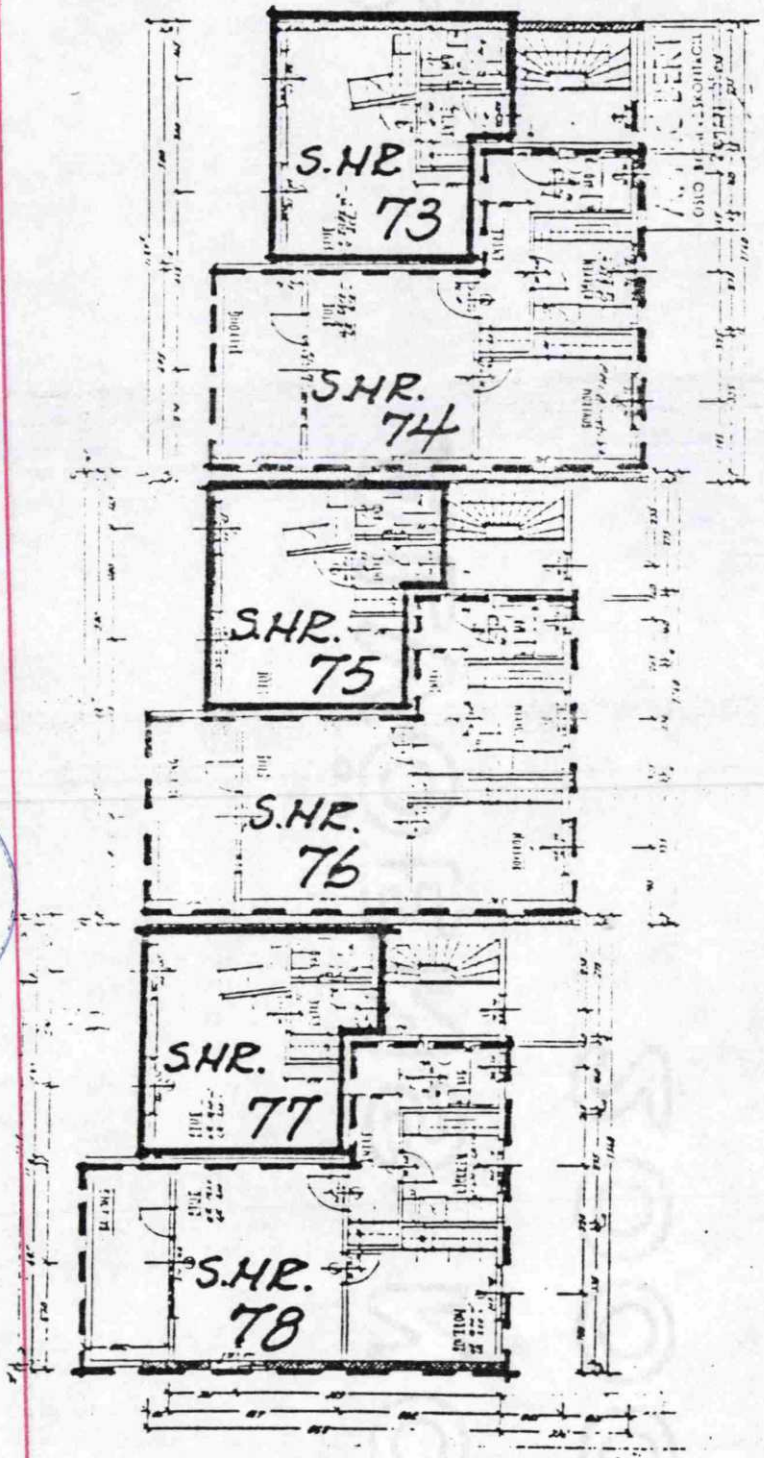
SØMVN. NR. 13 1. ETASJE MED SEKSJONENE NR. 67-72



Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

72/62 KJELSÅSHAUGEN BOLIGSAMEIE

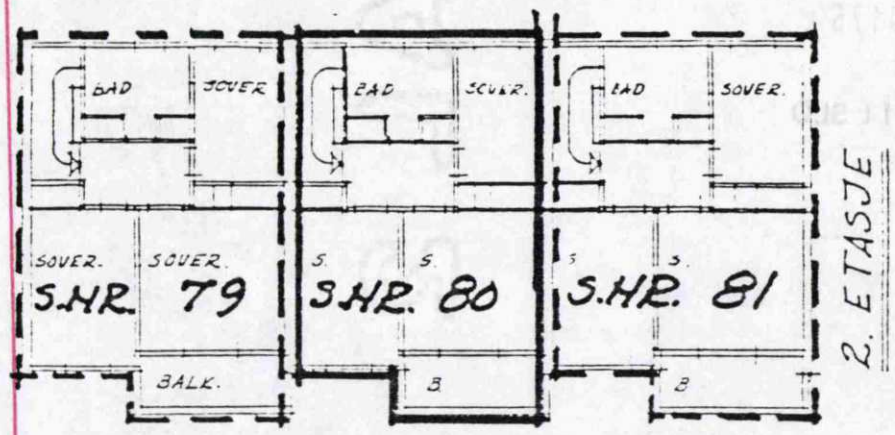
SØMVN. NR. 13. 2. ETASJE MED SEKSJONENE NR. 73-78

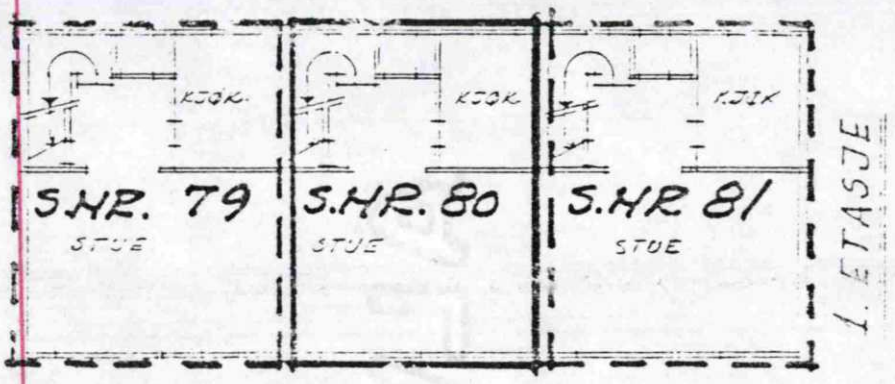


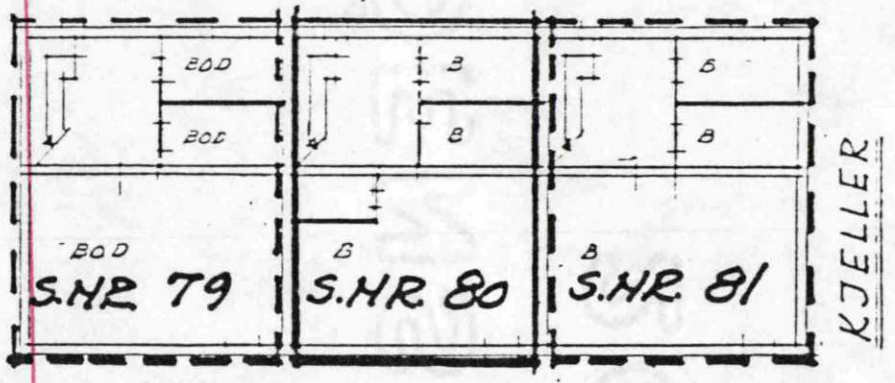
Riktig gjengart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

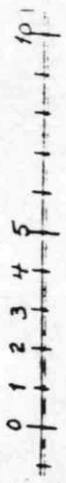
72/62 KJELSÅSHAUGEN BOLIGSAMEIE

SØMVEIEN NR. 14 MED SEKSJONENE 79-81









Riktig gjengivelse bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

Oslo, 10/6-86.
For eierne av gnr.72 bnr.62 ifølge fullmakter

B. Tønder

DAGBOKFØRT

25. JUNI 87 040175

BYSKRIVEREN I OSLO

R. Kjelsåshaugen Boligsameie v/OBOS
P.b. 8247 Hammersborg
0129 Oslo 1

Oslo 15. mai 1991

ERKLÆRING

Festeren av eiendommen gnr. 72, bnr. 62, erklærer at Staten v/NSB har rett til å ha liggende og vedlikeholde kabler som pr. dato ligger under den forstøtningsmur festeren av nevnte eiendom har bygget langs grenselinjen mot Staten v/ NSB´s eiendom gnr. 72, bnr. 165. Festeren av bnr. 62 bærer de ekstra kostnader ved vedlikeholdsarbeid av kablene som skyldes bygging av muren inn på NSB´s eiendom. Dette gjelder også for de deler av kablene som før lå på bnr. 165, men som blir liggende på bnr. 62 etter justeringen av grenselinjen og for flytting av disse kabeldelene slik at de etter oppgraving flyttes over på gjenværende deler av bnr. 165.

for Kjelsåshaugen Boligsameie,
fester av gnr. 72, bnr. 62.

Knut S. Sunde
Knut Sunde
Styrets leder

John Dyrlie
John Dyrlie
styremedlem

DAGBOKFØRT

28.MAJ 91 026014

BYSKRIVEREN I OSLO

TINGLYST
Gebyr betalt med kr. 630
Dok. avgift betalt med kr.
Merknad etter tgil. § 11:

Doknr: 26014 Tinglyst: 28.05.1991 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Uaa

Rekvirent iht. følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt~~
160471 [redacted]
org.nr./fødselsnr.

Dokument til tinglysning

STIKKLEDNINGER GJENNOM ANNEN EIERS GRUNN

OVERENSKOMST

MELLOM EIER AV **Gnr. 72 Bnr. 62** **Adresse: Sømveien 2-14** Kommune: Oslo
OG EIER AV **Gnr. 72 Bnr. 352** **Adresse: Kjelsåsveien 138** Kommune: Oslo

ER FØLGENDE OVERENSKOMST OPPTRETTET:

Rett kopi bekreftes
Hanne Riken
STATENS KARTVERK

Eier av Gnr. 72 Bnr. 352 gis rett til å legge stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer og stikkledning for EL gjennom eiendommen Gnr. 72 Bnr. 62. Ledningene skal legges øst eller vest for Sømveien 12 og 14, avhengig av krav fra hhv. Vann- og avløpsetaten i Oslo og Hafslund.

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

Dersom grunneier ønsker å gjennomføre tiltak (bygninger, tilbygg, støttemur etc.) som gjør det nødvendig å beskytte eller flytte ledningene plikter grunneier i samråd med ledningseier å finne en løsning som fortsatt gir eiendommen tilknytning til hovedledninger.

Tilknytning til offentlige hovedledninger skal godkjennes av Vann- og avløpsetaten. Søknadspliktige byggetiltak anmeldes til Plan- og bygningsetaten. Omkostninger ved beskyttelse (varerør, kanal) eller flytting av ledninger blir en sak mellom grunneier og ledningseier dersom det skulle bli aktuelt. Ledningseier forplikter seg til å sette terrenget i ledningstrasèen i den stand det var i før arbeidet ble påbegynt. Arbeidet utføres i samråd med grunneier.

Ledningseier forplikter seg til å erstatte evt. skader som anlegget eller driften av ledningen måtte påføre eiendommen. Dersom det oppstår en tvist vedrørende denne overenskomsten, avgjøres dette ved skjønn. Skjønnsmenn oppnevnes av byfogden og dette skjønn skal være endelig.

Sted:
Dato:

Frode Beyer
Styreleder Kjelsåshaugen Boligsameie
Gnr. 72 Bnr. 62

Sted: Oslo
Dato: 19/9 – 2012

Trond Falkenthal
Eier av Gnr. 72 Bnr. 352

SIGURD SOLLIEN (*Gjentas med blokkbokstaver*)
Styremedlem Kjelsåshaugen Boligsameie
Gnr. 72 Bnr. 62

Doknr: 1032909 Tinglyst: 04.12.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Fødselsnumre:
- Frode Beyer: 230473. [redacted]
- Sigurd Sollien: 220666. [redacted]
- Trond Falkenthal: 160471. [redacted]

Organisasjonsnummer for Kjelsåshaugen Boligsameie: 983552196

Dokumenter til tinglysning

STIKKLEDNINGER GJENNOM ANNEN EIERS GRUNN

OVERENSKOMST

Mellom eier av Gnr. 72, Bnr. 62 og eier av Gnr. 72 Bnr. 351.

ER FØLGENDE OVERENSKOMST OPPTRETTET:

Eier av Gnr. 72, Bnr. 351 gis rett til å legge stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom eiendommen Gnr. 72, Bnr. 62 iht vedlagt kart.

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

Dersom grunneier ønsker å gjennomføre tiltak (bygninger, tilbygg, støttemur etc.) som gjør det nødvendig å beskytte eller flytte ledningene plikter grunneier i samråd med ledningseier å finne en løsning som fortsatt gir eiendommen tilknytning til hovedledninger.
Tilknytning til offentlige hovedledninger skal godkjennes av Vann- og avløpsetaten.
Søknadspliktige byggetiltak anmeldes til Plan- og bygningsetaten.
Omkostninger ved beskyttelse (varerør, kanal) eller flytting av ledninger blir en sak mellom grunneier og ledningseier dersom det skulle bli aktuelt.

Ledningseier forplikter seg til å sette terrenget i ledningstrasèen i den stand det var i før arbeidet ble påbegynt. Arbeidet utføres i samråd med grunneier.
Ledningseier forplikter seg til å erstatte evt. skader som anlegget eller driften av ledningen måtte påføre eiendommen.

Dersom det oppstår en tvist vedrørende denne overenskomsten, avgjøres dette ved skjønn.
Skjønnsmenn oppnevnes av byfogden og dette skjønn skal være endelig.

Dato: 5/9-13

Eier av Gnr. 72, Bnr. 62:

Kjelsåshaugen Boligsameie
Org. nr. 983 552 196

Frode Aasnes Beyer (STYREMEDL)

JANNE F. SØRENSEN (STYREMEDL)

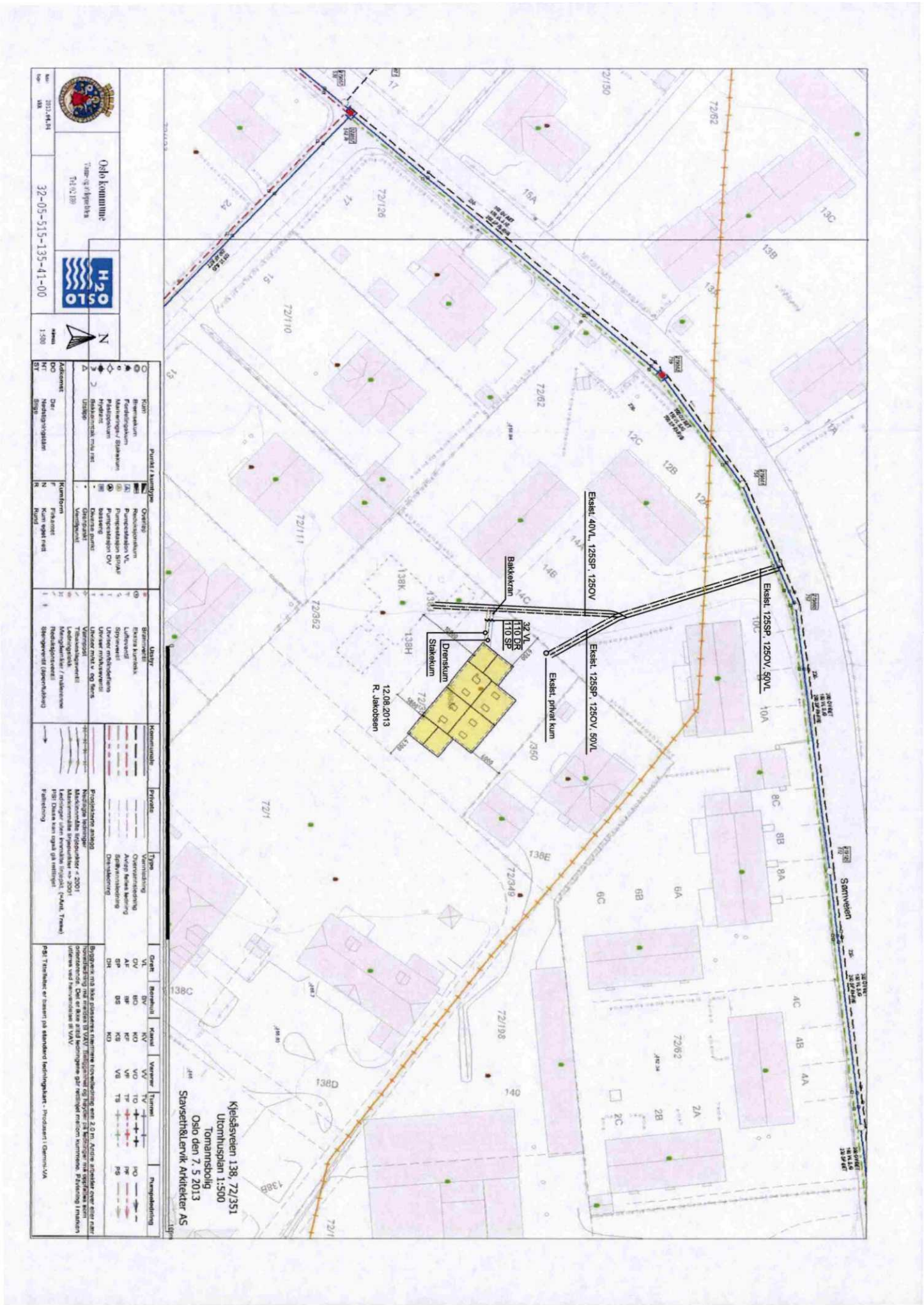
Dato: 05.09-13

Eier av Gnr.62, Bnr. 351:

Diano Eiendom AS
Org. nr. 991 074 554

Kjetil Løvvik

Doknr: 751793 Tinglyst: 06.09.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM


Kjelsåsveien 138, 72/351
Utomhusplan 1:500
Tomannsbolig
Oslo den 7. 5 2013
Stavseth&Lervik Arkitekter AS
Eksist. 40VL, 125SP, 125OV
Eksist. 125SP, 125OV, 50VL
Eksist. 125SP, 125OV, 50VL
Eksist. privat kum
Bakkekran
32 VL
110 DR
110 SP
Drenskum
Stakekum
12.08.2013
R. Jakobsen
Samveien
72/62
72/126
72/110
72/111
72/352
72/1
72/349
72/198
138C
138D
138E
140
Oslo kommune
32-05-515-135-41-00
1:500

Oslo

Utskriftsdato: 28.05.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 28.05.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-72/62 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Sømveien 12B 0493 OSLO
Fakturamottaker:	Kjelsåshaugen Boligsameie v/Obos Eiendomsforvaltning As, Postboks 393 Alnabru 0614 OSLO
Eiernavn:	Kjelsåshaugen Borettslag

Kommunale avgifter	NOK 730 642,34
Eiendomsskatt	NOK 0,00
Totalt	NOK 730 642,34

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Feie- og tilsynsgebyr	711,00
Renovasjonsgebyr	219 170,14
Vann- og avløpsgebyr	510 702,20
Renter	59,00
Totale avgifter	**730 642,34**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 28.05.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-72/62/0/65 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Sømveien 12B 0493 OSLO
Fakturamottaker:	Brottveit Kjetil A Sømveien 12b 0493 OSLO
Eiernavn:	Brottveit Kjetil A

Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsskatt	NOK 7 544,00
Totalt	NOK 7 544,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	7 544,00
Totale avgifter	**7 544,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Skatteetaten

Dato
28.05.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

ANDREA MARIE BOCK
HVALROSSVEIEN 16 H0101
9602 HAMMERFEST

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 72 Bnr 62 Fnr 0 Snr 65

Eiendommens adresse:

Sømveien 12B, 0493 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 4 837 784
Som sekundærbolig:	kr 13 339 691

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Sømveien 12B

Nabolaget Kjelsås - vurdert av 162 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Kjelsås skole (1-7 kl.) 743 elever, 37 klasser	6 min 0.5 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 734 elever, 37 klasser	19 min 1.5 km
Disen skole (1-7 kl.) 498 elever, 27 klasser	5 min 2.8 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 619 elever, 38 klasser	8 min 0.7 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	2 min 0.2 km
Kjelsås stasjon Linje RE30, R31	5 min 0.4 km
Kjelsåsalléen Linje 11, 12	5 min 0.4 km
Tåsen Linje 5	5 min 2.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 7.6 km

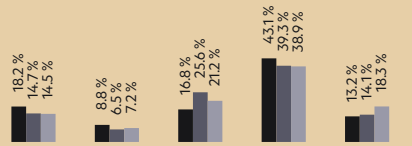
BARNEHAGER

Kjelsås skole barnehage (1-5 år) 105 barn	6 min 0.5 km
Engebråten barnehage (1-5 år) 72 barn	6 min 0.5 km
Stilla barnehage (1-5 år) 38 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Kjelsås	5 min
Rema 1000 Kjelsås	7 min

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

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 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Trikk
- Buss

SPORT

Kjelsås skole	7 min
Solligrenda balløkke	7 min
Stadion Fysio/Treningssenter	6 min
EVO Frysja	11 min

«Rolig, koselige mennesker.»

— Sitat fra en lokalkjent

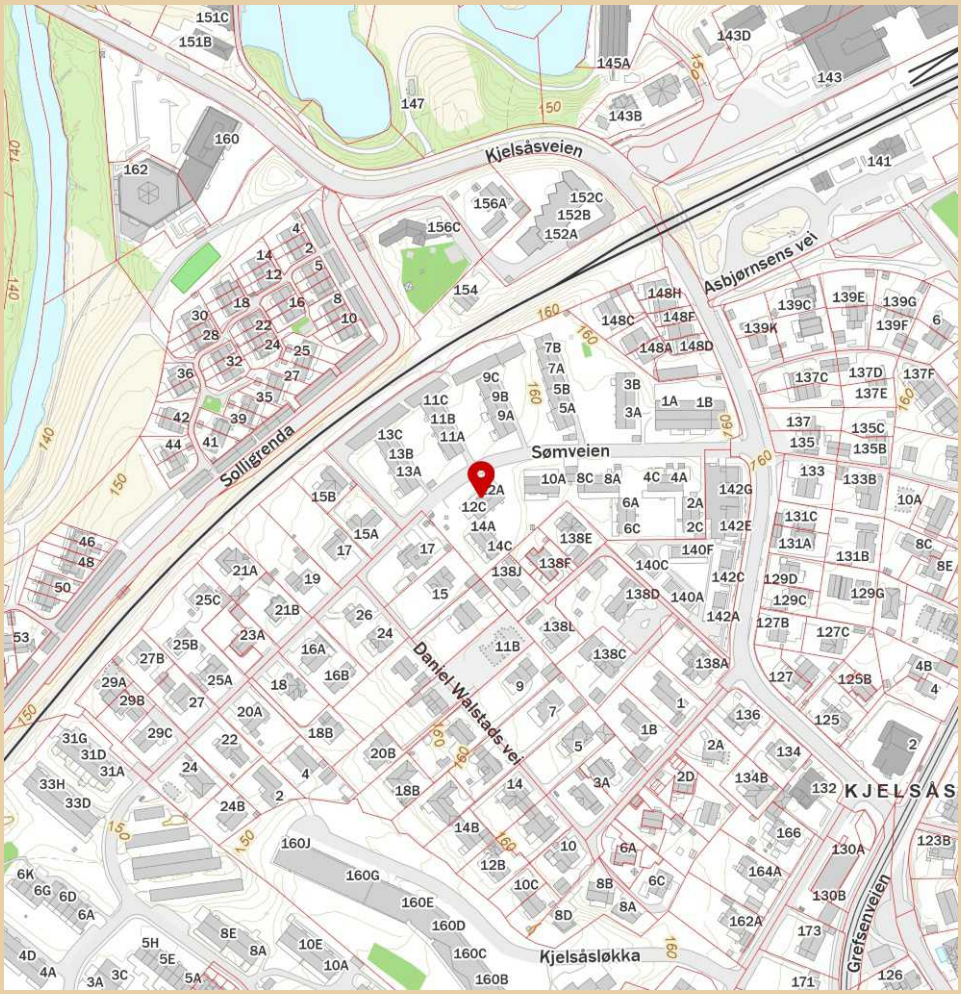
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

—

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 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sømveien 12B, 0493 Oslo
Gnr. 72, Bnr. 62, Snr. 65, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40260109

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé

Saksbehandler: Kristoffer Sætrum

Telefon / Mobil: 22 09 22 10 / 922 68 798

E-post: kristoffer.saetrum@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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