PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

KAPELLVEIEN 160D

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Informasjon fra forretningsfører - sameie

Reguleringskart

Arealbekreftelse

Brukstillatelse

Grunnboksutskrift

Seksjonering

Eiendomsskatt

Formuesverdi

Energiattest

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

KAPELLVEIEN 160 D, 0493 OSLO

Gnr: 72 Bnr: 176 Seksjon: 22
0301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	17/02/2026
Utskriftsdato:	26/02/2026
Oppdragsnummer:	98954
Referansenr:	

MAGNUS ROKKE
97281675
mr@tyder.no
Uavhengig takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600), og ikke er i konflikt med overordnet definisjon av tilstandsgrader i 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

Eierseksjon i boligblokk med to eksterne boder i byggets underetasje, samt to skap i felles kjølerom.

Gjennomgående leilighet i 1.etasje med tre balkonger.

Seksjonen disponerer en garasje, el-bil lader er montert.

Standard

Velholdt leilighet med normal standard.

Oppgraderinger i leiligheten

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

Leiligheten er oppusset i tidsrommet 2023/2025 med følgende oppgraderinger:
– Skiftet vindusglass på vinduer og balkongdører.
– Oppussing av begge bad, samt WC-rom.
– Nye gulvoverflater.
– Malt vegg og himlingsoverflater.
– Etablering av intern strømmåler til hybel.
– Etablering av kjøkkeninnredning i hybel.
– Nytt blandebatteri og fryseskuff i kjøkken (hoveddel)
– Markiser har fått nye armer, ny duk og nye rullelager.
– Byttet kjøkkeninnredning og hvitevarer (brukt fra 2015)

Eier kommer med følgende tillegsopplysninger.

– Det er opplegg for elektrisk avtrekksvifte i bad, for montering av eventuelt elektrisk avtrekksvifte.
– Det medfølger en branndør.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1965 , 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 ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Wc / 1. etasje)
- Ytterdører
- Etasjeskiller
- Balkonger, terrasser ol.
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Ventilasjon

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Ida Helene Johansson
Takstmenn:	Magnus Rokke
Befaring/tilstede:	Eiere: Ida Helene Johansson og Rune Sandli , Takstmann: Magnus Rokke

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 72 Bnr: 176 Seksjon: 22
Eiet/festet:	Eiet
Eierbrøk seksjon:	585/21355
Hjemmelshaver:	Ida Helene Johansson og Rune Sandli
Adresse:	Kapellveien 160 D, 0493 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	17/02/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	16/02/2026		Eiers egenerklæring er tilsendt på e-post.		
Ambita infoland	17/02/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1965

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Underetasje	0	29	0	0
1. etasje	116	0	0	20
Sum bolig:	116	29	0	20
Sum BRA:	145			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Underetasje		To eksterne boder, Garasjerom	
1. etasje	Bad, Wc, Bad (kopi), Entré, Entré/gang, To soverom, Stue/kjøkken, Stue/kjøkken		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Leiligheten disponerer to boder i underetasje på ca. 3 m² og ca. 6 m², samt to skap i felles fryserom. Skapene er ikke måleverdige i henhold til retningslinjer i NS 3940. Garasjen er oppmålt til ca. 20 m².

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Yttertak tekket med takpapp.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.
- Felles kjølerom.
- Felles vaskeri i kjeller.
- Tilfluktsrom.

Lovlighet

Beskrivelse:

Avvik fra godkjente tegninger:
- Kjøkkenet var tidligere et eget rom, nå fremstår kjøkkenet som en del av stuen.

Rombeskrivelse er utført i henhold til dagens bruk av rommene.

Brannskille

Beskrivelse:

Det er branndør mellom felles gang og leiligheten, for øvrig er det ikke mulig å inspisere et eventuelt brannskille uten å gjøre destruktive inngrep i konstruksjonen.
Det var ikke krav om brannskille slik vi kjenner det i dag ved oppføringen av bygningen.

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 faktura:
- Nye vinduesglass. Datert 27.01.2025 og tilsendt fra Drammen Glassmester verksted.
- Støp og membran på bad(tilstøtende WC-rom) Datert 19.12.2024 og sendt fra Murpartnern AS.

Det er fremvist dokumentasjon på utførelse samt FDV-dokumentasjon for oppussing av våtrom.

Dokumentasjon vedrørende oppgraderinger på elektrisk anlegg er nevnt i punkt "elektrisk anlegg"

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 dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med glass produsert i 2024 .

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 40 desibel lydmotstand.
Balkongdører med glass produsert i 2024 . Karm, rammer og tettedetaljer er av eldre dato.

Tilstandsvurdering: Enkelte dører er noe hard og åpne/lukke og har behov for justering.

Karm, rammer og tettedetaljer er av eldre dato.
TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Dører er av noe eldre dato, TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

Eier opplyser om at det medfølger ett dørblad som er brannklassifisert. TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og 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: Etasjeskiller i betong.

Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/kjøkken, og to soverom.

Tilstandsvurdering: Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere.

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 16 mm i stue/kjøkken.
TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2

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.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca.11,5 m². Flisehelle system på betongdekke, og rekkverk i betongkonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til 78 cm. Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra hybel, ca. 3 m². Betongdekke og rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til ca. 90 cm. Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra to soverom, ca. 5 m². Betongdekke og rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til ca. 90 cm.
Tilstandsvurdering:	Konstruksjonen ligger under sameiets ansvarsområdet, men er vurdert i henhold til ns 3600 da det ligger i nær tilknytning til boligen. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. 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. 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. TG: 2

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue.
Tilstandsvurdering:	Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. TG 2 er gitt på grunn av alder. Det bør påregnes at eldre teglsteinspiper på sikt har behov for rehabilitering. TG: 2

Ildsteder

Beskrivelse:	Peisovn med glassdør på flislagt felt i stue.
Tilstandsvurdering:	Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. TG: 1

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.

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 begge bad.
Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.
Det finnes lokale stoppekraner i fordelerskap og i kjøkkeninnredningen, samt at det er felles hovedstoppekran i kjelleren.
Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet og er felles. Den stenger vannet til flere leiligheter.

Tilstandsvurdering: Lokale stoppekraner, vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Bad 1:
Elektrisk avtrekksvifte i himling.
Luftespalte under dør.

Bad 2:
Oppdriftsventilasjon.
Luftespalte under dør.

WC-rom.
Oppdriftsventilasjon.
Luftespalte under dør.

Kjøkken/stue (hoveddel)
Ventilator med avtrekk.

Kjøkken/stue (hybel)
Kullfilterventilator.

Øvrige rom:
Friskluft via spalteventiler i vinduer/balkongdører.
Friskluftsventil på yttervegg i ett soverom.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

Det er kullfilterventilator i ett kjøkken.
Det er oppdriftsventilasjon i ett bad og WC-rom. I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk fra våtrom og WC.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, nevnte forhold kan medføre redusert luftsirkulasjon. 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. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

IKEA kjøkkeninnredning fra 2020.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i granitt med underlimt kum i rustfritt stål. Kjøkkenøy med benkeplate i heltre med fryseskap. Ventilator.
Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap, varme rom, er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Kjøkkeninnredning fra 2015.
Blandebatteri og fryseskap fra 2023.

Tilstandsvurdering: Under befaringen ble det utført fuktsøk med fuktindikator på utsatte punkter. Det ble ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Det er enkelte hakk/merker i innredningen, TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. 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: Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.

Tilstandsvurdering: Det er registrert enkelte hakk/merker i overflater, samt stedvis noe mindre knepping. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.
Himlingshøyde ca. 2,55 m målt i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap

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.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang.

Samsvarserklæring signert og datert 20.09.2024 er fremvist for følgende arbeider:
- Div.el.arbeider. El arbeider på bad og montere lampe på kjøkken etter avtale med Rune.

Samsvarserklæring signert og datert 13.05.2024 er fremvist for følgende arbeider:
- Div el.arbeider i Kapellveien 160 D, etter avtale med Rune.

Samsvarserklæring signert og datert 13.02.2024 er fremvist for følgende arbeider:
- Div el.arbeider i Kapellveien 160 D, etter avtale med Rune.

Samsvarserklæring signert og datert 7.12.2023 er fremvist for følgende arbeider:
- 2 st nye kurser kjøkken, montering av stikkontakter, kjøkken og bad og brytere, montering av lys bad og underskap kjøkken, varmekabler bad, ikke jord tilkobling slukrist, montering av måler hybel.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Det er gjort store oppgraderinger i tidsrommet 2023/2025, alt utenom enkelte stikk/lysbrytere er utskiftet.
- 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?
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? 2009.

Tilstandsvurdering: Det anbefales at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann, da deler av det elektriske anlegget er av eldre dato.
Dette anbefales på anlegg med eldre komponenter eller øvrige avvik.

Våtrom - Bad/vaskerom

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, 1. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2023/2024.
Dokumentasjon er fremvist.

Våtromsgulv – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i stål.

Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning.
I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

TG: 1

Våtromsvegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Fast inventar, generelt – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av veggsskap med speilfronter, samt en benkeplate.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, opplegg for vaskemaskin og klosett.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Hulltaking – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Wc

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

Fast inventar – Wc, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med speilfronter.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Wc, 1. etasje

Beskrivelse: Servant og klosett.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Wc, 1. etasje

Beskrivelse: Manglende lekkasjesikring.

Tilstandsvurdering: Ved tidspunkt for oppføring var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper i rommet og derfor gitt TG 2. TG: 2

Våtrom - Bad/vaskerom

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 (kopi), 1. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2023/2024.
Dokumentasjon er fremvist.

Våtromsgulv – Bad (kopi), 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i stål.

Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Våtromsvegger – Bad (kopi), 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Fast inventar, generelt – Bad (kopi), 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av veggsskap med speilfronter og benkeskap med glatte fronter i høyglanset.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad (kopi), 1. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant og klosett.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Hulltaking – Bad (kopi), 1. etasje

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Tilstandsvurdering: 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

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Renomme

Oppdragsnr.
40260031

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ida Helene Johansson	Rune Sandli

Gateadresse
Kapellveien 160D

Poststed	Postnr
OSLO	0493

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Før rehabilitering

Document reference: 40260031

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Totalrehab av begge bad. Alt fagarbeid er utført av fagpersoner. Egeninnsats er riving, montering inventar, maling og flislegging toalettrom.
Arbeid utført av	Linnes AS, MurPartnern, ØS Elektro, T Szych, Eidsvoll taktekking,

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Dukmembran på hybelbad, smøremembran i hovedbad og vegger. Begge sluk er skiftet.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	2 bad, 2 kjøkken og et toalett
Arbeid utført av	Linnes AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Mesteparten av det elektriske anlegget er skiftet. I oppholdsrom er det originale stikkontakter og lysbrytere, disse er sjekket av elektriker.
Arbeid utført av	ØS Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Rens av ventilasjonsrør

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	I garasjen

Document reference: 40260031

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet tak frittstående garasje
Arbeid utført av	Vet ikke

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Hybel

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Original fra byggeår

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40260031

Tilleggskommentar

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 40260031

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ida Johansson	9744d97f0fef98a869502be139795b65523d55f6	05.03.2026 14:39:17 UTC	Signer authenticated by One time code

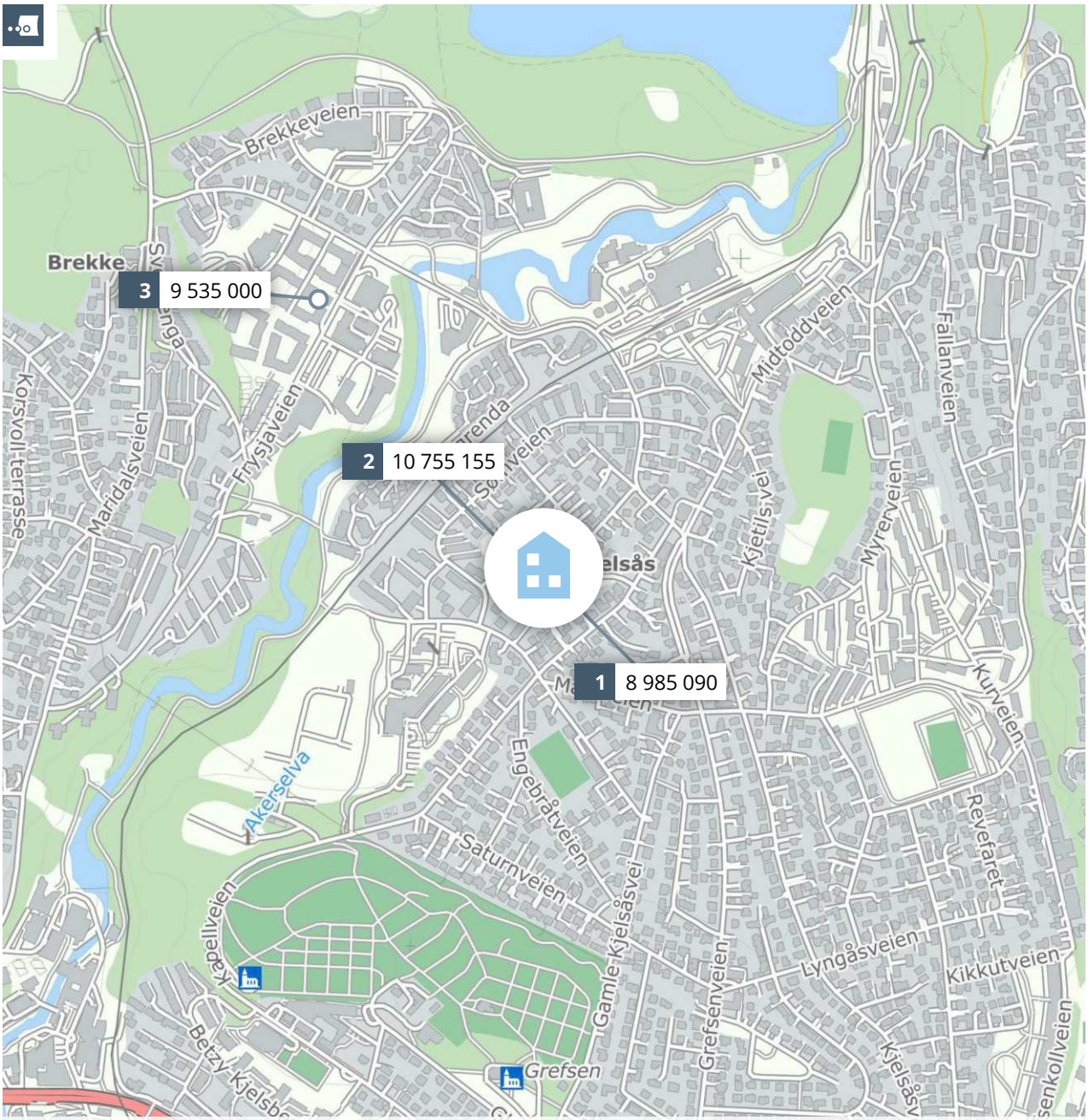
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rune Sandli	cdf21852c89efdb21e7d2d6afdb4a41515a0235e	05.03.2026 14:25:51 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 40260031

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering

KAPELLVEIEN 160 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Renommé AS den 05.03.2026

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: Ola Bjerke.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kapellveien 160 D, 0493 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1965

GNR 72 BNR 176 FNR 0 SNR 22 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS KJELSÅS

Verdivurdert til

12 500 000

0	12 500 000	107 759
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	116 m²	29 m²	- m²	20 m²	- m²	- m²
Byggeår						1965

Fellesutgifter	6 193
Formue	98 820
Soverom	3
Etasje	1

Balkong Parkering Peis Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Kapellveien 160 A 95 m² 1965 2. etg 3 sov	27.09.2022	8 750 000	**8 980 000**	5 090	8 985 090	**94 580**
2 Kapellveien 160 H 117 m² 1964 2. etg 4 sov	16.11.2021	11 000 000	**10 750 000**	5 155	10 755 155	**91 924**
3 Frysjaveien 42 P 90 m² 2021 2. etg 3 sov	04.02.2026	8 750 000	**9 535 000**	0	9 535 000	**105 944**

Kapellveien 160D er en lys og romslig gjennomgående 4-roms leilighet med egen hybeldel. Mulighet for ekstra soverom ved deling av det ene rommet. Boligen har både sydvestvendt og nordøstvendt balkong. Leiligheten er delikat og gjennomgående oppusset i 2023/2025. Planløsningen er god med hybeldel som gir en ekstra fleksibilitet iht. bruk. Egen garasje med elbil-lader og barnevennlige store fellesområder. Sentral beliggenhet med kort vei til marka og friområder med badeplasser.

Leiligheten inneholder stor romslig stue med åpent kjøkken, tre soverom (mulighet for fire), to flislagt bad og separat WC. Stue og soverommene har utgang til balkonger. Vindusflatene i boligen er fra gulv til tak som gir rikelig med lys og en luftig følelse. Vinduene er fra 2024.

Innehold:
1. etasje: Entré/gang, stue med åpent kjøkken, to soverom (mulig å dele det ene rommet), bad, WC, entré, stue/kjøkken, bad.

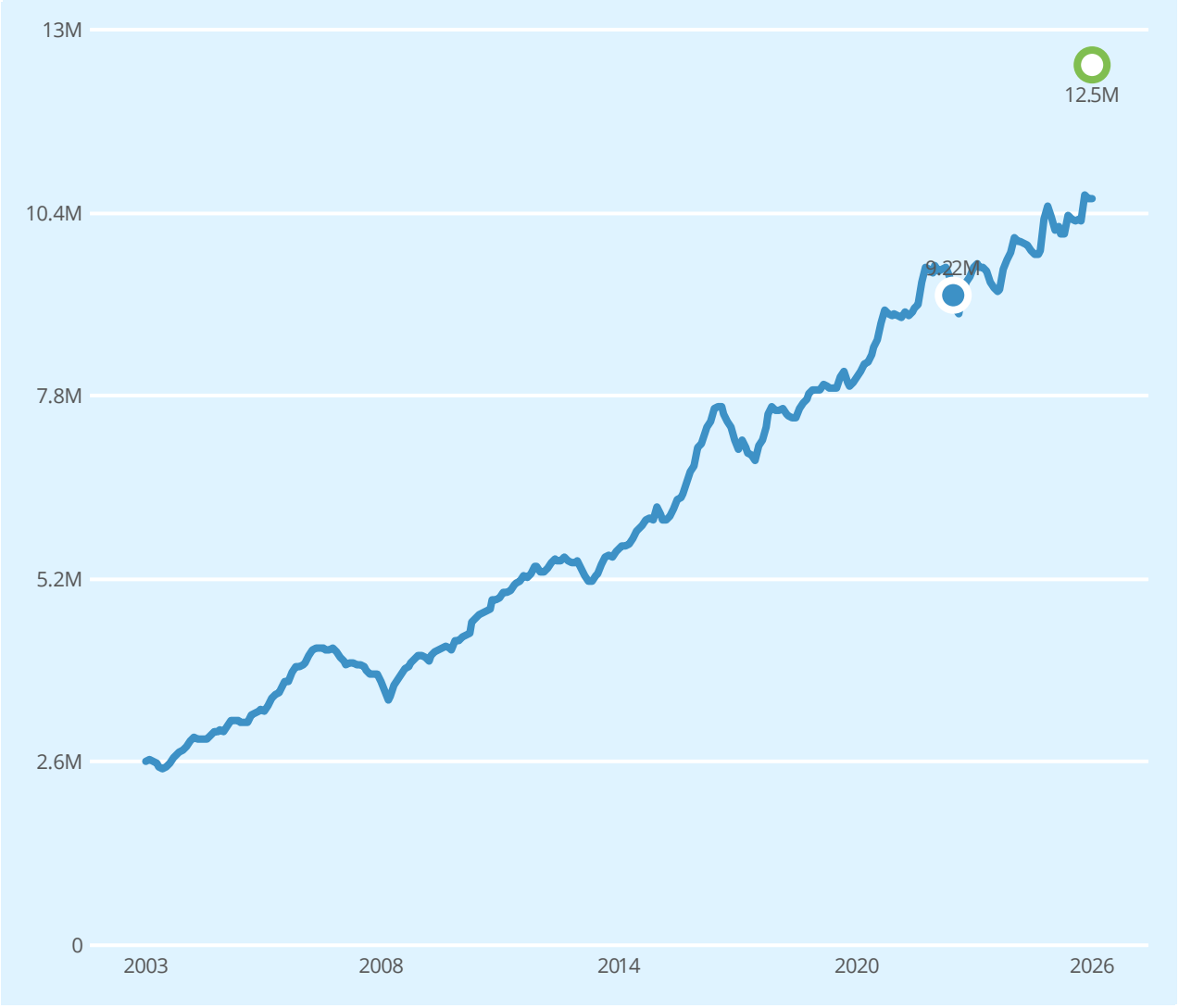
Leiligheten disponerer to kjellerboder på hhv. ca. 3 kvm og 6 kvm, samt egen garasje (nr. 23) på ca. 20 kvm med plass til både lagring og bil. Leiligheten disponerer også to fryseskap i felles fryserom.

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

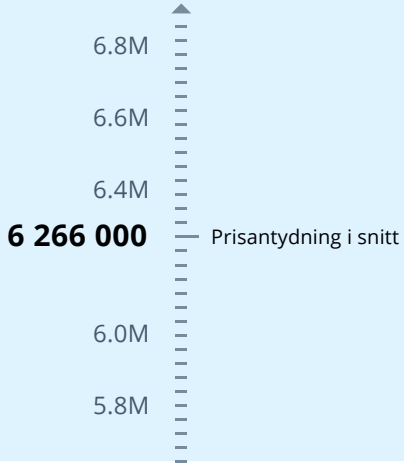
1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
09.10.2022	17.10.2022	18.11.2022	8 750 000	9 222 222	0	9 222 222	2

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

Leiligheter til salgs i KJELSÅS grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

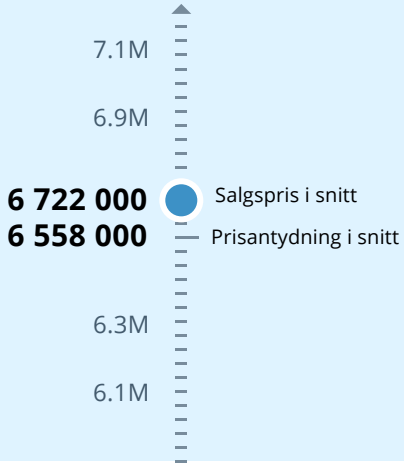


Annonsene har i snitt ligget ute i

5
dager

Leiligheter solgt i KJELSÅS grunnkrets siste 9 mnd

12
leiligheter solgt

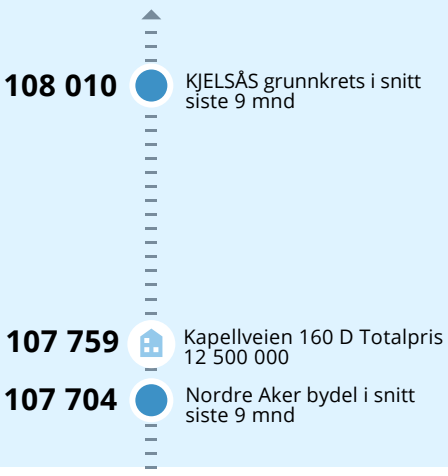


Solgt i snitt i løpet av

47
dager

for 4% over prisantydning

Analyse m²-priser



Boligopplysninger:

Kjelsåsløkka Boligsameie	Vår ref.:	1689/22	Fødselsdato eier:	29.04.1964
Kapellveien 160 D	Type:	Boligsameie	Fødselsdato medeier:	18.10.1965
0493 OSLO	Eiere:	Ida Helene Johansson, Rune Sandli		
Organisasjonsnr: 930 538 388	Seksjonsnr:	22		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 6 193

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	5 182
	Vedlikeholdsfond	604
Tilleggsytelser:	Telia internett 1000/1000	242
Objekt:	Frysebokseleie (16893 - 22)	49
	Garasje nr. 23 (16891 - 23)	116

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Morten Vorkinn
Adresse:	Kapellveien 160 D
Postnr/-sted:	0493 OSLO
Telefon:	Mob.: 93605525
E-post:	morten@vorkinn.com

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	3 352
Annen formue:	98 820	Utgifter:	0		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	22	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	72/176 - seksjon:22		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	15201.3

9: Forsikring

Forsikret i:	Storebrand Forsikring AS	Polisenr:	1492972

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0101

Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Garasjeplass følger bolig ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

Internett: Per april 2024 har sleskapet avtale med Telia vedr. internett. Seksjonseier bestiller selv kabel-tv etter behov. Usbl tar forbehold om endringer. For nærmere opplysninger ta kontakt med styret.

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Boligopplysninger:

Kjelsåsløkka Boligsameie	Vår ref.:	1689/22	Fødselsdato eier:	29.04.1964
Kapellveien 160 D	Type:	Boligsameie	Fødselsdato medeier:	18.10.1965
0493 OSLO	Eiere:	Ida Helene Johansson, Rune Sandli		

Organisasjonsnr: 930 538 388

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.



INNKALLING 2025

Kjelsåsløkka Boligsameie

Torsdag 03.04.2025 kl. 18:00
Hobbyrommet, Kapellveien 160 F

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Kjelsåsløkka Boligsameie

Tid og sted: Torsdag 03.04.2025 kl. 18:00 - Hobbyrommet, Kapellveien 160 F

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Forslag om å avvikle valgkomite
- 5.2 Utfasing vaskerom
- 5.3 Oppdatering / oppgradering av porttelefonsystem

6 Valg

- 6.1 Valg av leder for ett år
- 6.2 Valg av medlem til styret for to år
- 6.3 Valg av varamedlem for ett år
- 6.4 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Det foreslås et honorar på kr 103 003,-. Honoraret er likt forrige periode, justert for generell prisvekst 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 103 003,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Forslag om å avvikle valgkomite

Forslagsstiller: Styret.

Siden årsmøtet 2023 har sameiet hatt en valgkomite med følgende mandat nedfelt i vedtektene:

Sameiet skal ha en valgkomite bestående av to seksjonseiere. Valgkomiteens medlemmer velges av årsmøtet for to år av gangen og har som oppgave å finne kandidater til sameiets styre.

Styremedlemmer kan ikke være en del av valgkomiteen.

Det foreslås å avvikle valgkomite, og fjerne paragraf §20. fra vedtektene.

Forslag til vedtak: § 20 Valgkomite fjernes fra sameiets vedtekter.

Styrets innstilling: Styrets bakgrunn for forslaget

Sameie består av 39 seksjoner og kun en seksjonseier/ representant fra hver seksjon kan sitte i styret eller

valgkomiteen.

Styret opplever at det er liten interesse for å sitte i styret og valgkomiteen. Derfor anser styret det som lite hensiktsmessig å binde opp to engasjerte seksjonseiere i en valgkomite. Styret mener samtlige seksjonseieres mulighet til å velges inn i styret sikres når behovet for styrerepresentanter annonseres til alle seksjonseiere i god tid før hvert årsmøte, at årsmøtet er en demokratisk institusjon som fungerer godt, og at en separat valgkomite derfor er overflødig.

Styret anbefaler at forslaget vedtas.

5.2 Utfasing vaskerom

Forslagsstiller: Seksjonseier Morten Vorkinn.

I tråd med tiden, og ved fornyelse av bad i leiligheter har de aller fleste lagt opp til egne vaskemaskiner på bad. De som ikke enda har gjort dette har plass til vaskemaskin på lik lik linje som de som har installert dette. Det kan derfor argumenteres med at vaskerom dekker et behov som ikke lenger eksisterer (Eller er et behov fellesskapet har), og at det er en funksjon som henger igjen etter en annen tid. Dette understøttes av et lavt forbruk. Fellesskapet betaler slik for noe som et fåtall bruker.

Dette understøttes av nedadgående bruk de siste årene.

Fra regnskaper (inntekter / 10 kroner per vask/tørk):

- 2019: ca. 1 140 vasker i året
- 2024: ca. 400 vasker i året
- 3 - 4 eierseksjoner som for det meste bruker vaskerommet (iht. reservasjonslistene)

Det fremmes derfor et forslag om å fase ut denne funksjonen over tid. Løsningen vil bestå så lenge den fungerer, men det foreslås at man ikke foretar fremtidige utbedringer/vedlikehold eller investeringer i nye maskiner etter hvert som de slutter å fungere.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar å fase ut vaskerommet. Dette innebærer en stans i vedlikehold av eksisterende maskiner, samt stans i investeringer i nye maskiner i fremtiden. Driften opprettholdes så lenge maskinene fungerer. Når siste maskin er ute av drift legges vaskerommet ned. Slik sikrer man at de få som i dag ikke har lagt opp til vaskemaskin på eget bad får tid til å gjøre dette.

Styrets innstilling: Den innmeldte saken til årsmøtet 2025 ble behandlet i ordinært styremøte. Forslagsstiller Morten Vorkinn er styreleder og derfor inhabil ved behandling av saken. Varamedlem Jens Henrik Norum deltok i styrets behandling av den innmeldte saken.

Styrets vurdering:

Samtlige seksjonseiere har kjøpt sine seksjoner med tilgang til fellesvaskeri i sameiet. Derfor mener styret at en sak om eventuell avvikling av fellesvaskeriet må behandles i sameiets årsmøte.

Erfaringsmessig benytter noen seksjonseiere og leietakere vaskeriet regelmessig og andre mer sporadisk. Fellesvaskeriet er dedikert til tøyvask og tørking av tøy, og kan ha en sosial funksjon i sameiet. Bruk av fellesmaskiner er også positivt for miljøet.

Til tross for at mange seksjoner i dag har etablert mulighet for vaskemaskin i egen seksjon er styret kjent med at det fortsatt er seksjoner som ikke har etablert denne muligheten. Hybelenheter som benyttes til utleie har hovedsakelig ikke denne muligheten grunnet plassforhold i baderommene. Tilgang til fellesvaskeriet er spesielt viktig for disse enhetene, men styret er også kjent med at seksjonseiere med tøyvaskemulighet i egen seksjon benytter fellesvaskeriet og tørketrommel/rom.

På bakgrunn av vurderingen gitt over, støtter ikke styret innmeldt forslag.

Styrets anbefaling er at forslaget ikke vedtas.

5.3 Oppdatering / oppgradering av porttelefonsystem

Styret har siden før jul arbeidet med å forberede for utskiftning av dagens porttelefonsystem da det begynner å bli gammelt. Flere oppganger og leiligheter har begynt å få problemer med sine porttelefoner. Kostnaden for service, eller enkelt utskiftninger er ganske høye, og begynner å nærme seg kostnaden på å bytte ut i et nytt system. Det er derfor ønskelig å bytte dagens system, fremfor å forsøke å reparere det.

Styret har primært jobbet ut fra to mulige alternativer. Et hvor man bytter ut dagens system i et nytt system med lik funksjonalitet. Alternativt at man ser på systemer som kan gi økt funksjonalitet, som dørtelefon-kamera og muligheter for nøkkelløs opplåsing av dører.

Det er fordeler og ulemper ved begge alternativer. Både med tanke på funksjonalitet og kostnad:

Å bytte i et system som er likt i funksjonalitet som dagens (Alternativ 1) er fordelaktig i forhold til kostnadsnivå, både initiell investering, samt levetidskostnader. Vi har erfaringer med at dagens system har vært svært stabilt, uten større feil. Det er et "dumt" system, behøver ikke internettoppkobling, og krever ikke noen serviceavtaler eller leie av lisenser eller lignende som fører til økte levetidskostnader. Ulempen er at man går glipp av funksjonalitet som nøkkelfri adgang, digitale porttelefoner og lignende.

Å bytte dagens system i et moderne system vil gi fordeler i ny og økt funksjonalitet. Blant annet mulighet for nøkkelløs adgang, digital administrasjon, digitale porttelefoner, engangs adgangsnøkler m.m. Negativt er det at det er en ganske mye dyrere, både i initiell investering, samt i levetidskostnader. Systemet blir også mer påvirket av ustabilitet i nettverk, både lokalt på bygget og over internett, noe som kan føre til mer nedetid.

Med bakgrunn i den store forskjellen i kostnader og funksjonalitet, ønsker styret at valget av nytt system forankres i årsmøtet.

Alternativ 1: Fornyelse av dagens system med lik funksjonalitet

I alternativ en fornyer man porttelefontablå og dørtelefoner. Det vil bli nye moduler både ved inngangsdør, og i leiligheter. Funksjonaliteten vil være lik som i dag.

Kostnadsramme: kroner 220 000 inkl. mva.

Alternativ 2: Skifte ut dagens system til et nytt system med økt funksjonalitet

I alternativ 2 skifter man ut dagens porttelefontalbå og dørtelefoner med et nytt system som er IP/ethernet basert. Dette vil gi ny funksjonalitet som: Nøkkelfri tilgang, kamera, mulighet til å låse opp dør med telefon, digital porttelefon m.m.

Kostnadsramme: kroner 550 000 inkl. mva.

Dette Alternativet vil mest sannsynligvis ha livstidskostnader utover investeringskostnad. Eks. en service/sikkerhetsavtale som kan innebære 3000 - 5000 kroner i året, eller så kalte "subscription" lisenser per leilighet per år.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner alternativ 1.

ELLER

Årsmøtet godkjenner alternativ 2.

Styrets innstilling: Styret har innhentet tilbud på ulike type løsninger, som faller inn under de to kategoriene over. Kostnadsestimatene for de to alternativene er derfor reelle.

Dagens system har vært svært stabilt i lang tid. Det har vært lite administrasjon og vedlikehold tilknyttet systemet i dets levetid. Det har også vært svært få levetidskostnader på systemet.

For å kunne argumentere for å bruke omtrent det doble beløpet på et nytt system med økt funksjonalitet, bør behovet for slik funksjonalitet derfor være proporsjonalt stor.

Funksjonelt oppleves dagens system tilfredstillende i forhold til sameiernes behov, både i foregående år, samt i dag.

Den store merkostnaden for å få et IP-basert system kan derfor (etter styrets mening) ikke rettferdiggjøres i en kost/nytte vurdering.

Styret anbefaler derfor alternativ 1.

6. Valg

Styret skal ha minst tre medlemmer. Sittende styre består av:

Styreleder, Morten Vorkinn (på valg)
Styremedlem, Maj-Britt Thon Holljen (på valg)
Styremedlem, Joar Harøy (2024-2026)
Styremedlem, Rune Sandli (2024-2026)
Varamedlem, Jens Henrik Norum (på valg)

Vedtekt § 16 2. ledd:
Styreleder velges særskilt og for ett år av gangen. Øvrige styremedlemmer velges for to år av gangen. Varamedlemmet velges for ett år av gangen.

6.1 Valg av leder for ett år

Det skal velges ny styreleder i sameiet for perioden 2025-2026.

Morten Vorkinn stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Morten Vorkinn velges som Styreleder.

Styrets innstilling: Morten Vorkinn velges til styreleder i 1 år.

6.2 Valg av medlem til styret for to år

Det skal velges to styremedlemmer for perioden 2025-2027.

Maj-Britt Thon Holljen har fullført sin periode. Hun stiller gjenvalg.

Rune Sandli har varslet styret om at han ønsker å fratre før perioden er over, og det er derfor ønskelig å velge et nytt styremedlem for å fylle plassen til Rune.

Forslag til vedtak: Maj-Britt Thon Holljen velges som styremedlem i 2 år.

X velges som styremedlem i 2 år.

6.3 Valg av varamedlem for ett år

Varamedlem er på valg.

Jens Henrik Norum stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Jens Henrik Norum velges til varamedlem i 1 år.

Styrets innstilling: Det er ønskelig at et tidligere styremedlem sitter i vararollen, da det bringer verdifull erfaring og kompetanse for å understøtte styret. Styret ønsker at Jens Henrik Norum velges som varamedlem i en ny periode.

6.4 Valg av valgkomite

Valgkomiteen skal bestå av to medlemmer. Medlem sitter to år.

Begge verv er på valg.

Åsmund Sørvik og Inger-Marie Aasen stiller ikke til gjenvalg.

Forslag til vedtak: X velges til medlem av valgkomite i 2 år.

Y velges til medlem av valgkomite i 2 år.

Styrets innstilling: Det er fremmet forslag om å avvikle valgkomite.

Hvis dette forslaget ikke vedtas, så må det velges to nye medlemmer til valgkomiteen.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**2 353 797**	**2 107 494**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	136 574	569 905
Tilbakeføring av avskrivning	17 400	10 150
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-87 000
Endringer i andre langsiktige poster	-277 449	-246 753
B. Endring arbeidskapital	**-123 475**	**246 302**
C. Arbeidskapital	**2 230 322**	**2 353 797**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	2 281 322	2 478 826
Kortsiktiggjeld	-51 000	-125 029
C Arbeidskapital	**2 230 322**	**2 353 797**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Kjelsåsløkka Boligsameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 759 542	2 584 610	2 778 374	2 806 985
Sum leieinntekt		**2 759 542**	**2 584 610**	**2 778 374**	**2 806 985**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	3 931	7 298	5 000	26 000
Sum annen inntekt		**3 931**	**7 298**	**5 000**	**26 000**
Sum inntekt		**2 763 473**	**2 591 908**	**2 783 374**	**2 832 985**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	14 100	12 690	13 000	14 608
Styrehonorar	3	100 000	90 000	100 000	103 600
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	17 400	10 150	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		283 628	298 486	360 000	280 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	497 132	465 186	491 600	494 000
Kommunale avgifter/renovasjon		642 080	485 384	641 937	738 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	0	5 938	6 200	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	5 937	22 985	11 000	14 000
Reparasjon og vedlikehold	8	645 410	138 090	425 000	486 001
Revisjonshonorar		6 519	6 225	6 600	7 000
Forretningsførerhonorar		79 173	75 117	79 000	82 300
Andre honorar	9	89 433	99 172	2 000	2 000
Kontorkostnad		2 991	2 160	2 000	1 000
TV/bredbånd		121 577	181 429	120 000	95 520
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		3 000	9 688	5 000	5 000
Kontingenter og gaver		6 188	5 909	4 000	5 300
Forsikringer		248 444	209 583	248 000	300 200
Eiendomsskatt		0	992	0	0
Andre kostnader	10	4 886	1 491	0	3 000
Sum kostnad		**2 767 897**	**2 120 673**	**2 515 337**	**2 631 529**
Driftsresultat		**-4 424**	**471 235**	**268 037**	**201 456**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		140 998	98 670	0	0
Netto finansposter		**-140 998**	**-98 670**	**0**	**0**
Årsresultat		**136 574**	**569 905**	**268 037**	**201 456**
Andre overføringer		277 449	246 753	0	0
Overført sameiekapital		-140 875	323 152	0	0
SUM OVERFØRINGER		**136 574**	**569 905**	**0**	**0**

Balanse 2024 Kjelsåsløkka Boligsameie

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	1	1
Andre driftsmidler	4	59 450	76 850
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	11	933 554	656 105
Sum anleggsmidler		**993 005**	**732 956**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		0	4 803
Forskuddsbetalte kostnader		86 321	306 915
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		2 195 001	2 167 108
Sum omløpsmidler		**2 281 322**	**2 478 826**
SUM EIENDELER		**3 274 327**	**3 211 782**

Balanse 2024 Kjelsåsløkka Boligsameie

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Øremerket avsetning		933 554	656 105
Annen egenkapital		2 289 773	2 430 648
Sum opptjent egenkapital		**3 223 327**	**3 086 753**
Sum egenkapital	**12**	**3 223 327**	**3 086 753**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		26 605	87 846
Annen kortsiktig gjeld		24 395	37 183
Sum kortsiktig gjeld		**51 000**	**125 029**
Sum gjeld		**51 000**	**125 029**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 274 327**	**3 211 782**

Sted:_____ Dato:_____

Morten Vorkinn
Styreleder

Rune Sandli
Styremedlem

Joar Harøy
Styremedlem

Maj-Britt Thon Holljen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 152 356	2 069 640
3609 Garasjeleie	61 044	57 504
3617 Strøm el- biler	27 007	5 850
3618 Frysebokseleie	19 140	18 030
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	46 566	0
3625 Vedlikeholdsfond	245 388	230 970
3690 Leieinntekt utleieleilighet	208 041	202 616
Sum	**2 759 542**	**2 584 610**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3955 Fellesvaskeri	3 931	7 298
Sum	**3 931**	**7 298**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	14 100	12 690
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	100 000	90 000
Sum	**114 100**	**102 690**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	leilighet i eget eie	Gressklipper
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1	87 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1	87 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	27 550
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1	59 450
Årets avskrivninger :	0	17 400
Anskaffelsesår :	2020	2023
Antatt levetid i år :		5

Sameiet består av 39 boligseksjoner og en leilighet i eget eie.
Sameiet er oppført på gnr.72 og b.nr 176 i Oslo Kommune. Eiertomt 15.201,3 kvm
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenr. 82322359.

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	159 813	142 500
6360 Vask av avfallbeholder, avfallsrom, ventilasjon	42 049	36 915
6361 Fast renhold	153 372	143 772
6390 Utleiemegleren provisjon utleie	18 590	13 864
6391 Snømåking/strøing/feiing	88 104	96 825
6392 Containerleie/tømming	30 997	22 334
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	4 208	8 976
Sum	**497 132**	**465 186**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS	0	5 938
Sum	**0**	**5 938**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	1 844	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	2 297	7 894
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	280	12 536
6552 Driftsmateriell	1 516	2 555
Sum	**5 937**	**22 985**

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	6 175	11 156
6603 Vedlikehold elektro	186 792	32 732
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	83 353	10 297
6616 Vedlikehold vaskeri	0	2 499
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	0	4 375
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	10 413	10 781
6641 Malerarbeider	0	8 913
6643 Glassarbeid/Vindu	9 938	0
6644 Fasade/balkonger	0	44 650
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	323 392	0
6648 Vedlikehold dører og porter	25 348	10 813
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	0	1 875
Sum	**645 410**	**138 090**

Konto 6603: Infrastruktur Elbil, her er det mottatt tilskudd fra Usbl på kr 29.335,- og tilskudd fra Oslo kommune på kr. 44.967,-. I tillegg anen vedlikehold elektro.

Note 9 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	6 925	700
6720 Juridisk honorar	79 508	0
6730 Teknisk honorar	3 000	98 472
Sum	**89 433**	**99 172**

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	1 419	0
7770 Betalingskostnader	996	1 008
7773 Omkostninger innkreving	2 268	474
7790 Andre kostnader	203	0
7795 Husleietap	0	8
Sum	**4 886**	**1 491**

Konto: 7790 Kartinformasjon

Note 11 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er avsatt til fremtidig vedlikehold, dette er plasert på egen bank konto.

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Fond	656 105	277 449	933 554
Årets resultat	2 430 648	-140 875	2 289 773
Sum opptjent egenkapital	**3 086 753**	**136 574**	**3 223 327**
Sum egenkapital	**3 086 753**	**136 574**	**3 223 327**

Resultat og balanse med noter for Kjelsåsløkka Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kjelsåsløkka Boligsameie

Styreleder	Morten Vorkinn (sign.)	09.03.2025
Styremedlem	Rune Sandli (sign.)	05.03.2025
Styremedlem	Joar Harøy (sign.)	27.02.2025
Styremedlem	Maj-Britt Thon Holljen (sign.)	01.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Kjelsåsløkka Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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

Penneo Dokumentnøkkel: ZG57A-RN49F-ZWV4J-HTEPE-4OLZU-T8NJW

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ZG57A-RN49F-ZWV4J-HTEPE-4OLZU-T8NJW

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-12 17:26:20 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: ZG57A-RN49F-ZWV4J-HTEPE-4OLZU-T8NJW

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Kjelsåsløkka Boligsameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Morten Vorkinn
Styremedlem, Maj-Britt Thon Holljen
Styremedlem, Joar Harøy
Styremedlem, Rune Sandli
Varamedlem, Jens Henrik Norum

Styret i Kjelsåsløkka Boligsameie består av 1 kvinne og 3 menn.

Virksomhetens art

Kjelsåsløkka Boligsameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Kjelsåsløkka Boligsameie ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 930538388

Kjelsåsløkka Boligsameie består av 40 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Kjelsåsløkka Boligsameie er fullverdiforsikret i Storebrand Forsikring AS, avtalenr 1492972. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.
Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret arbeider systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Kjelsåsløkka Boligsameie bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

HMS-aktiviteter og tiltak som er gjort i 2024:

- Fagkyndig tredjepart har hatt kontroll av det elektriske anlegget, herunder hovedtavle og fellesarealer inkl. garasjer
- Gjennomført månedlige vernerunder basert på sjekklister som tar hensyn til sesonger
- Gjennomført risikovurdering knyttet til brann, elektrisk anlegg, VVS, lekeplass, generell sikkerhet og verdisikring
- Byttet batterier i brannvarslere fellesarealer, kontroll av slukkingsutstyr

Styrets arbeid

Styret har avholdt 8 styremøter i 2024.

Kort oppsummering av saker styret har arbeidet med i året som har gått:

- Konkurranseutsatt sameiets forsikringer, byttet forsikringsselskap
- Utbedret utett tak frittstående garasjebygg
- Satt opp nye gjerder mot Daniel Walstads vei 8A, 8B/C og 8D
- Sjekket priser på trappevask
- Vedlikeholdt sandfangskummer
- Byttet ladeoperatør for ladeanlegg elbil
- Stor internkontroll av det elektriske anlegget gjennomført av tredjeparts fagkyndig
- Utbedret lekkasje på vannføring VV sirkulasjonspumper
- Sak mot Daniel Walstads vei 8A vedr. håndtering av overvann

Styret har også gjennomført egne befaringer og startet arbeidet med en prioritetsliste over tiltak, utbedringer og fornying av bygningsmassene.

Det har vært 1 eierskifte i 2024.

Sameiets leverandører:

- Vaktmestertjenester: Espen Lie Eiendoms Service
- Fryserom: Serviceavtale med Lørenskog Kjøleservice
- Renhold: Rene Trapper
- Snørydding: Vaktmesterkompaniet
- Fibernett og TV: Telia
- Strømleverandør: Fortum Strøm
- Forsikring: Storebrand
- Forretningsfører: USBL
- Revisor: KPMG
- Renhold av avfallsdunker og rom: Ren Dunk
- Ladeinfrastruktur operatør: Wattif

Leie av garasje og boder:

Sameiet har eksklusiv bruksrett til garasje nr. 2 i det frittliggende garasjeanlegget, og to kjellerboder

- Garasjen er for tiden utleid til en seksjonseier for kr 970 /mnd
- Kjellerboder er for tiden utleid til to seksjonseiere for kr 263 /mnd

Garasjer og boder leies i utgangspunktet ut for 2 år av gangen. Seksjonseiere som ønsker å leie kan kontakte styret.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 03.04.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Kjelsåsløkka Boligsameie torsdag 03.04.2025 kl. 18:00 - Hobbyrommet, Kapellveien 160 F.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kristin Gade

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kristin Gade

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Inger-Marie Aasen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen.

Forslag til vedtak:
Tas til orientering

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 19
Antall fremlagte fullmakter: 1
Totalt: 20

Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten ble godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 var vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet for 2024 godkjennes

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig. Årsmeldingen var vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak:
Årsmeldingen tas til orientering

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025. Det foreslås et honorar på kr 103 003. Honoraret er likt forrige periode, justert for generell prisvekst 2024.

Forslag til vedtak:
Styrehonorar på kr 103 003 godkjennes

Vedtak:
Styrehonorar på kr 103 003 ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Forslag om å avvikle valgkomite

Forslagsstiller: Styret.
Siden årsmøtet 2023 har sameiet hatt en valgkomite med følgende mandat nedfelt i vedtektene: *Sameiet skal ha en valgkomite bestående av to seksjonseiere. Valgkomiteens medlemmer velges av årsmøtet for to år av gangen og har som oppgave å finne kandidater til sameiets styre. Styremedlemmer kan ikke være en del av valgkomiteen.*
Det foreslås å avvikle valgkomite, og fjerne paragraf §20. fra vedtektene.

Forslag til vedtak: § 20 Valgkomite fjernes fra sameiets vedtekter.

Styrets innstilling:
Styrets bakgrunn for forslaget:
Sameie består av 39 seksjoner og kun en seksjonseier/representant fra hver seksjon kan sitte i styret eller valgkomiteen. Styret opplever at det er liten interesse for å sitte i styret og valgkomiteen. Derfor anser styret det som lite hensiktsmessig å binde opp to engasjerte seksjonseiere i en valgkomite. Styret mener samtlige seksjonseieres mulighet til å velges inn i styret sikres når behovet for styrerepresentanter annonseres til alle seksjonseiere i god tid før hvert årsmøte, at årsmøtet er en demokratisk institusjon som fungerer godt, og at en separat valgkomite derfor er overflødig. Styret anbefaler at forslaget vedtas.

Vedtak:
Forslaget ble enstemmig vedtatt

5.2 Utfasing vaskerom

Forslagsstiller: Seksjonseier Morten Vorkinn.
I tråd med tiden, og ved fornyelse av bad i leiligheter har de aller fleste lagt opp til egne vaskemaskiner på bad. De som ikke enda har gjort dette har plass til vaskemaskin på lik lik linje som de som har installert dette. Det kan derfor argumenteres med at vaskerom dekker et behov som ikke lenger eksisterer (Eller er et behov fellesskapet har), og at det er en funksjon som henger igjen etter en annen tid. Dette understøttes av et lavt forbruk. Fellesskapet betaler slik for noe som et fåtall bruker.
Dette understøttes av nedadgående bruk de siste årene.
Fra regnskaper (inntekter / 10 kroner per vask/tørk):
2019: ca. 1 140 vasker i året
2024: ca. 400 vasker i året
3 - 4 eierseksjoner som for det meste bruker vaskerommet (iht. reservasjonslistene)

Det fremmes derfor et forslag om å fase ut denne funksjonen over tid. Løsningen vil bestå så lenge den fungerer, men det foreslås at man ikke foretar fremtidige utbedringer/ vedlikehold eller investeringer i nye maskiner etter hvert som de slutter å fungere.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar å fase ut vaskerommet. Dette innebærer en stans i vedlikehold av eksisterende maskiner, samt stans i investeringer i nye maskiner i fremtiden. Driften opprettholdes så lenge maskinene fungerer. Når siste maskin er ute av drift legges vaskerommet ned. Slik sikrer man at de få som i dag ikke har lagt opp til vaskemaskin på eget bad får tid til å gjøre dette.

Styrets innstilling:
Den innmeldte saken til årsmøtet 2025 ble behandlet i ordinært styremøte. Forslagsstiller Morten Vorkinn er styreleder og derfor inhabil ved behandling av saken. Varamedlem Jens Henrik Norum deltok i styrets behandling av den innmeldte saken.
Styrets vurdering:
Samtlige seksjonseiere har kjøpt sine seksjoner med tilgang til fellesvaskeri i sameiet. Derfor mener styret at en sak om eventuell avvikling av fellesvaskeriet må behandles i sameiets årsmøte.
Erfaringsmessig benytter noen seksjonseiere og leietakere vaskeriet regelmessig og andre mer sporadisk. Fellesvaskeriet er dedikert til tøyvask og tørking av tøy, og kan ha en sosial funksjon i sameiet. Bruk av fellesmaskiner er også positivt for miljøet.
Til tross for at mange seksjoner i dag har etablert mulighet for vaskemaskin i egen seksjon er styret kjent med at det fortsatt er seksjoner som ikke har etablert denne muligheten. Hybelenheter som benyttes til utleie har hovedsakelig ikke denne muligheten grunnet plassforhold i baderommene. Tilgang til fellesvaskeriet er spesielt viktig for disse enhetene, men styret er også kjent med at seksjonseiere med tøyvaskemulighet i egen seksjon benytter fellesvaskeriet og tørketrommel/rom.
På bakgrunn av vurderingen gitt over, støtter ikke styret innmeldt forslag.
Styrets anbefaling er at forslaget ikke vedtas.

Vedtak:

Her kreves det minst to tredjedelers flertall av stemmene for å gjøre vedtak.
11 stemte "mot".

Forslaget ble ikke vedtatt

5.3 Oppdatering / oppgradering av porttelefonsystem

Styret har siden før jul arbeidet med å forberede for utskiftning av dagens porttelefonsystem da det begynner å bli gammelt. Flere oppganger og leiligheter har begynt å få problemer med sine porttelefoner. Kostnaden for service, eller enkelt utskiftninger er ganske høye, og begynner å nærme seg kostnaden på å bytte ut i et nytt system. Det er derfor ønskelig å bytte dagens system, fremfor å forsøke å reparere det. Styret har primært jobbet ut fra to mulige alternativer. Et hvor man bytter ut dagens system i et nytt system med lik funksjonalitet. Alternativt at man ser på systemer som kan gi økt funksjonalitet, som dørtelefon-kamera og muligheter for nøkkelløs opplåsing av dører.

Det er fordeler og ulemper ved begge alternativer. Både med tanke på funksjonalitet og kostnad:

Å bytte i et system som er likt i funksjonalitet som dagens (Alternativ 1) er fordelaktig i forhold til kostnadsnivå, både initiell investering, samt levetidskostnader. Vi har erfaringer med at dagens system har vært svært stabilt, uten større feil. Det er et "dumt" system, behøver ikke internettoppkobling, og krever ikke noen serviceavtaler eller leie av lisenser eller lignende som fører til økte levetidskostnader. Ulempen er at man går glipp av funksjonalitet som nøkkelfri adgang, digitale porttelefoner og lignende.

Å bytte dagens system i et moderne system vil gi fordeler i ny og økt funksjonalitet. Blant annet mulighet for nøkkelløs adgang, digital administrasjon, digitale porttelefoner, engangs adgangsnøkler m.m. Negativt er det at det er en ganske mye dyrere, både i initiell investering, samt i levetidskostnader. Systemet blir også mer påvirket av ustabilitet i nettverk, både lokalt på bygget og over internett, noe som kan føre til mer nedetid.

Med bakgrunn i den store forskjellen i kostnader og funksjonalitet, ønsker styret at valget av nytt system forankres i årsmøtet.

Alternativ 1: Fornyelse av dagens system med lik fuksjonalitet
I alternativ en fornyer man porttelefontablå og dørtelefoner. Det vil bli nye moduler både ved inngangsdør, og i leiligheter. Funksjonaliteten vil være lik som i dag.
Kostnadsramme: kroner 220 000 inkl. mva.

Alternativ 2: Skifte ut dagens system til et nytt system med økt funksjonalitet
I alternativ 2 skifter man ut dagens porttelefontablå og dørtelefoner med et nytt system som er IP/ethernet basert. Dette vil gi ny funksjonalitet som: Nøkkelfri tilgang, kamera, mulighet til å låse opp dør med telefon, digital porttelefon m.m.
Kostnadsramme: kroner 550 000 inkl. mva.
Dette Alternativet vil mest sannsynligvis ha livstidskostnader utover investeringskostnad. Eks. en service/sikkerhetsavtale som kan innebære 3000 - 5000 kroner i året, eller så kalte "subscription" lisenser per leilighet per år.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet godkjenner alternativ 1 ELLER Årsmøtet godkjenner alternativ 2.

Styrets innstilling:
Styret har innhentet tilbud på ulike type løsninger, som faller inn under de to kategoriene over. Kostnadsestimatene for de to alternativene er derfor reelle. Dagens system har vært svært stabilt i lang tid. Det har vært lite administrasjon og vedlikehold tilknyttet systemet i dets levetid. Det har også vært svært få levetidskostnader på systemet. For å kunne argumentere for å bruke omtrent det doble beløpet på et nytt system med økt funksjonalitet, bør behovet for slik funksjonalitet derfor være proporsjonalt stor. Funksjonelt oppleves dagens system tilfredstillende i forhold til sameiernes behov, både i foregående år, samt i dag. Den store merkostnaden for å få et IP-basert system kan derfor (etter styrets mening) ikke rettferdiggjøres i en kost/nytte vurdering. Styret anbefaler derfor alternativ 1.

Vedtak:
Alternativ 1 ble vedtatt

6. Valg

6.1 Valg av leder for ett år

Det skal velges ny styreleder i sameiet for perioden 2025-2026. Morten Vorkinn stilte til gjenvalg.

Vedtak:

Valgt ble: Morten Vorkinn for 1 år

6.2 Valg av medlem til styret for to år

Maj-Britt Thon Holljen stilte til gjenvalg.

Rune Sandli ønsket fratreden ett år før perioden er over, og det var derfor ønskelig å velge et nytt styremedlem for å fylle plassen til Rune.

Vedtak:

Valgt ble: Maj-Britt Thon Holljen for 2 år

Valgt ble: Vibeke Furuly for 1 år

6.3 Valg av varamedlem for ett år

Varamedlem var på valg. Jens Henrik Norum stilte til gjenvalg.

Vedtak:

Valgt ble: Jens Henrik Norum for 1 år

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Saken utgikk da det under sak 5.1. ble vedtatt å avvikle valgkomite

Etter valget på ordinært årsmøte 2025 består styret av følgende tillitsvalgte:

Styreleder Morten Vorkinn (2025-2026)
Styremedlem Maj-Britt Thon Holljen (2025-2027)
Styremedlem Joar Harøy (2024-2026)
Styremedlem Vibeke Furuly (2025-2026)
Varamedlem Jens Henrik Norum (2025-2026)

Protokoll for Kjelsåsløkka Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kristin Gade (sign.)	04.04.2025
Protokollvitne	Inger-Marie Aasen (sign.)	04.04.2025

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Kjelsåsløkka Boligsameie

Det innkalles til ekstraordinært årsmøte i Kjelsåsløkka Boligsameie

Årsmøtet avholdes digitalt via "Bonabo" på Usbl.no

Periode for kommentarer og spørsmål fra eierne i forkant av avstemming:
21.10.2024 kl. 09:00 -22.10.2024 kl. 09:00

Periode for avstemming:
22.10.2024 kl. 18:00 - 24.10.2024 kl. 18:00

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Forslag om omgjøring vedtak dekning og kostnadsramme for etablering ladeanlegg årsmøtet 2022

Frist for å kreve fysisk møte er satt til 5 dager før mandag 21.10.2024 kl. 18:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinært årsmøte

2. Forslag om omgjøring vedtak dekning og kostnadsramme for etablering ladeanlegg årsmøtet 2022

Styret foreslår å omgjøre vedtak fra årsmøtet 2022 hvor det ble besluttet at kun 50 % av kostnaden for etablering av elbil ladeanlegg skulle dekkes av sameiets fellesmidler.

Vedtaket ble utformet med bakgrunn i en høy usikkerhet til kostnadsbildet, og i tillegg til 50 % bestemmelsen ble risikoen forsøkt håndtert ved å oppad begrense den delen av dekningen som skulle komme fra fellesmidler, fastslått i kroner og øre. Samtidig tegner denne begrensningen et bilde av hva betalingsvilligheten til eierseksjonssameiet var. Begrensningen ble satt til NOK 150 000,-.

De faktiske kostnadene for den felles infrastrukturen for ladeanlegget beløp seg til NOK 150 779,-:

- Kostnad MER: 225 081,-
- Støtte Oslo Kommune (44 967,-)
- Støtte USBL (29 335,-)
- **Total kostnad etter refusjoner: 150 779,-**

Ettersom dette er så nærme av hva som ble vedtatt kunne dekkes i kroner og øre, foreslås det at man ser bort i fra formuleringen 50 % og dekker hele kostnaden over driftsmidlene i inneværende år.

Dette vil ha en liten negativ påvirkning på sameiets årsresultat, men vil ikke påvirke sameiets økonomi i noen vesentlig grad, herunder likviditet eller soliditet.

Forslag til vedtak: Årsmøtet omgjør vedtak 2, sak 5.2 på årsmøtet 2022. Kostnadsrammen for etablering av felles ladeinfrastruktur i Kjelsåsløkka boligsameie gis en øvre grense på NOK 150 779,-, og grensen på inntil 50 % dekning fjernes. Hele kostnaden på NOK 150 779,- besluttes finansiert over driften i regnskapsåret 2024.

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Kjelsåsløkka Boligsameie.

Møtet ble avholdt digitalt via Bonabo i perioden 21.10.24 kl. 09 - 24.10.2024 kl. 18.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kristin Gade

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kristin Gade

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Morten Vorkinn

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører/sekretær sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen.

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 26
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 26

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten ble godkjent

2. Forslag om omgjøring vedtak dekning og kostnadsramme for etablering ladeanlegg årsmøtet 2022

Styret foreslår å omgjøre vedtak fra årsmøtet 2022 hvor det ble besluttet at kun 50 % av kostnaden for etablering av elbil ladeanlegg skulle dekkes av sameiets fellesmidler.

Vedtaket ble utformet med bakgrunn i en høy usikkerhet til kostnadsbildet, og i tillegg til 50 % bestemmelsen ble risikoen forsøkt håndtert ved å oppad begrense den delen av dekningen som skulle komme fra fellesmidler, fastslått i kroner og øre. Samtidig tegner denne begrensningen et bilde av hva betalingsvilligheten til eierseksjonssameiet var. Begrensningen ble satt til NOK 150 000,-.

De faktiske kostnadene for den felles infrastrukturen for ladeanlegget beløp seg til NOK 150 779,-:

- Kostnad MER: 225 081,-
- Støtte Oslo Kommune (44 967,-)
- Støtte USBL (29 335,-)
- **Total kostnad etter refusjoner: 150 779,-**

Ettersom dette er så nærme av hva som ble vedtatt kunne dekkes i kroner og øre, foreslås det at man ser bort i fra formuleringen 50 % og dekker hele kostnaden over driftsmidlene i inneværende år.

Dette vil ha en liten negativ påvirkning på sameiets årsresultat, men vil ikke påvirke sameiets økonomi i noen vesentlig grad, herunder likviditet eller soliditet.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet omgjør vedtak 2, sak 5.2 på årsmøtet 2022. Kostnadsrammen for etablering av felles ladeinfrastruktur i Kjelsåsløkka boligsameie gis en øvre grense på NOK 150 779,-, og grensen på inntil 50 % dekning fjernes. Hele kostnaden på NOK 150 779,- besluttes finansiert over driften i regnskapsåret 2024.

Vedtak:

Vedtatt.

Protokoll ekstraordinært møte for Kjelsåsløkka Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Kristin Gade (sign.)	24.10.2024
Protokollvitne	Morten Vorkinn (sign.)	24.10.2024

Vedtekter

for

Kjelsåsløkka Boligsameie

Org.nr.: 930 538 388

Nye vedtekter fastsatt i ordinært årsmøte 11. april 2019 i medhold av lov 1. januar 2018 nr. 74 om eierseksjoner (eierseksjonsloven)
Endret i ordinært årsmøte 26. april 2023
Endret i ordinært årsmøte 3. april 2025

Vedtektene er skrevet med basis i ny eierseksjonslov og er forsøkt avgrenset til å beskrive forhold som har størst relevans for seksjonseierne. For forhold som ikke er beskrevet og/eller er mer utfyllende beskrevet i eierseksjonsloven vises det til denne.

§ 1 Navn, forretningskontor og formål

Sameiets navn er Kjelsåsløkka Boligsameie – gnr. 72 bnr. 176 – i Oslo kommune, med adresse Kapellveien 160. I henhold til oppdelingsbegjæring datert 24. januar 1984 og tinglysing 21. februar 1984 består sameiet av 40 boligseksjoner. Sameiet har forretningskontor i Oslo.

Sameiet v/styret har som målsetting å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrere eiendommen med tilhørende fellesanlegg av enhver art i samsvar med gjeldende og relevant lovverk, sameiets vedtekter og beslutninger tatt i årsmøtet.

§ 2 Råderett og bruksrett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen. Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet (jf. lov 1. januar 2018 nr. 74 om eierseksjoner).

Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon og eksklusiv bruksrett til den bruksenheten som utgjør seksjonen.

Visse seksjonseiere har eksklusiv bruksrett til en nærmere spesifisert garasjeplass. Bruksretten tillates utleid utelukkende til annen seksjonseier i Kjelsåsløkka boligsameie etter forutgående registrering hos styret. Den eksklusive bruksretten kan normalt ikke selges, men styret kan gi dispensasjon fra denne regelen i særlige tilfeller der hensikten er at alle sameiere får bruksrett til 1 garasje.

Alle seksjonseiere har bruksrett til boder og frysebokser. Bruksretten tillates utleid innad i sameiet etter forutgående registrering hos styret.

Garasjeplasser, boder og frysebokser inngår i sameiets fellesanlegg. Bruksretten til disse fasilitetene er derfor formelt tilknyttet den enkelte seksjon i sameiet, ikke eier av seksjonen.

Seksjonseier plikter å overholde bestemmelser som følger av oppdelingsbegjæring, eierseksjonslov, sameiets vedtekter og generelle ordensregler vedtatt på årsmøtet.

Seksjonen skal kun benyttes i samsvar med formålet, og ikke på en urimelig eller unødvendig måte som kan være til skade eller ulempe for brukere av andre seksjoner.

Fellesanleggene må ikke benyttes på en slik måte at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Innvendig i en bruksenhet skal alle bygningsmessige forandringer eller installasjoner som angriper bærende konstruksjoner, forhåndsgodkjennes av styret.

Forhåndsgodkjenning kreves også for utvendige, bygningsmessige forandringer og/eller installasjoner.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten, hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3 Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på seksjonseiebrøkene og betales forskuddsvis med et a konto beløp den 1. hver måned.

De andre seksjonseierne har tinglyst panterett i hver seksjon med kr 30.000,- som følge av sameieforholdet.

§ 4 Vedlikehold

Det vises i denne sammenheng til paragrafene 32 og 33 i eierseksjonsloven

§ 4-1 Seksjonseiers plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Av eierseksjonsloven § 32 i fremgår bl.a. at "seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealer og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a. inventar
b. utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c. apparater, for eksempel brannslukningsapparat

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 vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne fram til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller liknende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører."

For fullstendig teklst vises til eierseksjonsloven § 32.

Av lovens § 32 femte ledd fremgår at seksjonseiers vedlikeholdsplikt ikke omfatter utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Sameiet har en etablert politikk for slike utskiftinger og i tråd med denne gjøres spesifiseringene under gjeldende:

Ad sluk:
Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter rør og rørforgreininger fram til selve sluket, hvis utskifting inngår i sameiets vedlikeholdsplikt. Utskifting av sluk skjer etter en helhetlig plan som blir vedtatt i årsmøtet. Om en seksjonseier på eget initiativ og på eget ansvar ønsker å skifte ut sluket, dekker sameiet kostnadene til sluket og arbeidet knyttet hertil. Dette skjer i henhold til faktura som skal godkjennes av styret.

Ad vinduer:
Vinduer skiftes ut etter en helhetlig plan som blir vedtatt i årsmøtet. Om en seksjonseier på individuell basis ønsker å skifte ut vinduer i sin bruksenhet, skjer dette etter forhåndsgodkjenning av styret og for egen kostnad.

Ad dører
Ytterdører (dører i inngangspartiene) skiftes etter en helhetlig plan som blir vedtatt i årsmøtet. Om en seksjonseier ønsker å skifte ut inngangsdøra til bruksenheten – evt, også døra til tilhørende hybelleilighet – skjer dette etter forhåndsgodkjenning av styret og for egen kostnad.

§ 4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Av eierseksjonsloven § 33 fremgår bl.a. at "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

seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter § 32.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere."

For en helhetlig tekst vises til eierseksjonsloven.

§ 5 Vedlikeholdsfond.

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta fondsavsetning til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger og andre fellestiltak på eiendommen.

De beløp som betales til fondet innkreves sammen med den månedlige betalingen til dekning av fellesutgiftene.

§ 6 Registrering av seksjonseiere og leietakere

Erverver av seksjon skal snarest mulig meldes til styret for registrering.

Når en bruksenhet skal leies ut, må seksjonseier snarest mulig opplyse styret om leietakers navn, antall medlemmer i husstanden og leieforholdets antatte varighet.

Seksjonseier er ansvarlig for leietakers oppførsel innad i sameiet og skal informere om sameiets vedtekter og husordensregler. Vedtekter og husordensregler bør være en del av leiekontrakten.

Ved utleie til fremmedspråklige plikter seksjonseier å forsikre seg om at leietaker forstår innhold og betydning av vedtekter og husordensregler.
Det kan innebære at seksjonseier må sørge for å få dette oversatt til leietakers språk.

§ 7 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, forandring av fasadekledning, forandring av utvendige farger osv. skal skje etter en samlet plan for bygningene og etter forutgående godkjenning av styret. Jf. § 4-1 Seksjonseiers plikt til å vedlikeholde bruksenheten, fjerde og femte ledd.

Andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

§ 8 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge seksjonseier å selge seksjonen.
Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 9 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styre kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

Etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

§ 10 Årsmøtet

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Hver seksjon har én stemme.

Alle seksjonseierne 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 og til å uttale seg.

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.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal fremlegge skriftlig fullmakt som kan tilbakekalles når som helst. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår.

Seksjonseier 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.

Under møteleders ansvar føres protokoll over saker som er til behandling og årsmøtets vedtak.

Protokollen oppleses før møtets avslutning og underskrives av møteleder og to tilstedeværende seksjonseiere valgt av årsmøtet. Protokollen skal gjøres tilgjengelig for seksjonseiere.

§ 11 Ordinært årsmøte

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.

§ 12 Ekstraordinært årsmøte

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

§ 13 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet 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.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal avholdes etter lov, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

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.

§ 14 Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår

c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, 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.

§ 15 Møteledelse og flertallskrav

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke være seksjonseier.

Med de unntak som følger av eierseksjonsloven eller vedtektene avgjøres alle saker med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen og vedtak som innebærer vesentlige forandringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

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

a) ombygging, påbygging eller andre forandringer av bebyggelsen eller tomten som går utover 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 en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum
f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i § 22 a
g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

§ 16 Styret

Sameiet skal som et minimum ha et styre med tre styremedlemmer og et varamedlem. Styret kan utvides ved behov. Styret velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Styreleder velges særskilt og for ett år av gangen. Øvrige styremedlemmer velges for to år av gangen. Varamedlemmet velges for ett år av gangen.

Kun fysisk person kan være styremedlem.

§ 17 Styrets kompetanse

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.

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.

I slik sammenheng forplikter to styremedlemmer i fellesskap sameiet og underskriver i sameiets navn. Det ene medlemmet skal fortrinnsvis være styrelederen.

§ 18 Om styremøtet og styrets oppgaver

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
Styremøter ledes av styreleder. Er vedkommende ikke til stede og nestleder ikke valgt, velger styret en møteleder.

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.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

§ 19 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.

§ 20 Forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

§ 21 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge fram regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

I sameier med 21 eller flere seksjoner skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

§ 22 Vedtektsendring

Endring i sameiets vedtekter kan vedtas av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemme.

Vedtatt i ordinært årsmøte 26.4.23

KJELSÅSLØKKA BOLIGSAMEIE
Kapellveien 160
Husordensregler

1. Generelt
Husordensreglene er et supplement til vedtekter for Kjelsåsløkka boligsameie og ble fastsatt i ordinært årsmøte 27.05.99, med endringer i ordinært årsmøte 16.06.20 og 26.4.23

2. Orden
Gårdsplass, kjellerganger, trappeganger og verandaer/luftebalkonger bør ikke brukes til oppbevaringsplass for private eiendeler. Det er viktig at private eiendeler ikke hindrer bruk av trappeoppganger og -avsatser som rømningsveier. Jf. punktene under.

Ytre orden
Alle dører skal holdes låst; det gjelder både utgangsdørene mot nord og syd og dørene til kjellergangene.

Verandaer og balkonger er oppholdsplasser og bør ikke brukes til lagring av løsøre. Brystninger og gulv må holdes rene, slik at alger/sot og liknende ikke fester seg og forårsaker skader.

Seksjonseiere som har eksklusiv bruksrett til garasje bør lagre ski og sykler i garasjen utenfor sesongene. Lagerplassen mellom oppgang B og C kan også benyttes for lagring av sykler.

Barnevogner, gåstoler og lignende som er i daglig bruk kan settes i inngangspartiene, men ikke i slikt omfang at brannsikkerheten reduseres.

Private eiendeler som møbler, tepper, blomster og annen utsmykking skal ikke settes i trappeoppgangene og trappeavsatsene uten at det er avtalt med øvrige seksjonseiere i den respektive oppgangen.

Fottøy kan plasseres i stativ eller skoskap utenfor inngangen til leiligheten, når øvrige seksjonseiere i oppgangen samtykker til slik plassering.

Lys i kjellerboder og -gangene skal slukkes etter bruk, og kjellerdørene skal holdes låst

Indre orden
Det skal være mest mulig ro i huset mellom kl. 23:00 og kl. 07:00. Ta hensyn når dørene til luftebalkonger og verandaer står åpne.

Støyende arbeider (ombygginger, oppussingsarbeider og liknende) skal varsles til naboer og fortrinnsvis foregå på hverdager mellom kl. 08:00 og 20:00, på lørdager mellom 08:00 og 17:00.

3. Søppelrom

Avfall må sorteres og pakkes godt inn, før det legges i søppelbeholderne. Den enkelte beboer skal følge Oslo kommunes veiledning for kildesortering. Avfall skal ikke legges utenfor søppelbeholderne. Hvis en beholder er full av avfall, skal det benyttes et annet søppelrom.

NB! Husk at aske må være helt kald før den pakkes inn og kastes; en glo kan være nok til å starte en brann.

Alt papiravfall skal kastes i papircontainerne på bygningens forside. Papirkartonger og -esker skal brettes, før de kastes.

4. Lekeplassen

Det er anlagt lekeplass for barna på fellesarealet på eiendommens sørside. Kasting og sparking av ball mot husets fasader er ikke tillatt. Ved mye fukt i plenen som rett etter regnvær eller snøsmelting må gressplenen brukes med varsomhet for å unngå skader.

Oppsett og bruk av trampoliner er ikke tillatt på sameiets fellesarealer.

Utsetting av private lekeapparater på fellesarealene må forhåndsgodkjennes av styret. Seksjonseier er ansvarlig for bruken av disse, og holdes ansvarlig for eventuelle skader som oppstår. Dette ansvaret gjelder også for tilfeller der seksjonseier ikke selv er til stede.

5. Dyrehold

Sameiet tillater normalt dyrehold. Eier er ansvarlig for at kjæledyret ikke er til sjenanse for andre sameiere.

6. Parkering

Seksjonseiere som har eksklusiv bruksrett til garasjeplass, skal primært parkere kjøretøyet i den. Kjøretøy som ikke er i kjørbar stand, skal ikke plasseres på eiendommen over lengre tid.

For scootere, andre motordrevne fremkomstmidler, hengere med mer gjelder de samme reglene som for kjøretøy.

I vintersesongen skal parkerte kjøretøy ikke være til hinder for brøyting.

Lading av el-/hybridkjøretøy må kun foregå på garasjeplasser med tilstrekkelig utbygd og egnet infrastruktur, inkludert betalingsløsning. Styret skal i forkant orienteres og godkjenne valgte løsninger. Det er seksjonseiers ansvar å fremskaffe nødvendig dokumentasjon. Seksjonseier må dekke kostnader for etablering av ladeløsning, samt bruks- og vedlikeholdskostnader.

7. Utendørs installasjoner

Utendørs montering av dominerende og / eller støyende installasjoner som er til sjenanse for naboene er ikke tillatt på individuell basis.

Montering av varmepumpe og innglassing av veranda / luftebalkonger er ikke tillatt.

8. Lufting av tepper og sengetøy

Det skal tas hensyn til naboer ved lufting og risting av tepper og sengetøy. Banking av tøy og tepper skal kun utføres på steder avsatt til dette.

10. Vaskeriet

Ved bruk av vaskeriet må brukanvisninger for maskiner og regler for rengjøring følges.

Alle som har brukt vaskeriet skal gjøre rent etter seg. Maskiner og gulv rengjøres og tørkes. Husk tørkerommet og avløpsrennen.

Alle lommer må tømmes for løse gjenstander før tøyet legges i maskinen.

Fjern lo fra tørketrommelen etter bruk. Kontroller også at lo er fjernet før bruk, fordi lo hindrer luftsirkulasjonen og medfører at tørkingen går senere.

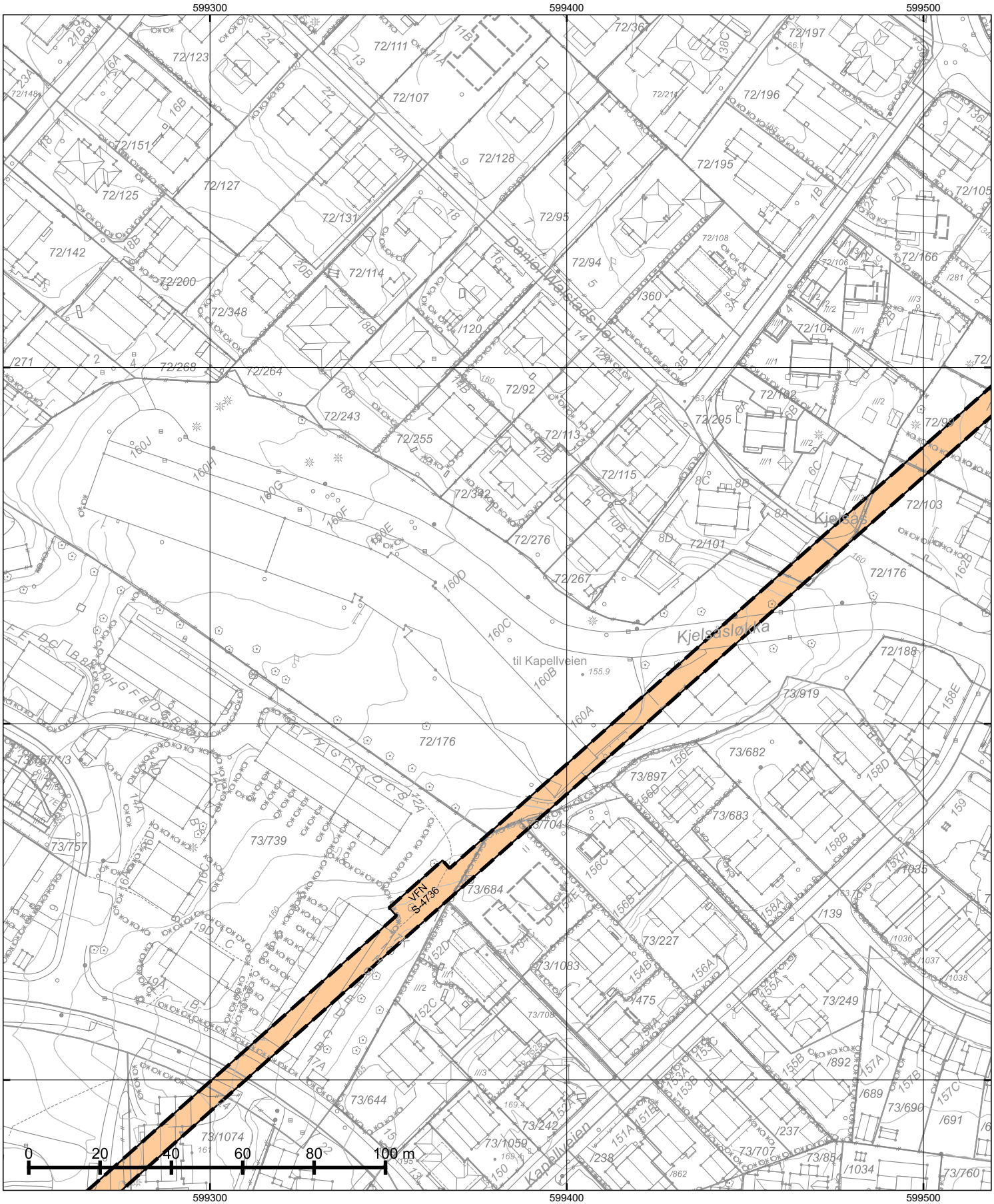
Maskinene **kan** brukes mandag til lørdag 07:00 – 23:00.

11. Fremleie og hybelutleie

Seksjonseier som leier ut hele seksjonen eller hybelleiligheten er ansvarlig for at leietaker kjenner husordensreglene, innretter seg etter disse og ikke er til sjenanse eller lager problemer for andre beboere.

Det vises for øvrig til Vedtekter for Kjelsåsløkka boligsameie § 2 § 6 og § 17.

Kjelsås, 26. april 2023



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

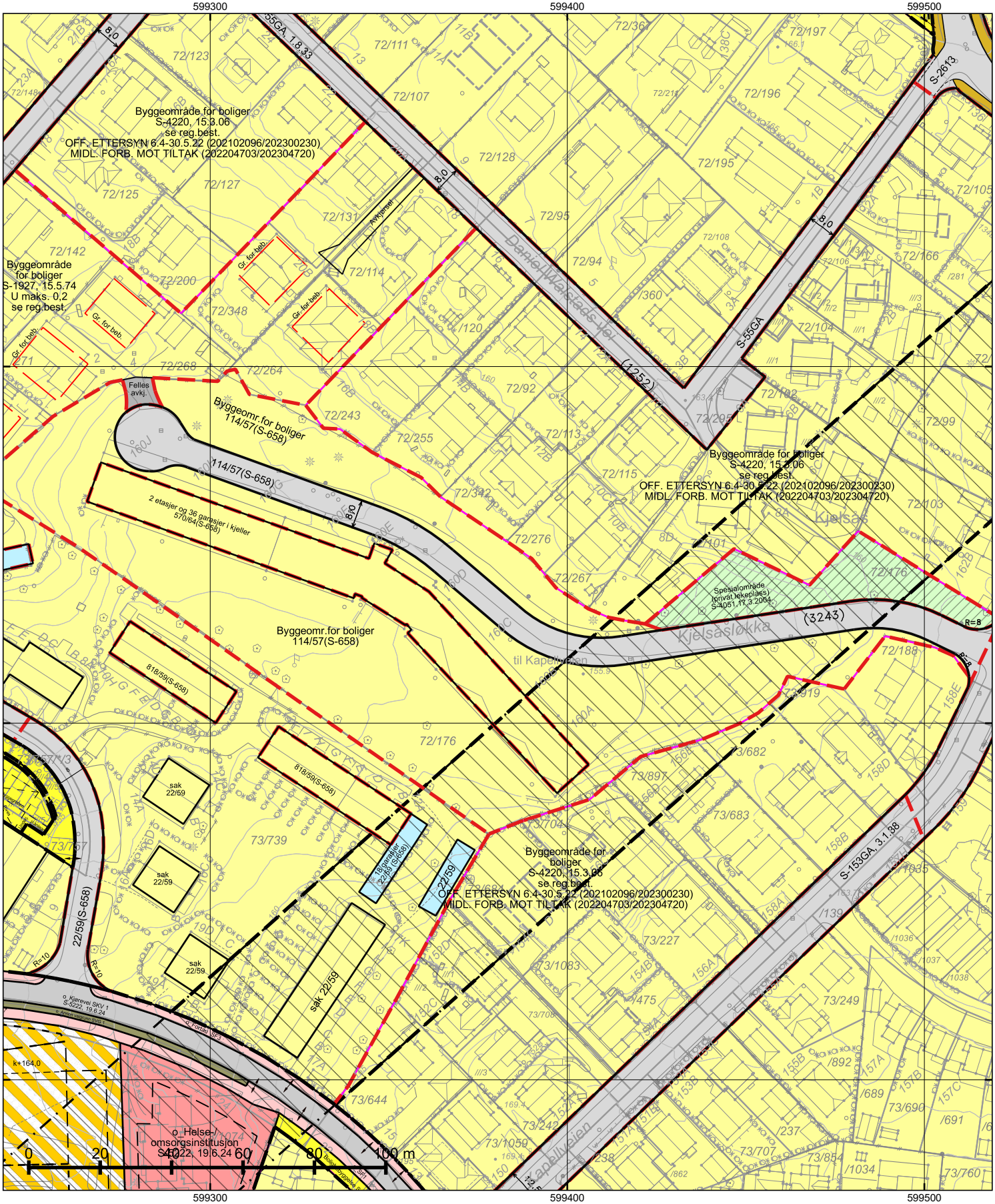
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 153213/ 86526891
Deres ref.:
Adresse: Kapellveien 160
Kommentar:
Gnr/Bnr: 72/176

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.02.2026

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

PlottID/Best.nr: 153213/ 86526891

Deres ref.:

Adresse: Kapellveien 160

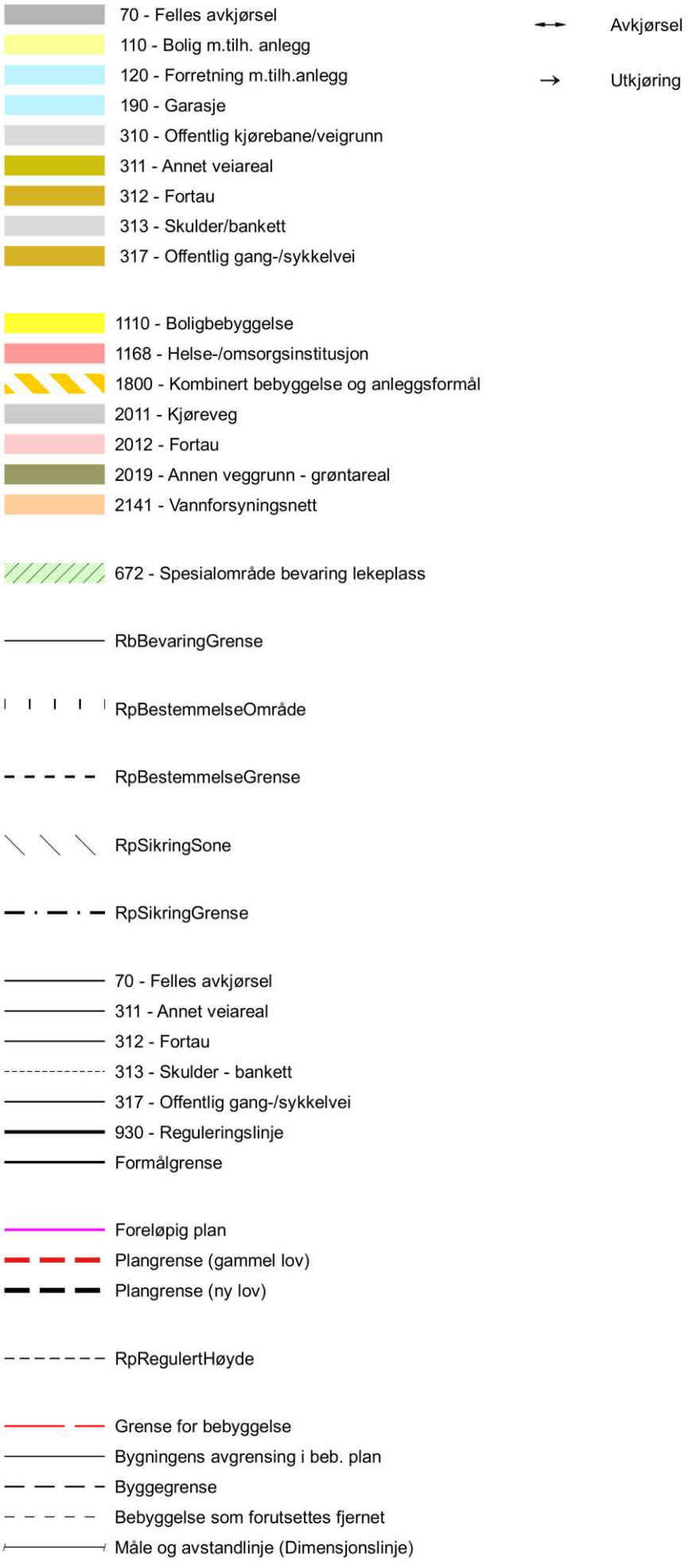
Kommentar:

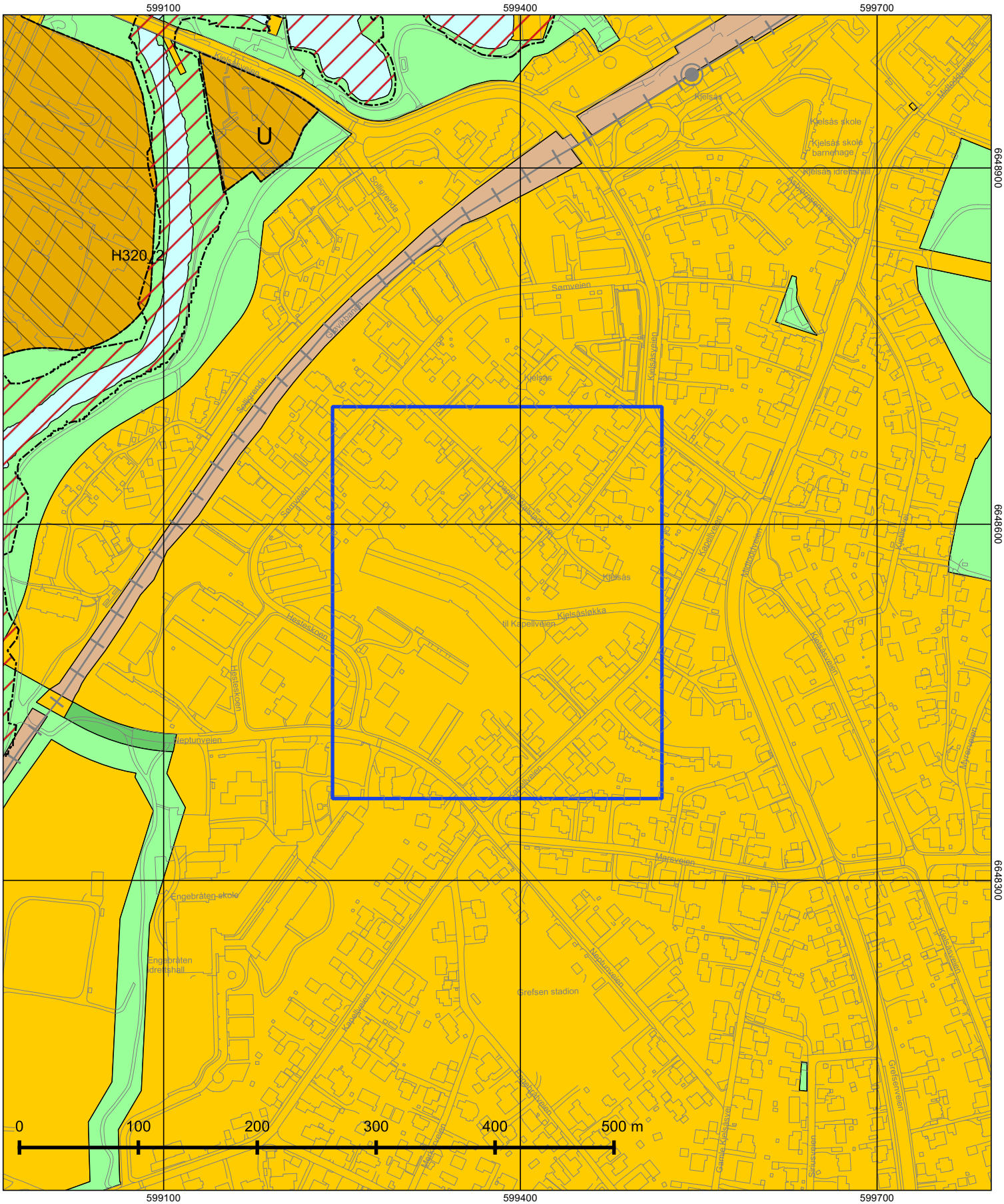
Gnr/Bnr: 72/176

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: 16.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153213/86526891
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

Ola Bjerke
KAPELLVEIEN 160D

Dato: 16.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86526891
8995585

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.72 BNR. 176

Vi viser til bestilling av 20260216 for KAPELLVEIEN 160D.

GNR. 72 BNR. 176

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 02.07.1955.

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

15211 m²

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

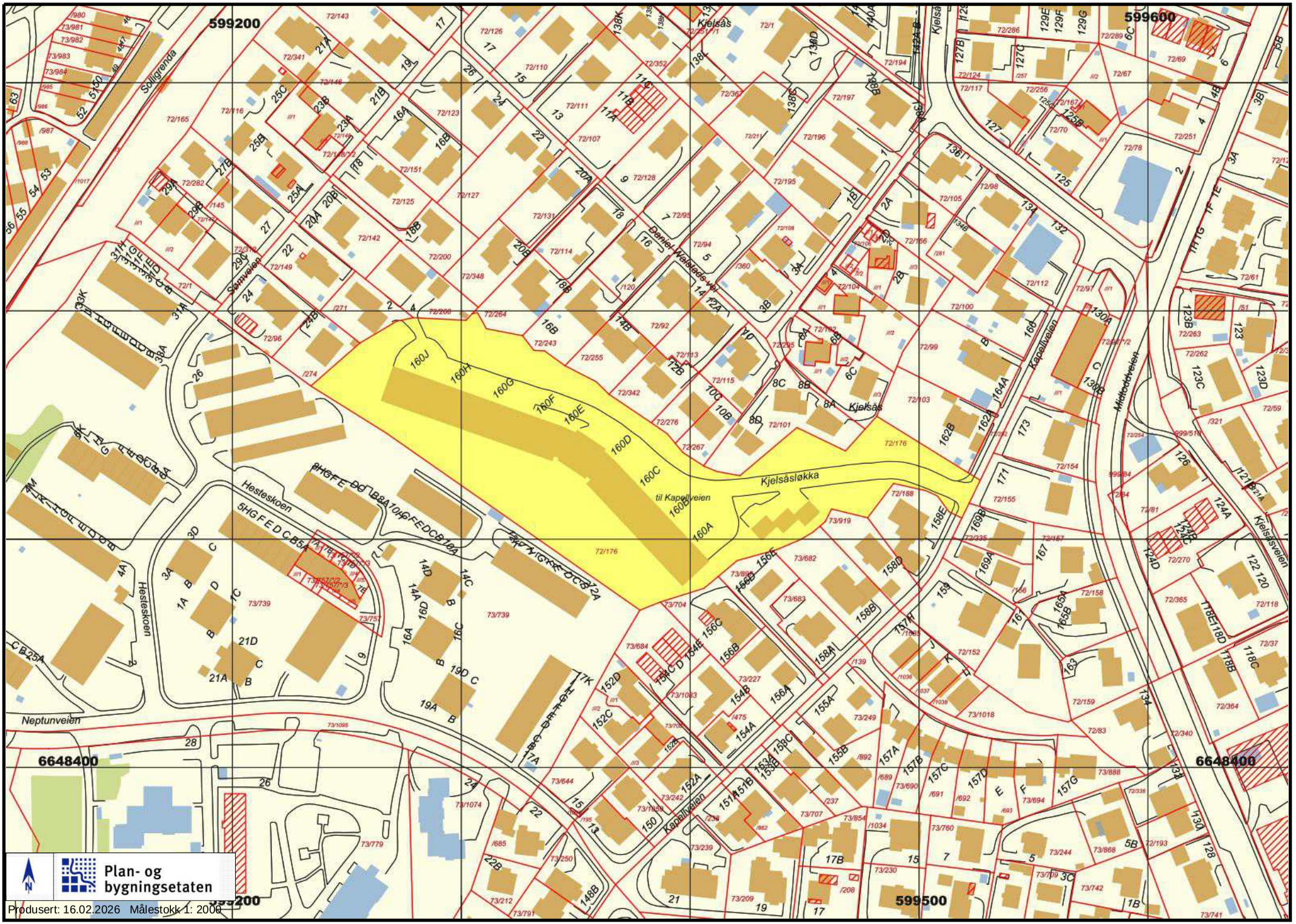
Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


599200
599600
6648400
599500
Kjelsås
Kjelsåsløkka
til Kapellveien
Hesteskoen
Neptunveien
Kapellveien
Sølligrenda
Daniel Wallsteds vei
Søpriveien
Middelthunveien
Kjelsåsveien
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 16.02.2026 Målestokk 1: 2000

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III *41 72 00

Brukstillatelse.

Boligblokk m/garasjer.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Kapellveien.	Gnr. 72, bnr. 176.	61/1966.

Byggherre

A/S Kjelsåsløkka
v/Knut Hodnungseth
Solheimsgata 1 c

Oslo 2.

Ansvarshavende

Tømmermester Knut Hodnungseth
Solheimsgata 1 c

Oslo 2.

GA/EI

Dato
12. november 1965.

Innflytning / bruk tillates for leilighetene 19-23-24-25-26-40.

1. Rekkverk må oppsettes på trapperepos og trapper.

2. Vinduer i trappeganger må skjermes.

3. Helserådet har foretatt besiktigelse som vist i vedlagte gjenpart datert 21.10.1965.
Bygningskontrollen henholder seg hertil.

Ferdigbesiktigelse vil bli avholdt senere når ferdigmelding fra ansvarshavende er innkommet.

Distriktsingeniør
Kr. Andersen

Bygningsinspektør
C. Andersen

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

C - 2. 5000 - 4072/64. R. A. —

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 72 Bnr.: 176 Fnr.: Snr.: 22

Adresse(r):

Gateadresse:	Kapellveien 160 D
Gatenr:	13616
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0493 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:02.03.2026 kl. 14.31

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

2022/1316456-1/200 18.11.2022 14:41	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 9 222 222 Omsetningstype: Fritt salg JOHANSSON IDA HELENE F.NR: IDEELL: 1/2 SANDLI RUNE F.NR: IDEELL: 1/2

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2026/179877-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

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.

1984/8182-3/105 21.02.1984	ERKLÆRING/AVTALE PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET FOR: NOK 30,000 MED PRIORITET ETTER ETTER 90% AV LÅNETAKST GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2026/179877-1/200 16.02.2026 12:09	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 15 625 000 Panthaver: PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS ORG.NR: 992 274 395 ELEKTRONISK INNSENDT
2026/179877-2/200 16.02.2026 12:09	REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER Rettighetshaver: PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS ORG.NR: 992 274 395 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:

1955/10053-1/105 06.08.1955	BESTEMMELSE OM VEG Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 72 BNR: 176

1957/10611-1/105 07.09.1957 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 72 BNR: 176

1963/14506-1/105 04.11.1963 ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 72 BNR: 176

1963/15010-1/105 12.11.1963 BESTEMMELSE OM GJERDE
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 72 BNR: 176

1965/2153-1/105 17.02.1965 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 72 BNR: 176

1967/15490-1/105 09.11.1967	BESTEMMELSE OM VANNLEDN. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 72 BNR: 176
1971/1144-1/105 16.07.1971	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE Bestemmelse om vann/kloakkledning GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 72 BNR: 176
1973/1686-1/105 30.01.1973	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 72 BNR: 176
1974/8328-1/105 28.04.1974	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 72 BNR: 176
1977/9413-1/105 02.05.1977	BESTEMMELSE OM GJERDE GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 72 BNR: 176
1980/15030-1/105 03.07.1980	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE Byggeforbud på nærmere angitt avstand

	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 72 BNR: 176
1980/19740-1/105 29.08.1980	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE Byggeforbud på nærmere angitt avstand GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 72 BNR: 176

GRUNNDATA

1958/921046-1/105 11.01.1958	SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET: GNR. 72, BNR. 185 OG 186 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1984/8182-2/105 21.02.1984	SEKSJONERING Opprettet seksjoner: SNR: 22 Formål: Bolig Sameiebrøk: 585/21355 EIENDOMMEN ER OPPDELT I 40 SEKSJONER

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT

21.FEB.84 008182

BYSKRIVEREN I OSLO

AKER DISTRIKT

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.

Rett kopi bekreftes
Kristin Pettersen

STATENS KARTVERK

1. Eiendom	Gnr. 72	Bnr. 176	Fnr.	Kommune Oslo
2. Eier	Navn A/S Kjelsåsløkka			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 gjort innsigelse mot seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd, xxx og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen, meddelt at eller [ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 21.355	Snr.	Formål	Brøk med nevner = 21.355
1	2	3	1	2	3
1	B	400	21	B	492
2	B	492	22	B	585
3	B	585	23	B	492
4	B	492	24	B	585
5	B	585	25	B	492
6	B	492	26	B	585
7	B	585	27	B	492
8	B	492	28	B	585
9	B	585	29	B	492
10	B	492	30	B	585
11	B	492	31	B	492
12	B	585	32	B	585
13	B	492	33	B	492
14	B	585	34	B	585
15	B	492	35	B	492
16	B	585	36	B	585
17	B	492	37	B	492
18	B	585	38	B	585
19	B	492	39	B	492
20	B	585	40	B	585
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		21.355

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

Til sikkerhet for den enkelte sameiers forpliktelser overfor sameiet, gis det pant i hver seksjon for kr. 30.000,-.
Panteretten skal hefte på den enkelte seksjon med prioritet uten opptrinnsrett etter 90% av ~~første tinglyste overdragelsespris~~ låneverdi.

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
24.1.1984	A/S Kjelsåsløkka
Sted: OSLO	

Riktig gjengitt bekreftes for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

Riktig gjengitt bekreftes for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

Dokumentet returneres til:

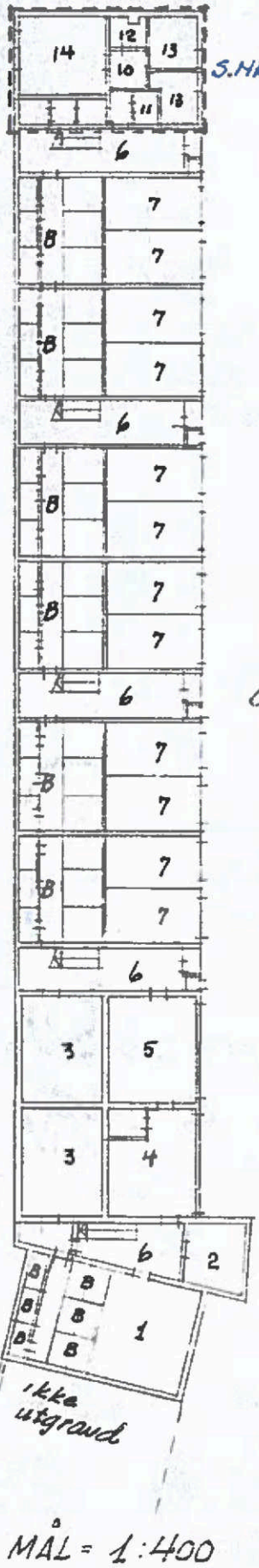
Navn	Adresse	Telefon
Kreditkassen Eiendomsbestyrelsen 21/2-84	Kongens gate 33, Oslo 1	48 51 31

STATENS KARTVERK

72/176 KJELSÅSLØKKA BOLIGSAMEIE

KJELLERETASJE MED GARASJER OG BODER ETC.

SAMT SEKSJON NR. 1



MÅL = 1:400

Rombetegnelser:

- 8 : Boder
- 1 : Verksted og bereder-rom
- 2 : Trafo-rom
- 3 : Tilfluktsrom - møterom
- 4 : Vaskerom
- 5 : Sportsrom
- 6 : Trapperom
- 7 : Garasje

- 10 : Entre
- 11 : Bad
- 12 : Kjøkken
- 13 : Soverom
- 14 : Stue

A/S Kjelsåslokka

Riktig gjengitt bekreftes for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

DAGBOKFØRT

21.FEB.84 008182

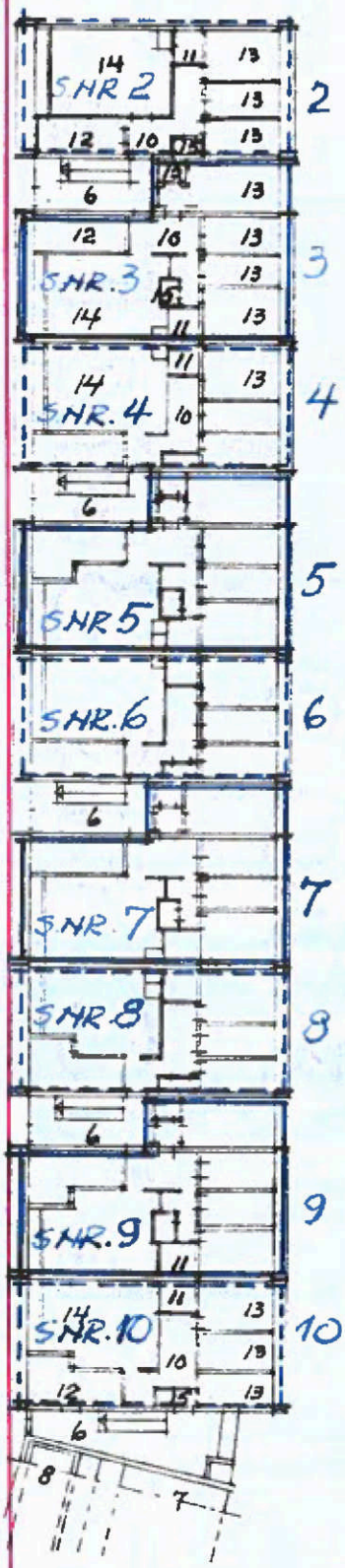
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

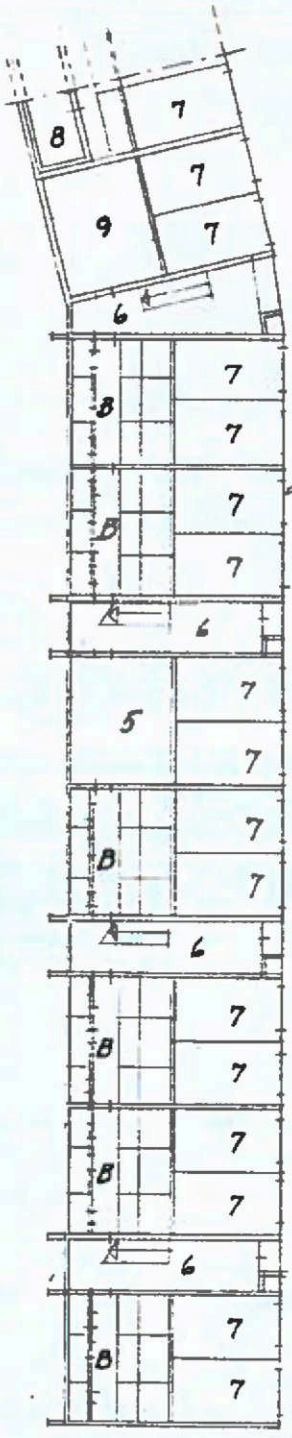
STATENS KARTVERK

72/176 KJELSÅSLØKKA BOLIGSAMEIE

1. ETASJE MED GARASJER OG BODER ETC.

SAMT SEKSJONENE 2-10





Rombetegnelser:

6 : Trapperom
7 : Garasje
8 : Frysebokser
9 : Fellesrom
10 : Entre
11 : Bad
12 : Kjøkken
13 : Soverom
14 : Stue
15 : WC

A/S Kjelsåsløkka

Riktig gjenpart bekreftes for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

DAGBOKFØRT

21.FEB.84 008182

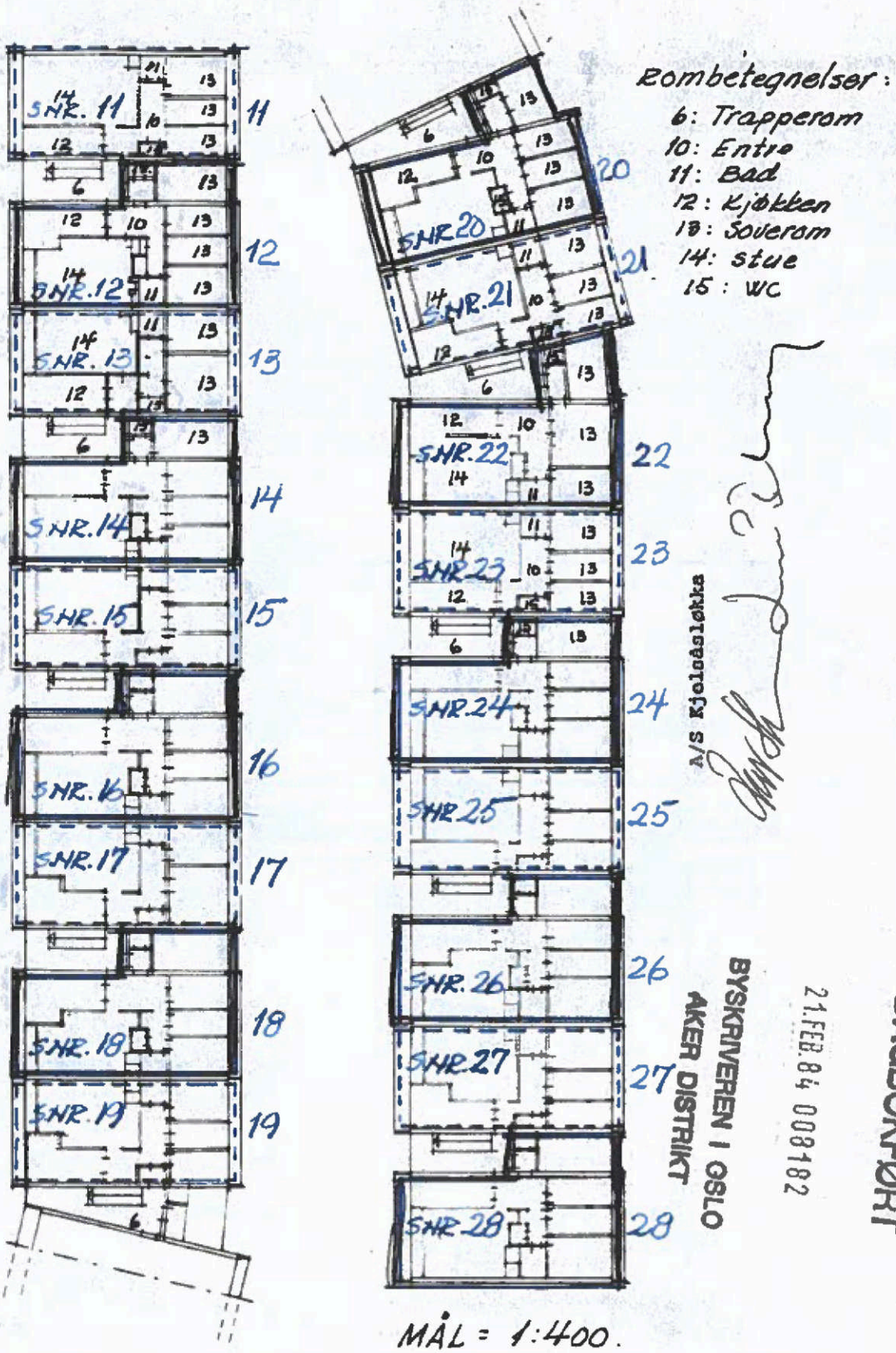
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

STATENS KARTVERK

MÅL = 1:400

72/176, KJELSÅSLØKKA BOLIGSAMEIE

2. ETASJE MED SEKSJONENE 11-28



Rombetegnelser:

6: Trapperom
10: Entre
11: Bad
12: Kjøkken
13: Soverom
14: Stue
15: WC

MÅL = 1:400.

A/S Kjelsåsløkka

Riktig gjengitt bekreftes for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

DAGBOKFØRT

21.FEB.84 008182

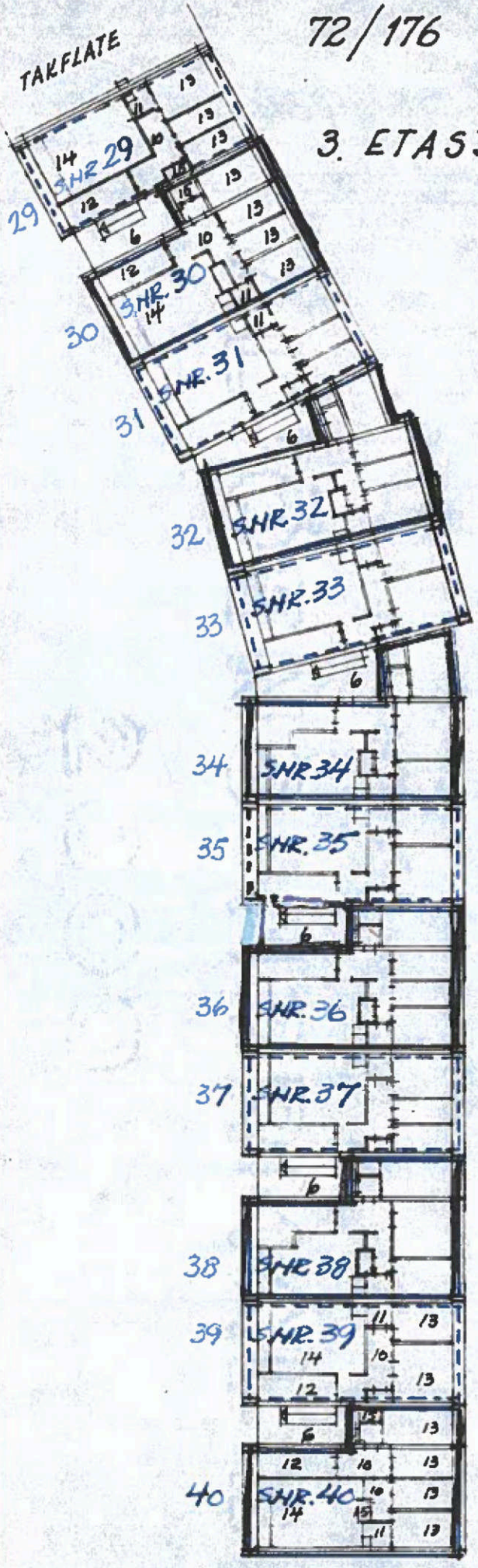
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

STATENS KARTVERK



72/176 KJELSÅSLØKKA BOLIGSAMEIE

3. ETASJE MED SEKSJONENE 29-40.



DAGBOKFØRT

21.FEB.84 008182

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

Rombetegnelser:

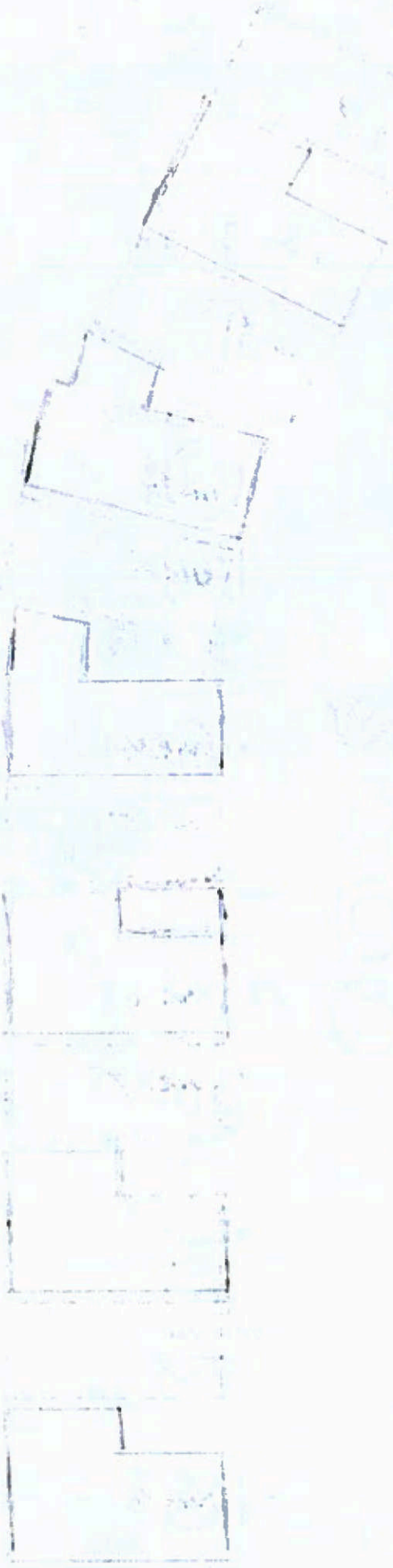
6: Trapperom
10: Entre
11: Bad
12: Kjøkken
13: Soverom
14: Stue
15: WC.

A/S Kjelsåsløkka

Riktig gjenpart bekreftes for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

MÅLT 1:400

STATENS KARTVERK



Oslo

Utskriftsdato: 24.02.2026

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: 24.02.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-72/176 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Kapellveien 160D 0493 OSLO
Fakturamottaker:	Kjelsåsløkka Boligsameie c/o Boligbyggelaget Usbl, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO
Eiernavn:	Kjelsåsløkka Boligsameie

Kommunale avgifter	NOK 716 242,00
Eiendomsskatt	NOK 0,00
Totalt	NOK 716 242,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Vann- og avløpsgebyr	579 232,48
Feie- og tilsynsgebyr	7 552,00
Renovasjonsgebyr	129 457,52
Totale avgifter	**716 242,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 24.02.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-72/176/0/22 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Kapellveien 160D 0493 OSLO
Fakturamottaker:	Sandli Rune Kapellveien 160d 0493 OSLO
Eiernavn:	Sandli Rune

Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsskatt	NOK 3 475,00
Totalt	NOK 3 475,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	3 475,00
Totale avgifter	**3 475,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Skatteetaten

Dato
16.02.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 72 Bnr 176 Fnr 0 Snr 22

Eiendommens adresse:

Kapellveien 160D, 0493 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 2 480 241
Som sekundærbolig:	kr 9 920 965

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

enova

Energiattest



Adresse **Kapellveien 160D, 0493 OSLO**	
Dato for energimerking **27.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-264242**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80168462**
Gårdsnummer **72**	Bruksnummer **176**
Seksjonsnummer **22**	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 **1965**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **116,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **116,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
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 **177,39 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **177,39 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **21 498 kWh**



Kapellveien 160D, 0493 OSLO

Detaljering

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

Kapellveien 160D, 0493 OSLO

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 3: 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 4: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 5: Tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: 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 22: 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 23: 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.

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

Kapellveien 160D

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	8 min 0.7 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 734 elever, 37 klasser	17 min 1.5 km
Disen skole (1-7 kl.) 498 elever, 27 klasser	5 min 2.7 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 619 elever, 38 klasser	9 min 0.7 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	5 min 2.6 km
Nydalen videregående skole 960 elever	6 min 3.2 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	6 min 4.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kjelsåsalléen Linje 11N, 12N, 25	4 min 0.3 km
Kjelsåsalléen Linje 11, 12	4 min 0.3 km
Kjelsås stasjon Linje RE30, R31	9 min 0.7 km
Tåsen Linje 5	6 min 3.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 7.6 km

BARNEHAGER

Engebråten barnehage (1-5 år) 72 barn	7 min 0.6 km
Kjelsås skole barnehage (1-5 år) 105 barn	8 min 0.7 km
Haugensjordet barnehage (1-5 år) 69 barn	9 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Kjelsås	4 min
Coop Prix Marsveien	7 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Tåsen Nærsenter	6 min
Vitusapotek Kjelsås	10 min
Storo Vinmonopol	7 min

SPORT

Kjelsås skole	8 min
Frysja - Sandvolleyballbane	1 min
Stadion Fysio/Treningssenter	10 min
EVO Frysja	14 min

«Rolig, koselige mennesker.»

— Sitat fra en lokalkjent

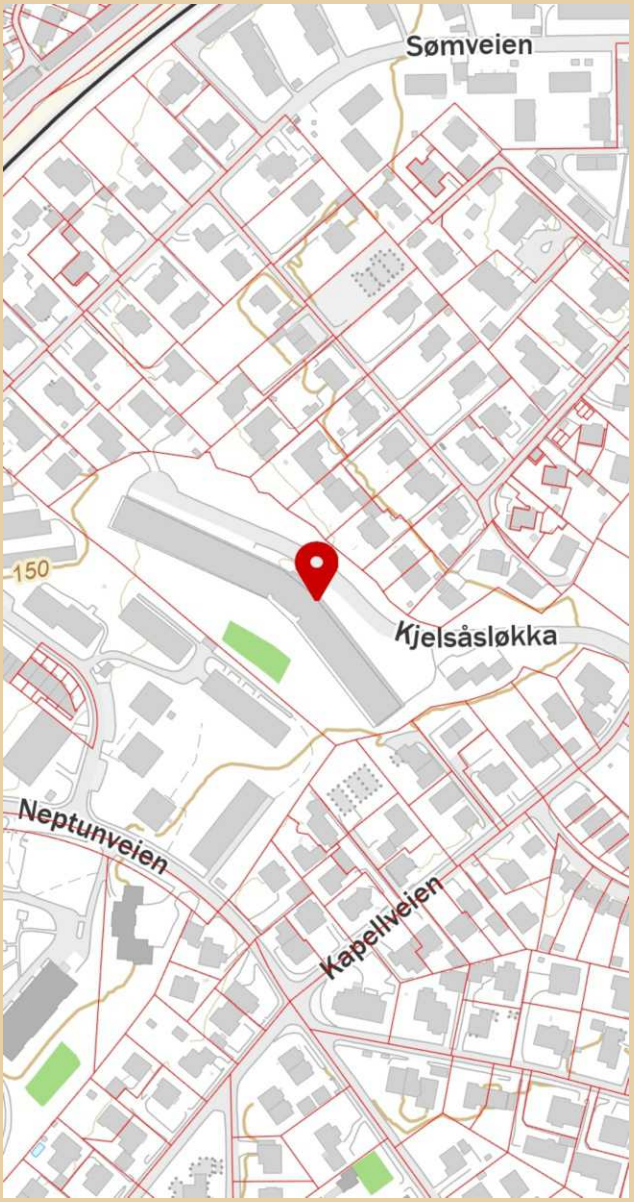
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Gateparkering
Lett 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Trikk
- Buss



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:
Kapellveien 160D, 0493 Oslo
Gnr. 72, Bnr. 176, Snr. 22, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40260031

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé

Saksbehandler: Ola Bjerke

Telefon / Mobil: 22 09 22 10 / 906 59 320

E-post: ola.bjerke@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.
