PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

MARSVEIEN 2A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Energiattest

Nabolagsprofil

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

13.06.2025 Ref **5e5pm**

OPPDRAGSGIVER
Torgeir Vikenes
tvi@uniconsult.no
+47 900 87 552

PRIVATMEGLEREN



Befaring utført 20.05.2025

MARSVEIEN 2 A, 0493 OSLO

Annet på selveiertomt

GNR 73 BNR 423 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS GREFSENPLATÅET

Meglers verdivurdering

4 950 000

Ekskl. fellesgjeld

0	4 950 000
Fellesgjeld	Totalt

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	63 m²	6 m²	-	7 m²	-	-
Tomt					2857,9 m²	

Byggeår - ifølge offentlige registre	1953
Soverom	1
Etasje(r)	2
Fellesutgifter/mnd	5207

Velkommen til ditt neste oppussingsobjekt der du kan være med å påvirke alle rom, og få det akkurat slik du selv vil ha det. En romslig 2-roms leilighet som har utvidet stuen på bekostning av soverom 2. Dette er en leilighet i toppetasje med en attraktiv beliggenhet i et sentralt og populært område. Her bor du med kort gangavstand til dagligvarebutikk, offentlig transport, barnehager, skoler og flotte turområder, perfekt for både hverdag og fritid.

Planløsningen består av en romslig stue med peis, spisestuedel og utgang til en vestvendt balkong på 7 kvm. Separat kjøkken med heltre kjøkkeninnredning. Flislagt bad. Entré med mulighet for garderobe samt et romslig soverom med god garderobeløsning og plass til hjemmekontor etc. Leiligheten disponerer tre kjellerboder på ca. 6 kvm totalt.

Aksjeselskapet har stor felles hage, både for lek, moro og den hage-interesserte, samt garasje- og parkeringsplasser for utleie etter venteliste.

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

Ole Eirik Thunshelle
PrivatMegleren Renommé AS
ole.eirik.thunshelle@privatmegleren.no
+47 907 69 275

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

MARSVEIEN 2 A, 0493 OSLO

Gnr: 73 Bnr: 423 301 Oslo kommune.
Aksjeleilighet

Dato befaring:	30/05/2025
Utskriftsdato:	10/06/2025
Oppdragsnummer:	97667
Referansenr:	

KRISTIAN HARALDSETH
924 47 727
kh@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) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter 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

Toroms aksjeleilighet i boligblokk med tre eksterne boder i kjeller på ca. 1,9 m², 1,7 m² og 2,4 m².
Gjennomgående leilighet i 2. etasje med balkong.

Standard

Leilighet med normal standard

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1953, 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:

- Overflater på innvendige gulv (Bad / 2. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 2. etasje)
- Fast inventar, generelt (Bad / 2. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 2. etasje)
- Elektrisk oppvarming (Bad / 2. etasje)
- Ventilasjon (Bad / 2. etasje)
- Vinduer
- Ytterdører
- Balkonger, terrasser ol.
- Ildsteder
- Elektrisk anlegg
- Elektrisk oppvarming
- Kjøkkeninnredning

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Gerd Lillian Vikenes
Takstmenn:	Kristian Haraldseth
Befaring/tilstede:	Eier: Gerd Lillian Vikenes, Takstmann: Kristian Haraldseth

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Aksjeleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 73 Bnr: 423
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	2 858 m²
Hjemmelshaver:	GAMLE KJELSÅSVEI 50 AS
Adresse:	Marsveien 2 A, 0493 OSLO

Aksjeleilighet

Selskap:	GAMLE KJELSÅSVEI 50 AS
Organisasjonsnr:	934573129
Forretningsfører:	OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Eier:	Gerd Lillian Vikenes
Aksjenummer:	5

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	30/05/2025		Nøkkelbefaring		
Egenerklæring			Egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	30/05/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1953

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
2. etasje	63	63	0
Sum bolig:	63	63	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	Tre boder	
2. etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Stue	

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	6	0	0
2. etasje	63	0	0	7
Sum bolig:	63	6	0	7
Sum BRA:	69			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Tre boder	
2. etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Stue		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt selskapets 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 stål, betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med teglstein.
- Pulttak tekket med blikkplater.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling. i trekonstruksjon, tekket med takstein.

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.

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 tolags isolerglass, produsert i 1998.
Enkelte vinduer uten datomerking, av samme type og utseende som øvrige.

Tilstandsvurdering:

Det er observert delaminering i glass på vinduer i kjøkken og soverom.
Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse:

Entrédør i brannklasse EI-30 med 35 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse:

Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1998.

Tilstandsvurdering:

Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap.

TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse:

Profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering:

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: Soverom og stue.
Tilstandsvurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

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, ca. 7 m². Dekke i betong belagt med fliser og rekkverk i metall med glassfelt. Elektrisk markise er montert. Rekkverkshøyden er målt til 100 cm.
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under selskapets ansvarsområde. Det er funnet bom under fliser på balkong. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt. Tilfellet har medført sprekkdannelser i fuger i nevnte område. TG 2 er gitt på grunn av bom, alder og normal bruksslitasje. 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 elementpipe med feieluke i felles kjeller.
Tilstandsvurdering:	Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse:	Elementpeis med glatte hvite vanger, sokkel og kappe. Innsats med glassdører.
Tilstandsvurdering:	Det mangler ildfast plate under peisovnen. Tg 2 er gitt på grunn av alder og manglende ildfast plate foran ildsted. TG: 2

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:	Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerstokk i benkeskap på kjøkken. Åpent ledningsnett for vann i krombelagt kobber i bad. Automatisk vannstopper er montert i benkeskap på kjøkken. Avløpsrør i plast. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i benkeskap på kjøkken. Stoppekraner er funksjonstaster og funnet ok.	
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.	TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluftsventil på yttervegg i stue, soverom og kjøkken. Ventilator i kjøkken med avtrekk gjennom yttertak.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang. Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ukjent. - Løses sikringene ofte ut? Ukjent. - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Ukjent. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.	
Tilstandsvurdering:	For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid.	TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse:	Varmekabler i gulvstøp i bad. Elektrisk oppvarming med panelovner forøvrig.	
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.	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 profilerte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Belysning under overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Kjøl/frys er integrert i innredningen. Opplegg for oppvaskmaskin. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. TG: 2

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 laminat.
Tilstandsvurdering:	Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	innvendige vegger har malt glassfiberstrie og trepanel.
Tilstandsvurdering:	Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Innvendig himling er med trepanel Himlingshøyde ca. 2,38 m målt i stue.
Tilstandsvurdering:	Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse:	Skyvedørsgarderobe i soverom med profilerte fronter. Skyvedørsgarderobe i soverom med speil- og profilerte fronter.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

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, 2. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge tidligere salgsoppgave pusset opp i 2003. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.
Det skal imidlertid bemerkes at dokumentasjon ikke var et krav på det tidspunktet da badet ble pusset opp.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Tilstandsvurdering: Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det mindre enn 25 mm.
Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen forøvrig er antakelig i hovedsak fra byggeåret, og slitasje må på regnes p.g.a. alder.
Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Vegger er med baderomsplater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. Tg 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Innvendig himling med takessplater.

Tilstandsvurdering: Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter. Veggskap med speilfronter og belysning over servant.

Tilstandsvurdering: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Dusjkabinett, servant, gulvstående klosett med innebygd sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

TG: 2

Elektrisk oppvarming – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

TG: 2

Ventilasjon – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Oppdriftsventilasjon er med ventil i himlingen.
Tilstandsvurdering:	I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Det er begrenset avtrekk fra ventil i bad. Det mangler luftespalte under dør, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. TG: 2

Hulltaking – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot kjøkkeninnredning, naboleilighet eller andre soner som ikke er egnet for hullborring.
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 et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal 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 særlig tunge 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. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

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:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (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.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Renomme

Oppdragsnr.
40251027

Selger 1 navn
Torgeir Vikenes

Gateadresse
Marsveien 2A

Poststed	Postnr
OSLO	0493

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Gerd Lillian Vikenes

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40251027

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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: 40251027

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Torgeir Vikenes	0a7db22c64224909d47f 830a3bc84c178232725f	12.06.2025 14:48:56 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 40251027

- 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

Deres ref.: 8573347 Vår ref.: 5435-1-05 Dato: 04.06.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Gamle Kjelsåsvei 50 As
Organisasjonsnr:	934573129
Aksjonær:	Vikenes, Lillian Gerd
Leilighetsnummer:	05
Adresse:	Marsveien 2 A, 0493 OSLO
Aksjenummer:	5
Gnr.	73
Bnr.	423

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6606535.
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Det sendes ikke ut ligningsoppgaver til aksjonærene i dette selskapet da mer enn 30 % av inntektene kommer fra næring. Andel fellsgjeld, formue, kostnader og inntekter er tatt høyde for i ligningsverdien av aksjene. Selskapet har ingen husordensregler. Selskapet har noen garasjeplasser til utleie som tildeles av styret etter ansiennitet. Det påløper administrasjonsgebyr etter gjeldende prisliste til forretningsfører ved tildeling av plass. Garasjen følger ikke boligen ved salg. Låser: Boligselskapet har digital adkomstløsning med OBOS Nøkkel på fellesdører/garasjeporter. Mer om OBOS Nøkkel her: obos.no/obos-nokkel/ Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207366021
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	6,85%
Restsaldo:	2 153 633,00
Innfrielsesdato:	30.12.2037
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 207,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 207,00	

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Margrethe Christiane Køhler Eggan pr. e-post: margrethe.eggan@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Verdidokument/pantheftelser:
Fremkommer av pantattest, som må bestilles separat.
Oppgjørsbrev og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at verdidokument for boligaksjeselskap fortsatt er verdidokument/verdipapir som må foreligge før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokument/verdipapir gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

Ifølge opplysninger fra våre systemer beror dokumentet hos forretningsfører.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Endre Larsplass, e-post: gamlekjelsasvei50@styrerommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 043,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5435

Gamle Kjelsåsvei 50 AS

Velkommen til generalforsamling i Gamle Kjelsåsvei 50 AS

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 18. juni kl. 09:00 og lukker 21. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5435

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

- Alle eiere har rett til å stemme på generalforsamlingen.
- En stemme avgis pr. aksje.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Gamle Kjelsåsvei 50 AS

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Rådgiver i OBOS, Margrethe Køhler Eggan er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Lorentz Even Hermansen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Endre Larsplass

  Nominasjon til styremedlem i borettslaget.

  Mitt navn er Endre, og jeg har vært beboer i borettslaget i 3.5 år. Jeg ønsker nå å bidra mer til fellesskapet ved å engasjere meg i styret.

  Som styremedlem vil jeg arbeide for at vi får til jevnlige møter hvor viktige saker kan settes på dagsorden og diskuteres i fellesskap. Jeg mener at åpen dialog og regelmessige møter er en nøkkel til et velfungerende borettslag hvor alle beboere føler seg hørt og ivaretatt.

  Til daglig jobber jeg som konsulent i et av de store revisjonshusene, og jeg har solid kompetanse innen økonomi, finans og regnskap, samt erfaring med å gjøre gode økonomiske beslutninger. Denne kompetansen vil borettslaget kunne dra nytte av.

  Jeg håper på deres støtte og ser frem til muligheten til å bidra til et godt bomiljø for oss alle.

Med vennlig hilsen,
Endre

- Panumathi Tharmakulasingam

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lorentz Even Hermansen	Marsveien 2 B
Styremedlem	Rune Bjerke	Marsveien 2 B
Styremedlem	Panumathi Tharmakulasingam	Marsveien 2

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Gamle Kjelsåsvei 50 AS
Aksjeselskapet består av 10 leiligheter knyttet til aksjer.
Gamle Kjelsåsvei 50 AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 934573129, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
73 423

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Gamle Kjelsåsvei 50 AS har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

STYRETS ARBEID

Styrets arbeid, 2023

I likhet med året før har 2023 vært et rolig år i Gamle Kjelsåsvei 50 A/S. Det er ikke gjennomført store arbeider, og styret har kunnet styre basert på vedtak som allerede er gjort.

Som vi nevnte allerede for et år siden, så styret seg nødt til å skifte alarmleverandør etter klager fra et flertall av beboerne. De hadde sluttet å bruke alarmen etter falske alarmer forårsaket av dårlig fungerende røykvarslere. Styret kunne ikke ta ansvaret for å beholde et ikke-fungerende opplegg for innbrudds- og brannvarsling.

Som kjent har vi en liste over arbeider som skal gjennomføres. Det som kanskje er mest presserende er å få på plass en redskaps- og sykkelbod. Etter at bydelen en stund har håndhevet spesielt strenge regler for Nordre Aker – trolig fordi utbyggere ikke alltid har fulgt reglene – ser det nå ut til at vi kan få grønt lys for å bygge en slik bod. Boden er tenkt plassert i bakkant av garasjene langs Gamle Kjelsåsvei, og den er tenkt gravd ned i terrenget slik at taket ikke blir høyere enn nåværende garasjetak. Det er fortsatt noen detaljer som må avklares med Plan- og bygningsetaten før vi kan sette i gang med byggingen. Blant annet er det en regel som er problematisk å følge: En slik bod kan ikke stå mindre enn én meter fra eksisterende bygg. Det vil si at det må være én meters mellomrom mellom garasjenes bakvegg og boden, og det er upraktisk på mange måter. Håpet er å få en dispensasjon fra denne regelen uten å måtte gjennomgå en langvarig og strevsom søknadsprosess.

Styret mener videre at jobben med å utbedre balkongene, det vil si å fjerne nåværende fliser, legge membran og flislegge på nytt, kan bli stående på venteliste enda et år. Problemet med balkongene er først og fremst estetisk – kantene er stygge, og noe av pussen skaller av. Problemet svekker ikke balkongene, og da mener styret at vi kan la det arbeidet bero enda en tid.

For et år siden nevnte vi muligheten for å bruke taket vårt til solceller for å produsere egen strøm. Det viser seg at de fleste eksperter råder oss til å skynde oss langsomt; fortsatt er det svært usikkert hvor mye det er å tjene på et slikt tiltak, altså hvor lang tid det vil ta å tjene inn en slik investering. Styret velger derfor å avvente.

For styret i Gamle Kjelsåsvei 50 A/S

Lorentz Hermansen, styreleder

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Aksjeselskapet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 175 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Gamle Kjelsåsvei 50 AS.

Lån

Gamle Kjelsåsvei 50 AS har lån i OBOS-banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene og forretningslokale fra 01.02.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i GAMLE KJELSÅSVEI 50 AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til GAMLE KJELSÅSVEI 50 AS.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er 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 selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,

Penneo Dokumentnøkkel: EDOD0-XWE3V-IVN2H-DUFVQ-ZECTC-2PVM5

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EDOD0-XWE3V-IVN2H-DUFVQ-ZECTC-2PVM5

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 417 380	1 287 990	1 415 000	1 478 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 417 380**	**1 287 990**	**1 415 000**	**1 478 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 308	-52 257	-64 500	-5 000
Styrehonorar	4	-33 000	-33 000	-33 000	-33 000
Revisjonshonorar	5	-14 774	-14 384	-10 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-93 653	-90 038	-91 000	-99 000
Konsulenthonorar	6	-7 738	-371	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-130 437	-314 008	-320 000	-175 000
Forsikringer		-43 546	-38 868	-43 000	-48 000
Kommunale avgifter	8	-26 385	-34 357	-37 000	-40 000
Energi/fyring		-154 107	-172 792	-130 000	-160 000
TV-anlegg/bredbånd		-96 065	-90 181	-94 000	-102 000
Andre driftskostnader	9	-69 688	-116 051	-77 000	-75 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-673 701**	**-956 307**	**-904 500**	**-758 000**
DRIFTSRESULTAT		**743 679**	**331 683**	**510 500**	**720 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	20 535	5 793	0	0
Finanskostnader	11	-218 208	-146 135	-177 500	-230 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-197 673**	**-140 342**	**-177 500**	**-230 000**
ORD.RESULTAT FØR SKATT		**546 007**	**191 341**	**333 000**	**490 000**
Skattekostnad	12	0	0	0	0
ÅRSRESULTAT		**546 007**	**191 341**	**333 000**	**490 000**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		546 007	191 341		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	592 990	592 990
Tomt		200 000	200 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**792 990**	**792 990**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	7 891
Forskuddsbetalte kostnader		24 671	23 070
Driftskonto OBOS-banken		771 895	453 277
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	860
Sparekonto OBOS-banken		592 570	576 671
SUM OMLØPSMIDLER		**1 389 136**	**1 061 769**
SUM EIENDELER		**2 182 126**	**1 854 759**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	14	102 000	102 000
Udekket tap	15	-1 683 681	-2 229 688
SUM EGENKAPITAL		**-1 581 681**	**-2 127 688**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	3 494 144	3 743 732
Annen langsiktig gjeld	17	162 685	162 685
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 656 829**	**3 906 417**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 537	4 959
Leverandørgjeld		59 695	63 005
Skyldige offentlige avgifter		0	2 115
Påløpte renter		20 947	1 046
Påløpte avdrag		20 799	0
Annen kortsiktig gjeld		0	4 904
SUM KORTSIKTIG GJELD		**106 978**	**76 029**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 182 126**	**1 854 759**
Pantstillelse	18	6 562 685	6 562 685

Garantiansvar	0	0

Oslo, 16.05.2024
Styret i Gamle Kjelsåsvei 50 AS

Lorentz Even Hermansen /s/ Rune Bjerke /s/ Panumathi Tharmakulasingam /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

SKATT
Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med aktuell skattesats på grunnlag av de midlgertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt lingingsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet.

Netto utsatt skattefordel balanseføres ikke, i samsvar med unntaksreglene for små foretak.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Lokaler	711 336
Felleskostnader	562 896
Utomhus	97 356
Garasjeleie	41 616
Parkeringsleie	6 264
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 419 468**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-2 088
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 417 380**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-4 610
Refusjon sykepenger	302
SUM PERSONALKOSTNADER	**-4 308**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 33 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 774.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 738
SUM KONSULENTHONORAR	**-7 738**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-31 424
Drift/vedlikehold elektro	-63 175
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-29 838
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-130 437**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-18 831
Vann- og avløpsavgift	4 415
Feieavgift	-1 275
Renovasjonsavgift	-10 694
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-26 385**

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Driftsmateriell	-4 457
Vaktmestertjenester	-45 000
Vakthold	-11 750
Andre fremmede tjenester	-1 840
Andre kontorkostnader	-253
Bank- og kortgebyr	-2 219
Velferdskostnader	-4 170
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-69 688**

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 430
Renter av sparekonto i OBOS-banken	15 597
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	358
Andre renteinntekter	1 151
SUM FINANSINNTEKTER	**20 535**

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-218 198
Renter på leverandørgjeld	-10
SUM FINANSKOSTNADER	**-218 208**

NOTE: 12
SKATTEKOSTNAD
Årets betalbare skatt fremkommer slik:

Resultat før skattekostnad	546 007
+/- permanente forskjeller	0
+/- endring i midlertidige forskjeller	-546 007
GRUNNLAG FOR BETALBAR SKATT	**0**
Betalbar skatt 22%	0

Midlertidige forskjeller:

	2022	2023	Endring
Anleggsmidler	-26 678	-26 678	0
Fremførbart underskudd	-2 622 401	-2 076 394	-546 007
SUM MIDLERTIDIGE FORSKJELLER	**-2 649 079**	**-2 103 072**	**-546 007**
Utsatt skatt/skattefordel basert på 22 %	-582 797	-462 676	-120 122

Selskapet har valgt å ikke balanseføre utsatt skattefordel.

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	592 990
SUM BYGNINGER	**592 990**

Tomten eies av selskapet, og utgjør gnr. 73, bnr. 423 i Oslo kommune.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
AKSJEKAPITAL
Aksjekapitalen er på kr 102 000, og er fordelt på 12 aksjer pålydende kr 8 500.
Styremedlemmer som også er leieboere, eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS
Lånet er et serielån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2013	-6 239 613	
Nedbetalt tidligere	2 495 881	
Nedbetalt i år	249 588	
		-3 494 144
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 494 144**

NOTE: 17
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Aksjonærobligasjon	-162 685
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-162 685**

NOTE: 18
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Aksjonærobligasjon	162 685
Pantelån	3 494 144
Påløpte avdrag	20 799
TOTALT	**3 677 628**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	592 990
Tomt	200 000
TOTALT	**792 990**

Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6606535. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar.
Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2017	Takrehabilitering	
2016	Nytt rekkverk ved trappen ved A-oppgang	
2015	Vedlikehold av balkonger	
2015	Betongarbeid garasje - vannlekkasje	
2013	Maling av oppgang og vaskerom	
2012	Markiser til alle balkonger	Montert markiser på alle balkonger i boenhetene med motor. Kostnad: 150 500,- + 30 500 for motering av motor.
2012	Utomhusarbeid	Utomhusarbeider: - Oppretting av rekkverk - Utbedring av gangveier - Bed og plantearbeid Pristilbud på ca 211 000,- - Finansieres av oppsparte midler. Deler av kostnaden skal dekkes av næringsdelen (ICA)
2009 - 2010	Nye balkonger og garasjer	Det skal oppføres nye balkonger og garasjer. Utområdet forran Ica skal oppgraderes PROBYGG er hyret inn som prosjektleder, og BB Entrepenør AS
2004	Flislagt kjeller, malt kjeller og oppgan	
2003	Våtromsrehabilitering	Kostnadsramme på ca 2,4 mill.
2003 - 2004	Skiftet stigeledning i elektrisk anlegg	
1999	Taket ble lagt om og isolert	
1998	Vinduer og verandadører ble skiftet	
1993	Ytterveggene ble spekket om	

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 18.06.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 21.06.24
Selskapsnummer: 5435 **Selskapsnavn:** Gamle Kjelsåsvei 50 AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Rådgiver i OBOS, Margrethe Køhler Eggan er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Lorentz Even Hermansen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Endre Larsplass

☐ Panumathi Tharmakulasingam

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2024 for Gamle Kjelsåsvei 50 AS

Organisasjonsnummer: 934573129
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 18. juni kl. 09:00 til 21. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 7.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Rådgiver i OBOS, Margrethe Køhler Eggan er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Lorentz Even Hermansen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

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

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

6. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Endre Larsplass (5 stemmer)
Panumathi Tharmakulasingam (5 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Endre Larsplass
Panumathi Tharmakulasingam

Vedtekter

for Gamle Kjelsåsvei 50 boligaksjeselskap, org nr 934573129

vedtatt på generalforsamling den 13.06.2006

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

1-2 Gamle Kjelsåsvei 50 er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Selskapet ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Aksjekapital og aksjeeierer

2-1 Aksjer og aksjeeiere

(1) Selskapets aksjekapital er på kr 102 000,- fordelt på 12 aksjer á kr 8500,-

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

2-2 Sameie i aksjer

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.

(2) Dersom flere eier aksje(r) sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

(3) Nekter selskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til selskapet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjen(e).

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Aksjeeieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere.

(4) En aksjeeier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3-2 Bruksoverlating

(1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- aksjeeieren er en juridisk person
- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.
Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Aksjeeier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.

(7) Selskapet og andre aksjeeierer kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt
(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.

(3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller annen bruker av boligen.

(5) Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold
Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen(e), jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen(e) solgt.

5-3 Fravikelse
Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjeeieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-2 Selskapets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret
(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

8-3 Innkalling til generalforsamling
(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest en uke før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

(2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

(3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt
Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

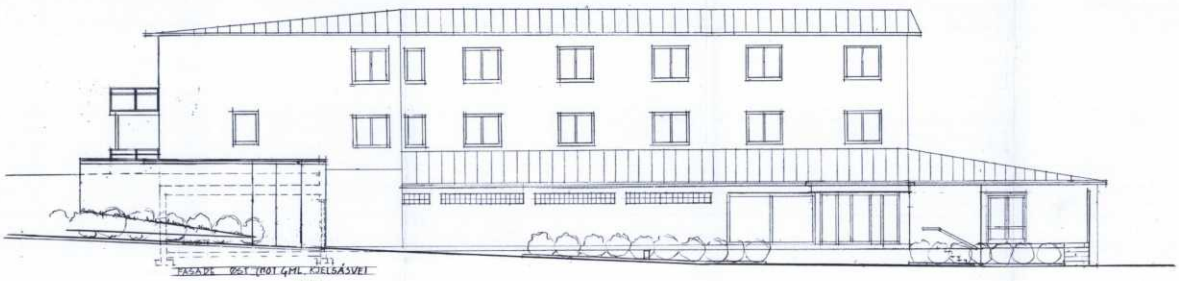
9-2 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

10-1 Vedtektsendringer
Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen

10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

10-3 Oppløsning
Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligene.





REV.	DATO	REV. OMFATTER	SIGN.

BYGGHERRE: GAMLE KJELSÅSSENTER AS

PROSJEKT: MARSVEIEN 2, OSLO GNR/BNR: 73/423

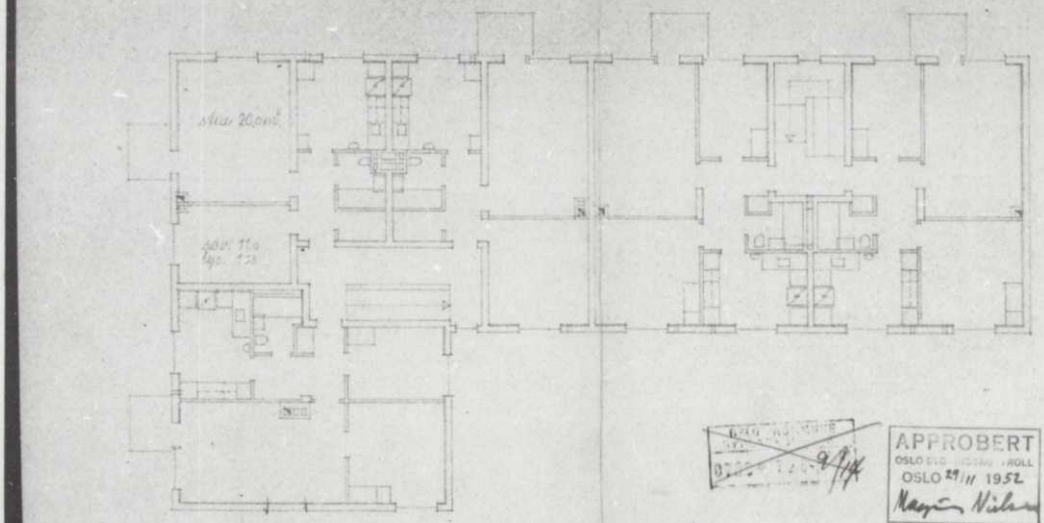
FASADER ØST/SØR - NY

SNITT

DATO	16.02.07	MÅL.	1:100
TEGN.	GD	ANSV.	GD/KEL
TEGN. NR.	463-10	REV.	

SIV. ARKITEKTER MNAL NPA

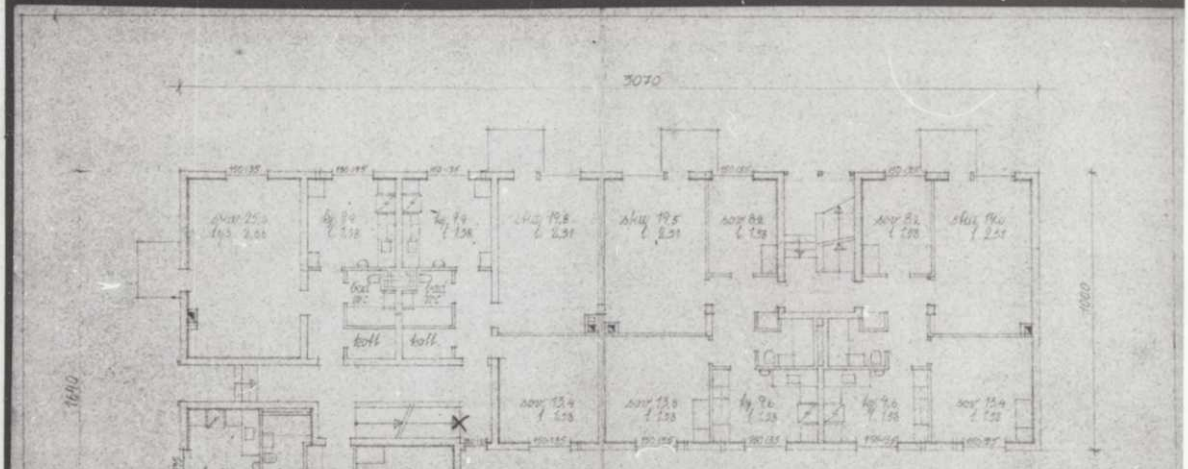
K.E. LARSSON A.S



APPROBERT
OSLO BYG. KONTROLL
OSLO 29/11 1952

Erstatter app. tegning av 31/12-51

FORRETNINGSBYGG MED BOLIGER.
GAMLE KJELSÅSVEI 48
PLAN OVER 2DRE ET. MÅL 1:100, 20-10-51
MAGNAR O. BRENSETH - ARKITEKT - TLF 42 1004 - OSLO



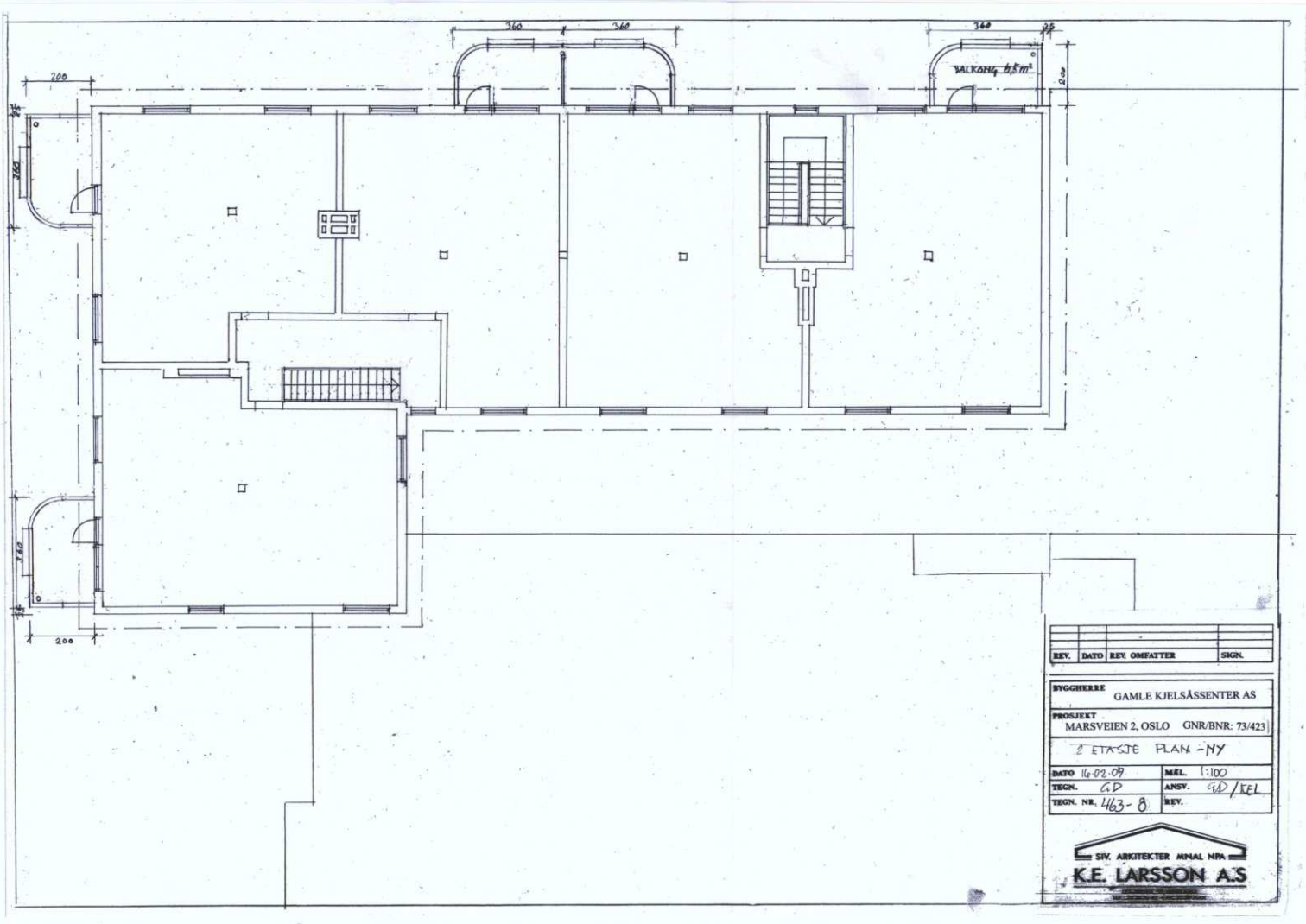
APPROBERT
OSLO BYG. KONTROLL
OSLO 29/11 1952

Erstatter app. tegning av 31/12-51

0445

FORRETNINGSBYGG MED BOLIGER
GAMLE KJELSÅSVEI 48
PLAN 1STE ET. MÅL 1:100 20-10-51
MAGNAR O. BRENSETH - ARKITEKT - TLF 42 1004 - OSLO

8 FEB. 1960 Innst. 3.



REV.	DATO	REV. OMFATTER	SIGN.

BYGGHERRE	GAMLE KJELSÅSSENTER AS
PROSJEKT	MARSVEIEN 2, OSLO GNR/BNR: 73/423
	2 ETASJE PLAN - NY
DATO 16-02-09	MÅL. 1:100
TEGN. GD	ANSV. GD/KEL
TEGN. NR. 463-8	REV.

SIV. ARKITEKTER MNAL NPA
K.E. LARSSON A.S

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 73 Bnr.: 423 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Marsveien 2 A
Gatenr:	14664
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0493 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Marsveien 2 B
Gatenr:	14664
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0493 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Registreringsenhet:

Statens Kartverk	Oppdatert per:03.06.2025 kl. 14.21

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

1951/12947-1/105 30.10.1951	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 0 Omsetningstype: Uoppgitt Gamle Kjelsåsv 50 AS ORG.NR: 934 573 129

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.

1955/3900-1/105 17.03.1955	OBLIGASJON Beløp: NOK 168 685 Panthaver: OBOS EIENDOMSFORVALTNING LØPENR: 6250223
1985/8703-1/105 12.02.1985	** TRANSPORT AV PANTHAVER TIL: LANDSBANKEN AS LØPENR: 7274614 FRA: MORUD ERLAND LØPENR: 1112882
1985/8703-2/105 12.02.1985	** TINGLYSING PÅ NYTT
1998/16444-1/105 23.03.1998	** NEDKVITTERING BELØPET ER NEDKVITTERT TIL: Beløp: NOK 162 685
2003/2073-1/105 14.01.2003	** TRANSPORT AV PANTHAVER FRA: LANDSBANKEN AS LØPENR: 7274614 TIL: OBOS EIENDOMSFORVALTNING LØPENR: 6250223
2003/52617-1/105 25.08.2003	** PRIORITETSBESTEMMELSE Viker for pantedokument kr 1,900,000 til OBOS.
2003/57243-1/105 10.09.2003	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 1 900 000 Panthaver: OBOS BBL ORG.NR: 937 052 766
2009/977421-1/200 18.12.2009	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 4 500 000 Panthaver: OBOS BBL ORG.NR: 937 052 766

Leieavtaler:

1955/11173-1/105 03.09.1955	RETTIGHET Rettighetshaver: SKARI LARS IVAR

LØPENR: 1169926
LEIEAVTALE
LEIE AV LEILIGHET
ÅRLIG AVGIFT NOK 1,386
BESTEMMELSER OM
OVERDRAGELSE AV
KONTRAKTEN

1955/11174-1/105 03.09.1955 RETTIGHET
Rettighetshaver: NORSK
LOKOMOTIVMANNSFORB
LØPENR: 1177071
LEIEAVTALE
LEIE AV LEILIGHET
ÅRLIG AVGIFT NOK 1,848
BESTEMMELSER OM
OVERDRAGELSE AV
KONTRAKTEN

1955/11175-1/105 03.09.1955 RETTIGHET
Rettighetshaver: GREFSEN
KVIKKJØP AS
LØPENR: 1169927
LEIEAVTALE
LEIE AV LEILIGHET
ÅRLIG AVGIFT NOK 1,704
BESTEMMELSER OM
OVERDRAGELSE AV
KONTRAKTEN

1955/11176-1/105 03.09.1955 RETTIGHET
Rettighetshaver: NORSK
HOTELL OG R ARB FORB
LØPENR: 1177168
LEIEAVTALE
LEIE AV LEILIGHET
ÅRLIG AVGIFT NOK 1,848
BESTEMMELSER OM
OVERDRAGELSE AV
KONTRAKTEN

1955/11177-1/105 03.09.1955 RETTIGHET
Rettighetshaver: NORSK
KJEMISK INDARB FORB
LØPENR: 1177165
LEIEAVTALE
LEIE AV LEILIGHET

ÅRLIG AVGIFT NOK 1,848
BESTEMMELSER OM
OVERDRAGELSE AV
KONTRAKTEN

1955/11178-1/105 03.09.1955 RETTIGHET
Rettighetshaver: NIELSEN
WILHELM
LØPENR: 1169928
LEIEAVTALE
LEIE AV LEILIGHET
ÅRLIG AVGIFT NOK 1,848
BESTEMMELSER OM
OVERDRAGELSE AV
KONTRAKTEN

1955/11179-1/105 03.09.1955 RETTIGHET
Rettighetshaver: LARHEIM
ARNE
LØPENR: 1169929
LEIEAVTALE
LEIE AV LEILIGHET
ÅRLIG AVGIFT NOK 1,848
BESTEMMELSER OM
OVERDRAGELSE AV
KONTRAKTEN

1955/11180-1/105 03.09.1955 RETTIGHET
Rettighetshaver: KRISTIANSEN
WALTER
LØPENR: 1169930
LEIEAVTALE
LEIE AV LEILIGHET
ÅRLIG AVGIFT NOK 1,704
BESTEMMELSER OM
OVERDRAGELSE AV
KONTRAKTEN

1955/11181-1/105 03.09.1955 RETTIGHET
Rettighetshaver: BERSETH
BERNER
LØPENR: 1169931
LEIEAVTALE
LEIE AV LEILIGHET
ÅRLIG AVGIFT NOK 1,584

	BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
1955/11182-1/105 03.09.1955	RETTIGHET Rettighetshaver: HERMANSEN HENRY LØPENR: 1169932 LEIEAVTALE LEIE AV LEILIGHET ÅRLIG AVGIFT NOK 1,848 BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
1955/12222-1/105 28.09.1955	RETTIGHET Rettighetshaver: GRIMSRUD ARNE RAGNAR LØPENR: 1169933 LEIE AV NÆRINGSLOKALE ÅRLIG AVGIFT NOK 3,234 BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
1997/55471-1/105 10.09.1997	RETTIGHET Rettighetshaver: ICA DETALJ AS ORG.NR: 963 132 794 LEIEAVTALE Leie 5.412 pr. år Kan ikke framleies uten samtykke av hjemmelshaver/utleier Leietid fra 21/7-56 med 6 måneders gjensidig oppsigelse. Med flere bestemmelser

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:

1952/3870-1/105 29.03.1952	BESTEMMELSE OM VEG Bestemmelse om kloakkledning Bestemmelse om gjerde
1996/61556-1/105 30.10.1996	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om adkomstrett GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1939/17106-1/105 11.12.1939	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR: 73 BNR: 201
1953/919895-1/105 13.03.1953	SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET: GNR.73 BNR.424.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-25-0067 (Victoria Nilsen Carroza)
Vår referanse: 3722084/26140810
Bestilling: C3 2025-04-08 (8) 132

Dato
08.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
919895	105	13.3.1953	SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	73	423	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[X] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-25-0067 (Victoria Nilsen Carroza)
Vår referanse: 3722073/26140755
Bestilling: C3 2025-04-08 (8) 131

Dato
08.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
11175	105	3.9.1955	RETTIGHET

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	73	423	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/11175/105
Uthentet 2025-04-08 14:54

Stempelmrk. Kr. 20,- Oppr.
Registrert den 3/9 55

LEIEKONTRAKT

for

aksje- og andelsleiligheter

3 SEP 1955

for eiendommen: Marsveien 2, Kjelsås, gbr. 73/423 i Oslo

Leietaker: Gulsen Kvikkjøp a/s

Utleier: Gml. Kjelsåsvn. 50 %

§ 1
Leieforholdet gjelder

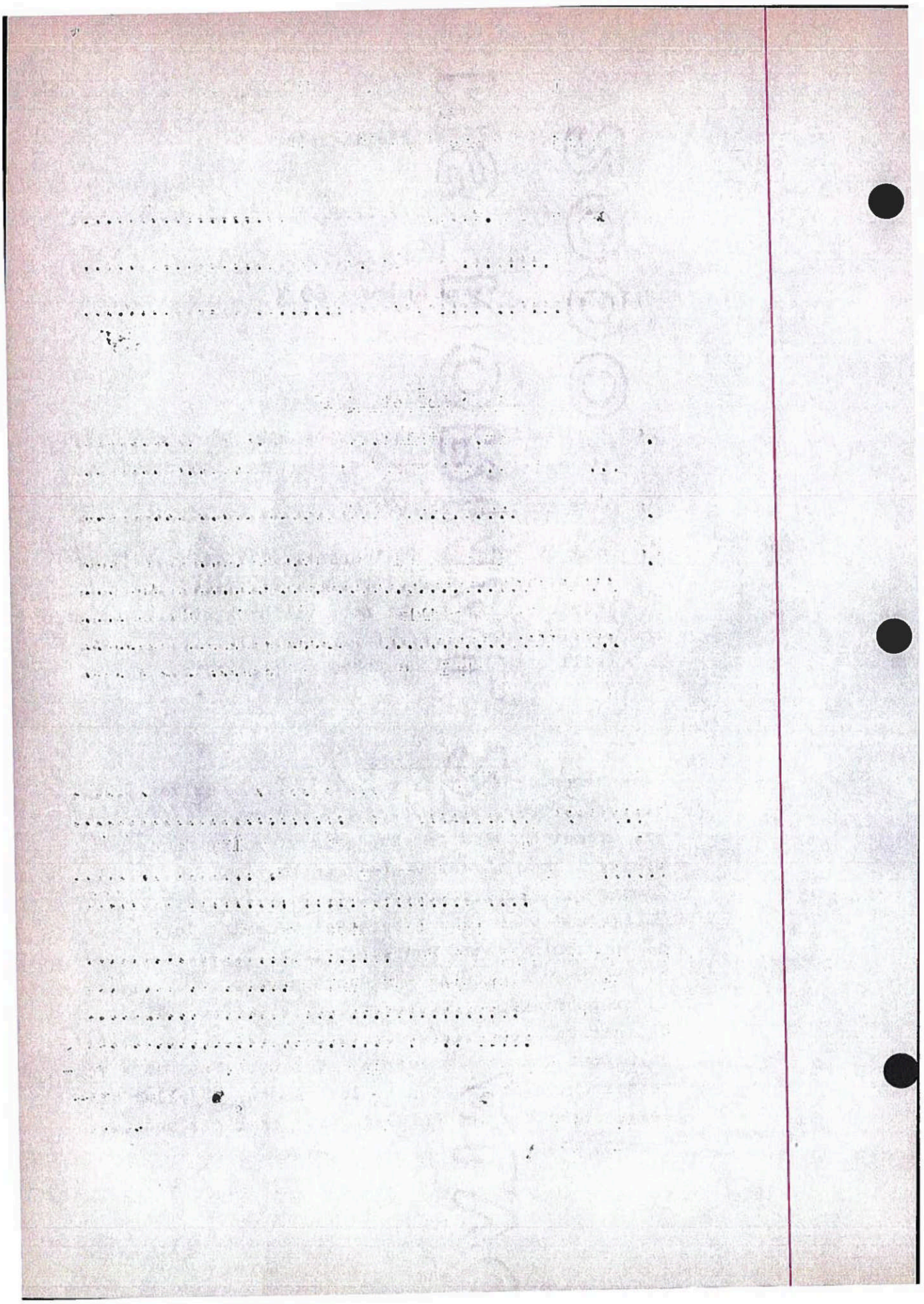
A. Beboelsesrom, antall: 2. og kjk. samt bad, we.
.....i ...1...etasje, oppgang. B...nr..3....

B. Ytre rom: 3 kjellerboder

C. Bruk av følgende fellesrom: Vaske-, tørke-, stryke-
.....og sykkelrom.....
Leietakeren har ikke rett til bruk av:.....
.....
Leiligheten skal benyttes til: beboelse.....

§ 2
Leiesummen.

Leiesummen er for tida kr. 1.704, skriver.....
....Ettusen sjuhundre og fire kroner 00/100.....
pr. år som betales forskuddsvis uten löpedager den
...1.. i hver måned/~~kvartal~~ med kr. ...142-.....
første gang:.....
I leiesummen er ikke inbefattet vederlag for:
a) Oppvarming/varmt vann.....
b) Drift av elektrisk kjöleanlegg.....
c) Trappevask.....
d) Loftsvask.....
Selskapet kan ved beslutning overensst. med sine vedtekter endre störrelsen av leiesummen og/eller tillegg. Skriftlig meddelelse herom skal gis med.14..
dagers frist.



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/11175/105
Uthentet 2025-04-08 14:54

§ 3
Leieforholdets varighet

Leiligheten overtas av leietakeren den. 01. overtatt.

Selskapet kan ikke oppsi leiekontrakten så lenge leietakeren svarer sine forpliktelser etter leiekontrakten og selskapets vedtekter.

Leietakeren kan oppsi leieforholdet på de vilkår og etter de regler som er fastsatt i vedtektene.

§ 4
Overdragelse av aksje-/andels- og leierett.

Leietakeren kan kun overdra sin aksje/andels- og leierett på de vilkår og etter de regler som er fastsatt i selskapets vedtekter - jfr. vedtektenes § 6.

Til leieforholdet knytter seg fullt innbetalt aksje pål. kr. 1000.- og andelsobl. pål. kr. 11.325.-

§ 5
Framleie.

Framleie helt eller delvis er ikke tillatt uten selskapets skriftlige samtykke.

Opptakelse i husstanden av ektefellenes slektninger, barn, svigerbarn, barnebarn eller sösken er ikke å betrakte som framleie, men kan nektes av selskapets hvis Helserådet finner at leiligheten derved blir overbefolket. Enhver sådan opptakelse av nye medlemmer i husstanden skal meldes til selskapet.

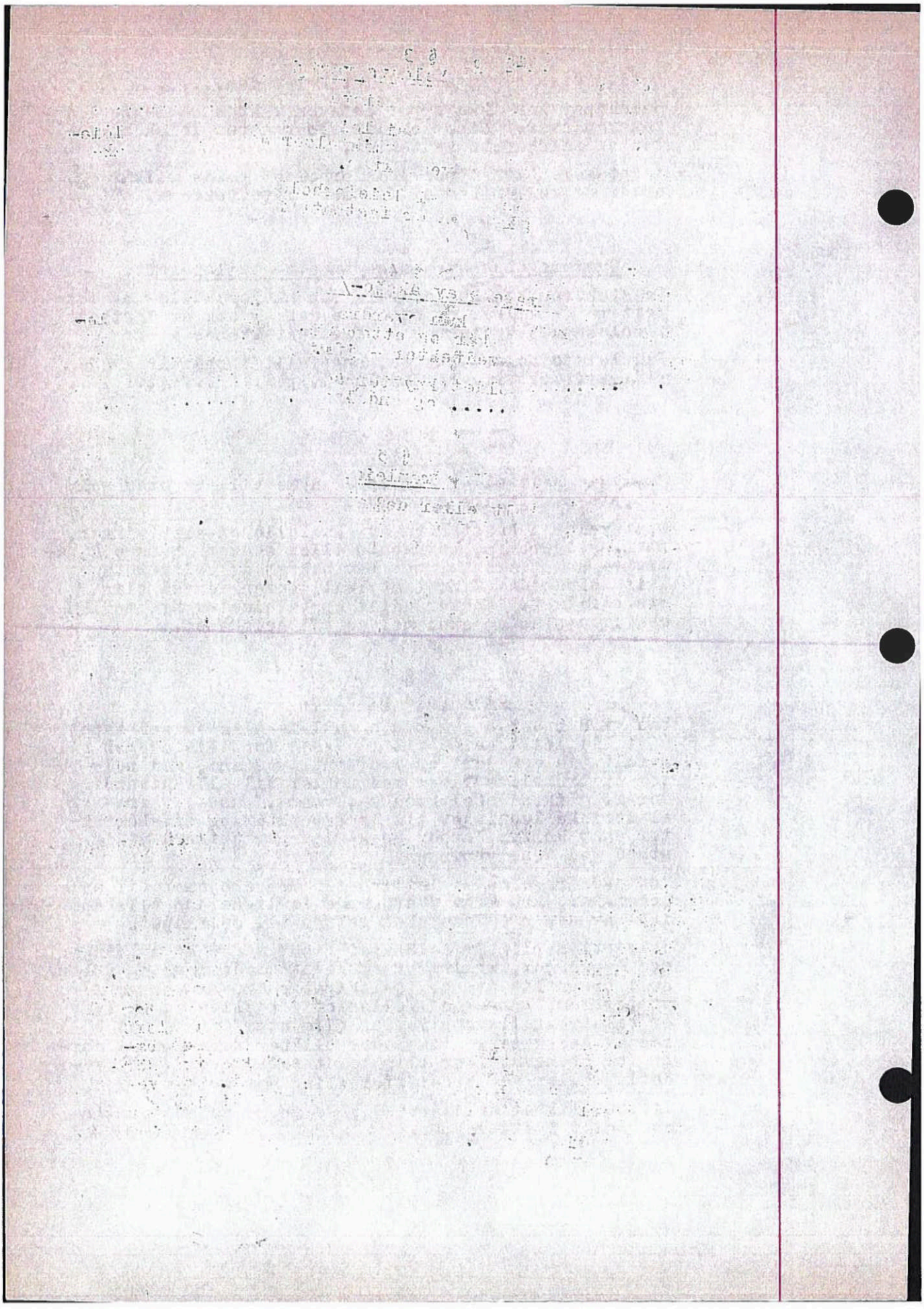
§ 6
Selskapets plikter.

Ved f ö r s t e g a n g s utleie plikter selskapet å stille leiligheten til rådighet for leietakeren til avtalt tid rengjort og i ordentlig stand, med hele ruter og brukelige låser med nökler til alle utvendige dörer. Likeså skal kloakk-, vann-, gass-, varme- og elektriske ledninger til lampepunkter og stikkontakter samt komfyr, ovner og kaminer være i ordentlig stand ved innflytningen.

Ved overdragelse av leiligheten fra aksjonær til ny leietaker, kan krav vedrörende leilighetens tilstand ikke av den nye leietaker rettes til selskapet.

I leietida plikter selskapet å sörge for at bygningen med oppganger, fellesrom og felles ledninger og anlegg er i ordentlig stand. Selskapet plikter å sörge for at portrom, ganger og fellesrom i kjeller og på loft er tilstrekkelig opplyst og alle utgifter hermed bæres av selskapet. Likeledes plikter selskapet å sörge for at nevnte rom blir holdt rene, event. mot vederlag eller ved arbeidsfordeling som avtalt i § 2.

Videre plikter selskapet å påse at ro og orden blir overholdt i eiendommen.



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/11175/105
Uthentet 2025-04-08 14:54

§ 7
Leietakerens plikter

A. Vedlikeholdsplikt.

Leietakeren sörger på egen bekostning for forsvarlig vedlikehold innenfor leiligheten med tilhörende ytre rom. Med vedlikehold forståes all oppussing, istandsetting og fornyelse av maling, tapet, dörer, vinduer, ruter, låser, nökler, elektriske ledninger med tilbehör fra leilighetens apparattavle eller sikkerhetsboks, gasskraner, vannkraner, servanter, vannbeholdere, bad med tilbehör, klosetter med skåler og spylekasser samt istandsetting og oppstaking av vann- og avlöpsrör til og med eget vannlås. Likeledes plikter leietakeren å holde vedlike ledninger og innredninger som han selv har satt opp og å betale utgiftene til ovnsfeiing.

Alt arbeide som leietakeren plikter å utföre, skal han foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig. Oppfyller ikke leietakeren sin vedlikeholdsplikt eller reparerer han ikke skader som han plikter å utbedre, kan selskapet sette leiligheten i stand på hans bekostning. Selskapet har uhindret adgang til leiligheten for inspeksjon med hensyn til vedlikeholdspliktens oppfyllelse som for besiktigelse i anledning takster m.v. - og kan med hensyn til vedlikeholdet påby de arbeider utfört som etter selskapets skjönn er påkrevet. Misligholdelse eller mangelfull befölgelse av disse regler eller av gitt påbud, berettiger selskapet til å betakte forholdet som vesentlig kontraktbrudd.

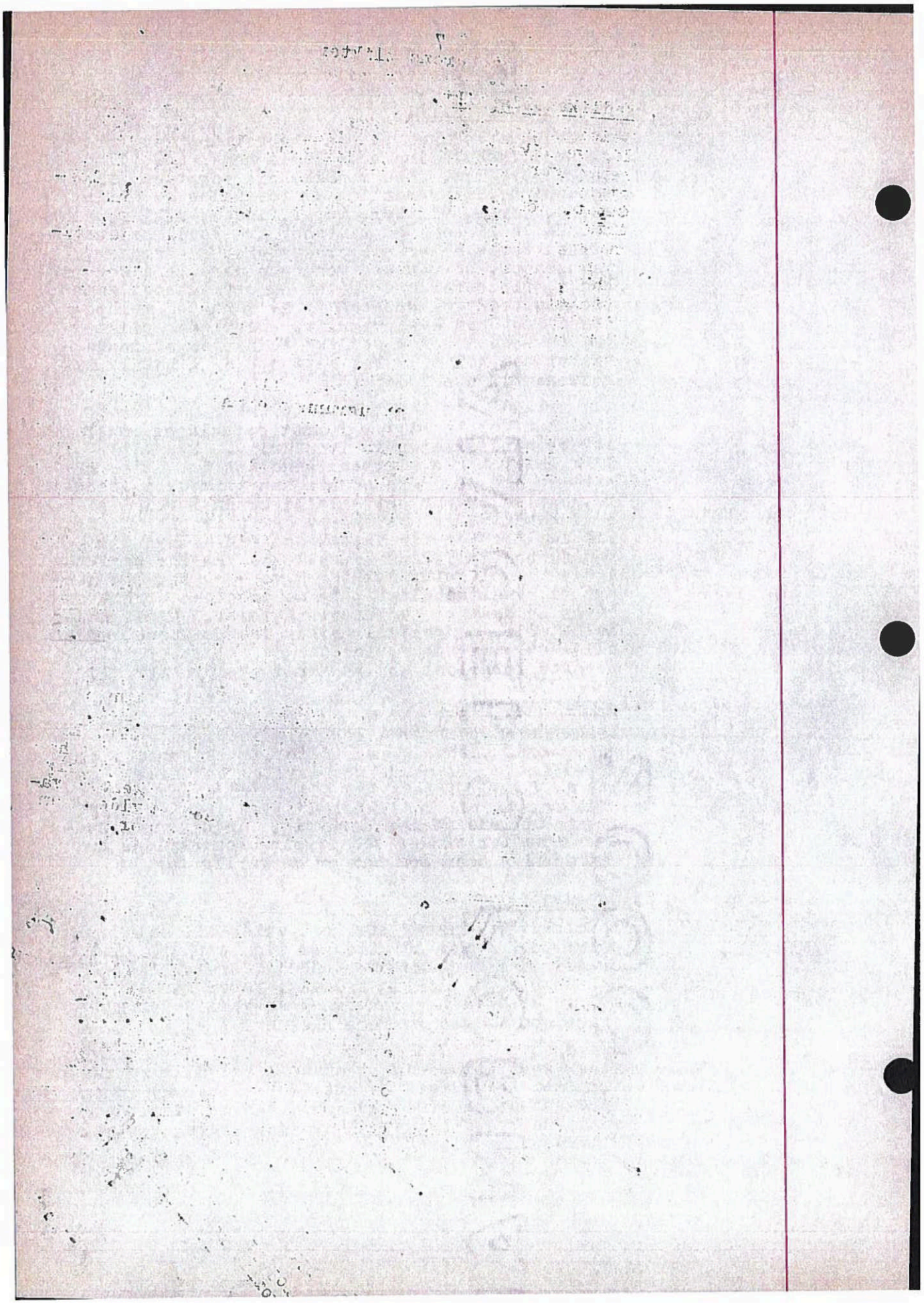
B. Erstatningsplikt.

Leietakeren plikter å behandle leiligheten og eiendommen forövrig med tilförlig aktsomhet, og må erstatte all skade som skyldes ham selv, hans husstand, framleietakere eller andre som han har gitt adgang til leiligheten eller uten skjellig grunn til eiendommen forövrig. Leietakeren svarer også for skader ved frysing som skyldes ham selv eller noen som han er ansvarlig for.

C. Meldeplikt.

Leietakeren plikter straks å melde til selskapet enhver skade som må utbedres uten opphold. Andre skader må han melde uten unödig forsinkelse. Lar Han være å gi pliktig melding, taper han sitt mulige erstatningskrav og er ansvarlig for all skade som fölges av forsinkelsen.

Klager over at leiligheten ikke er i lovbestemt eller kontraktmessig stand må i tilfelle settes fram mot selskapets (event. mot selgeren) innen 14 dager etter overtakelsen. Han må dessuten innen nevnte frist oppgi hva han krever rettet. Ellers regnes forholdet for godtatt.



Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1955/11175/105
Uthentet 2025-04-08 14:54

D. Forandringer.

Leiligheten må ikke uten skriftlig samtykke fra selskapet brukes på annen måte enn fastsatt eller forutsatt i avtalen. Leietakeren må ikke foreta forandringer av leiligheten så som å fjerne, flytte eller bytte vegger, dörer og vinduer, ovner o.l. For balkonger, markiser o.l. gjelder följende:

Selskapets styre skal godkjenne et hvert arrangement som er av betydning for fasadens utseende.

E. Husorden.

Leietakeren plikter i enhver henseende å rette seg etter den til enhver tid av selskapet fastsatte husorden som av leietakeren vedtas som en del av denne kontrakt.

§ 8
Leietakerens avtalebrudd.

Blir leie og/eller avtalte tilleggsytelser, som brenselsutgifter, ikke betalt innen 14 dager etter at leieren har mottatt skriftlig påkrav, som er sendt på eller etter forfallsdag, eller flytter han ikke når leietiden er ute, kan han kastes ut uten söksmål etter § 3 nr. 9 i tvangsfullbyrdelsesloven. Leieren kan ikke sette fram motkrav på selskapet med mindre motkravet er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom eller forlik, eller det er gitt depositum i samsvar med § 40 i husleieloven.

Gjör leieren ellers noe vesentlig brudd på leieavtalen, kan selskapet heve avtalen, og leieren plikter å flytte ut av leiligheten.

En leier som flytter etter utkasting eller krav fra selskapet på grunn av misligholdelse, plikter å betale leie for den tid som er igjen av leietiden med fradrag av det som utleieren får inn ved ny utleie. Leieren må også betale den kostnaden som utkasting, söksmål og ryddiggjöring i tilfelle förer med seg.

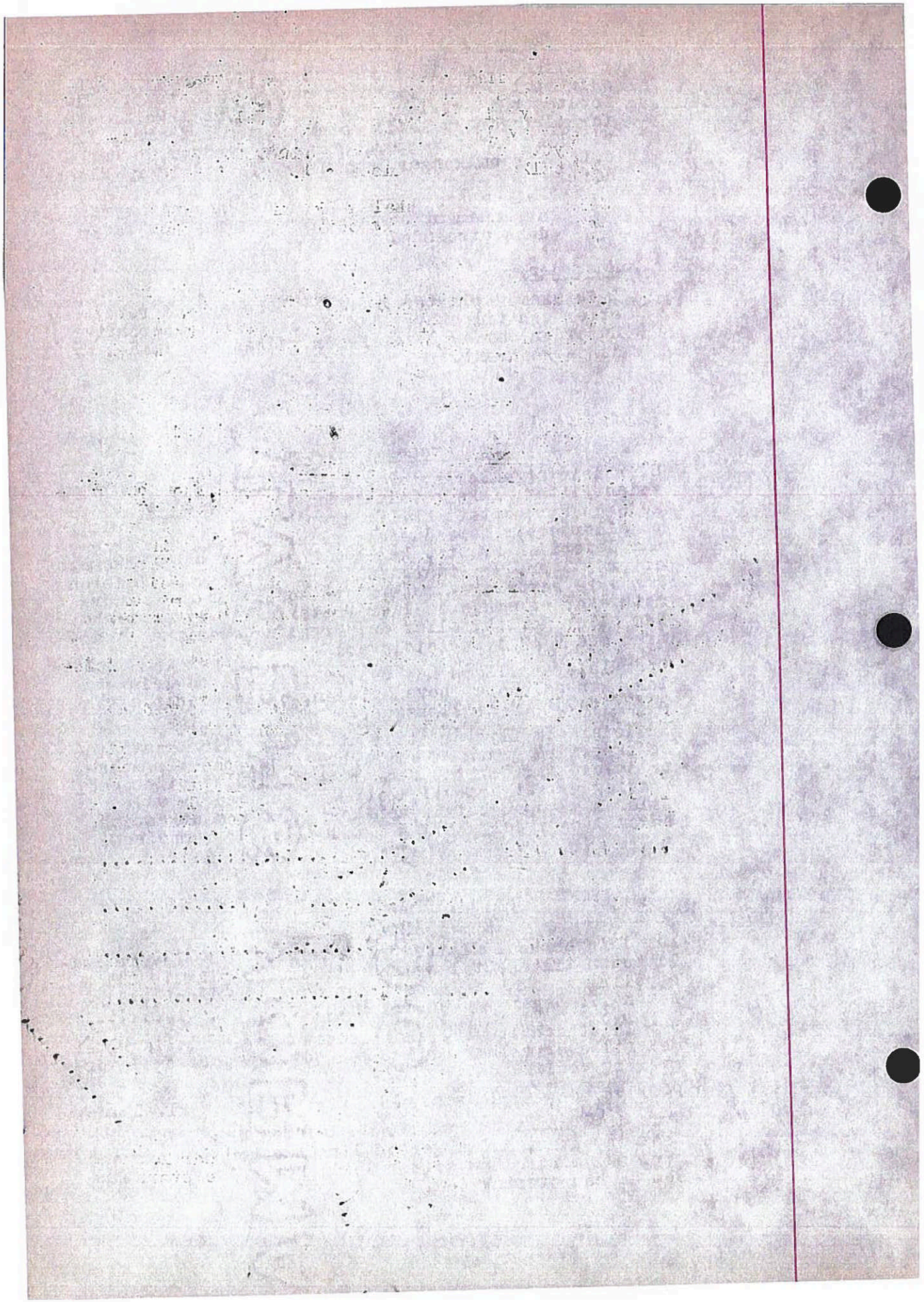
§ 9
Fraflytting.

Når leieren skal flytte fra leiligheten og levere leiligheten tilbake til selskapet, er han pliktig til i oppsiingstida å gi leiesökende höve til å se leiligheten 3 dager i uken fra kl. 10.— til kl. 14.—

Når leietiden er ute, skal leieren levere leiligheten med tilbehör tilbake til selskapet rengjort og i forsvarlig vedlikeholdt stand.

På flyttedag skal leieren ha flyttet innen kl. 15.00.

Hvis ikke annet er avtalt, må leieren ikke fjerne fast inventar, ledninger og liknende som han har satt opp, med mindre han setter leiligheten i samme stand som da han overtok den.



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/11175/105
Uthentet 2025-04-08 14:54

Selskapet har rett til slikt inventar uten vederlag. Likeså har det rett til låser som leiren har satt inn og latt være tilbake, og alle nökler til låsene.

Mangler som leieren ikke har utbedret, kan selskapet utbedre på leierens bekostning.

§ 10.
Verneting.

Partene vedtar eiendommens verneting i alle tvister som gjelder leieforholdet.

§ 11
Særlige bestemmelser.

Leieboeren hefter med aksje og obligasjonsinnskudd for forpliktelser overfor selskapet.

Overdragelse av leieretten m/ tilh. aksje- og obligasjonsinnskudd skal godkjennes av styret.

§ 12
Stempling og tinglysing.

Leiekontrakter som gjelder for 1 år eller mere er stempelpliktige.

Stempling og tinglysing besörges og bekostes av leietakeren.

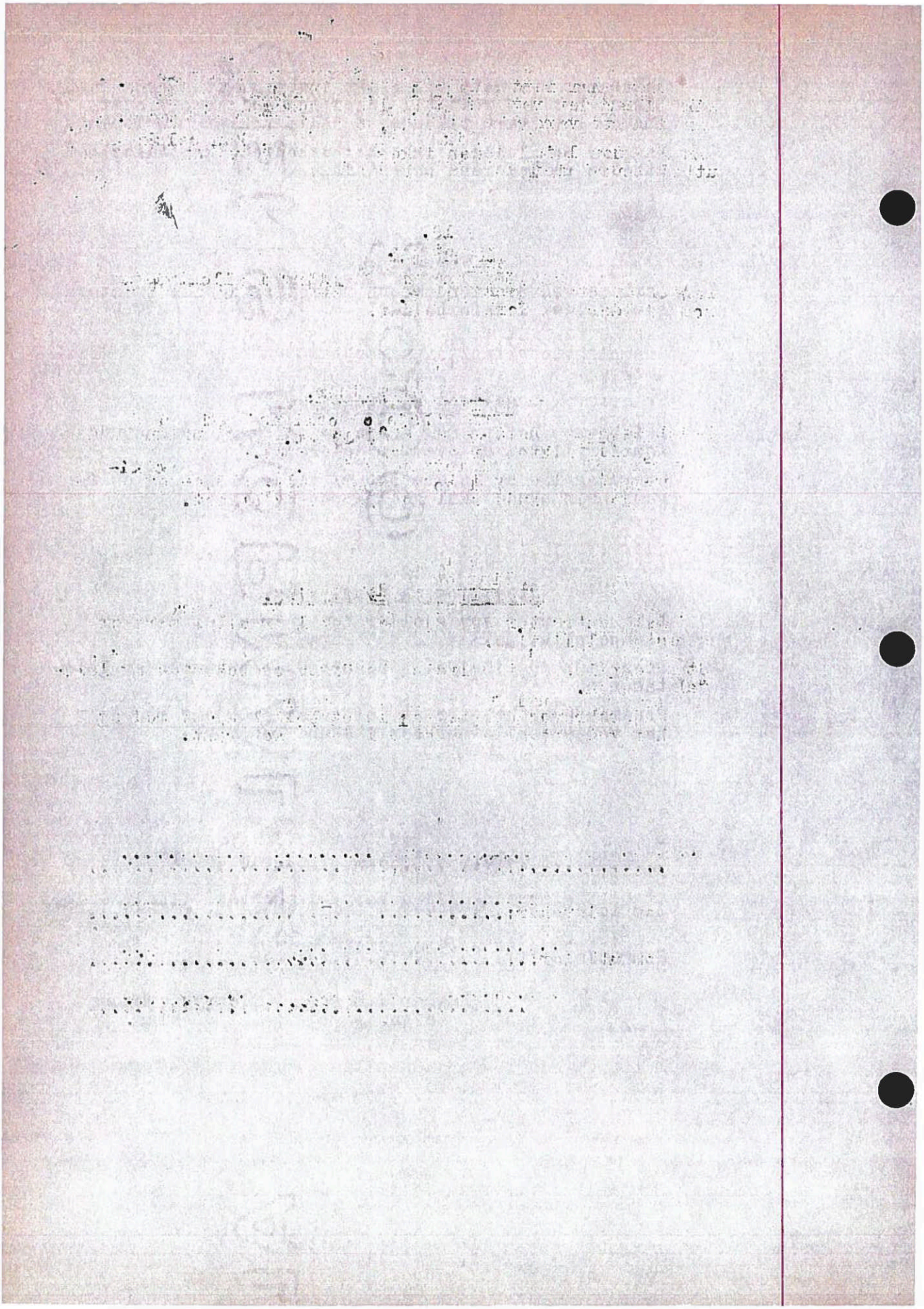
Underskrevne utleier og leietaker er kjent med og har vedtatt alle punkter i denne kontrakt.

Oslo, den 3. august 1955.

Som leietaker: GREFEEN KVIKK-KJÖP A/S, Magnus Selvær sign.

Som utleier: Gml. Kjelsåsvn. 50 ½

Ragnar Hansen sign. Henry Hermansen sign.



Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-25-0067 (Victoria Nilsen Carroza)
Vår referanse: 3722080/26140790
Bestilling: C3 2025-04-08 (8) 130

Dato
08.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
11182	105	3.9.1955	RETTIGHET

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	73	423	0	0

[⋈] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/11182/105
Uthentet 2025-04-08 14:40

Stempelmrk. Kr. 20,-
Kassert den 5/9 55 av Egga

L E I E K O N T R A K T

for

aksje- og andelsleiligheter

3 SEP 1955 11182

for eiendommen: Marsveien 2, Kjelsås
gnr. 73/423 i Oslo

Leietaker: Henry Hermansen

Utleier: Gml. Kjelsåsvn. 50 A/S

§ 1
Leieforholdet gjelder

A. Beboelsesrom, antall: 3 og kjk. samt bad, w.c.
.....i ...2...etasje, oppgang. B ...nr. 10....

B. Ytre rom: 3 kjellerboder

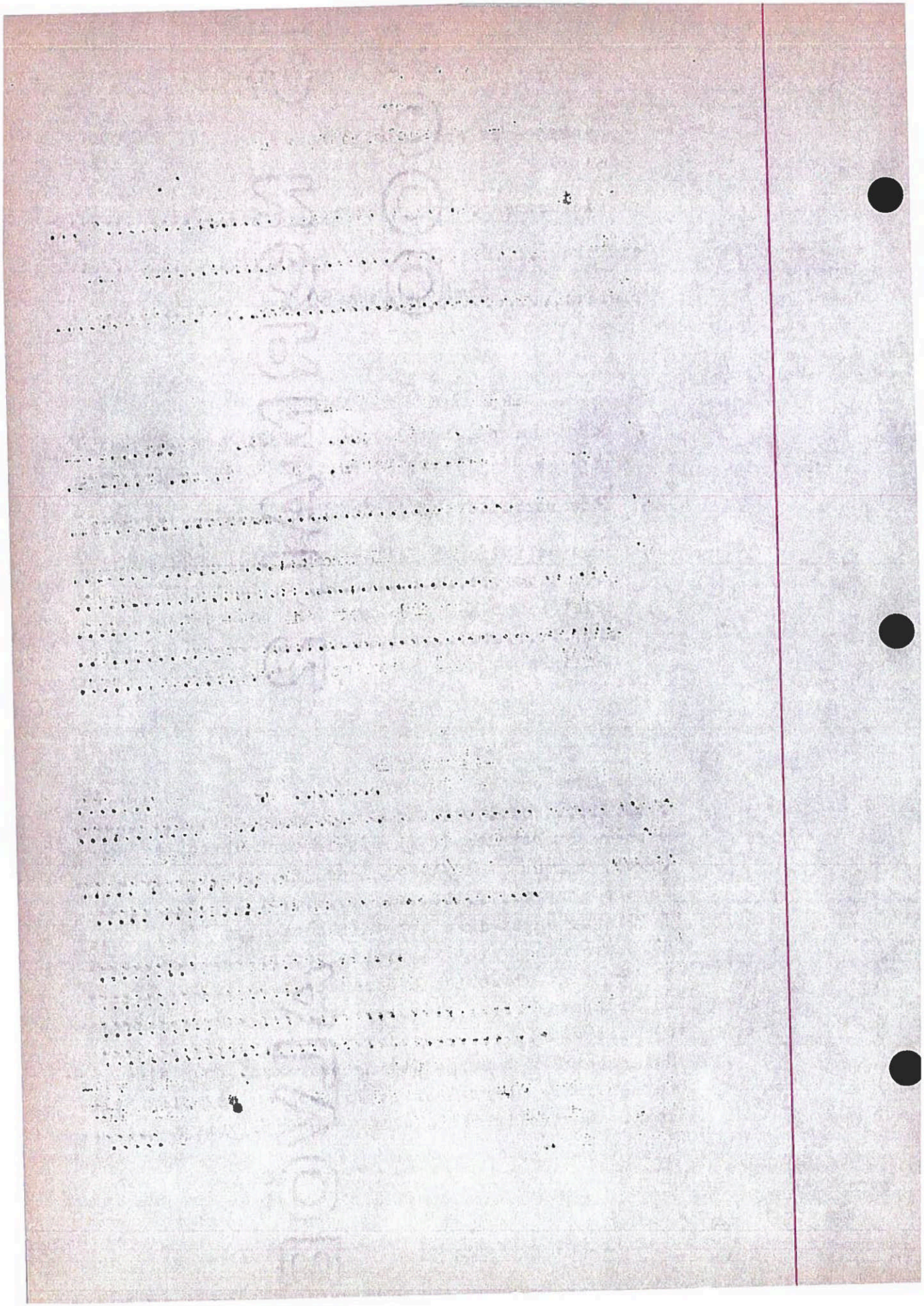
C. Bruk av følgende fellesrom: Vaske-, tørke-, stryke- og sykkelrom

Leietakeren har ikke rett til bruk av:.....

Leiligheten skal benyttes til: beboelse

§ 2
Leiesummen.

Leiesummen er for tida kr. 1.848.- skriver. Kroner ett-tusenåttehundreogfirtiåtte 00/100
pr. år som betales forskuddsvis uten løpedager den 1ste i hver måned/~~kvartal~~ med kr. 154.-
første gang:.....
I leiesummen er ikke inbefattet vederlag for:
a) Oppvarming/varmt vann.....
b) Drift av elektrisk kjøleanlegg.....
c) Trappevask.....
d) Loftsvask.....
Selskapet kan ved beslutning overensst. med sine vedtekter endre størrelsen av leiesummen og/eller tillegg. Skriftlig meddelelse herom skal gis med 14 dagers frist.



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/11182/105
Uthentet 2025-04-08 14:40

§ 3
Leieforholdets varighet

Leiligheten overtas av leietakeren den. er overtatt

Selskapet kan ikke oppsi leiekontrakten så lenge leietakeren svarer sine forpliktelser etter leiekontrakten og selskapets vedtekter.

Leietakeren kan oppsi leieforholdet på de vilkår og etter de regler som er fastsatt i vedtektene.

§ 4
Overdragelse av aksje-/andels- og leierett.

Leietakeren kan kun overdra sin aksje/andels- og leierett på de vilkår og etter de regler som er fastsatt i selskapets vedtekter - jfr. vedtektenes § 6.

Til leieforholdet knytter seg fullt innbetalt aksje pål. kr. 1.000.- og andelsobl. pål. kr. 12.260.-

§ 5
Framleie.

Framleie helt eller delvis er ikke tillatt uten selskapets skriftlige samtykke.

Opptakelse i husstanden av ektefellenes slektninger, barn, svigerbarn, barnebarn eller sösken er ikke å betrakte som framleie, men kan nektes av selskapets hvis Helserådet finner at leiligheten derved blir overbefolket. Enhver sådan opptakelse av nye medlemmer i husstanden skal meldes til selskapet.

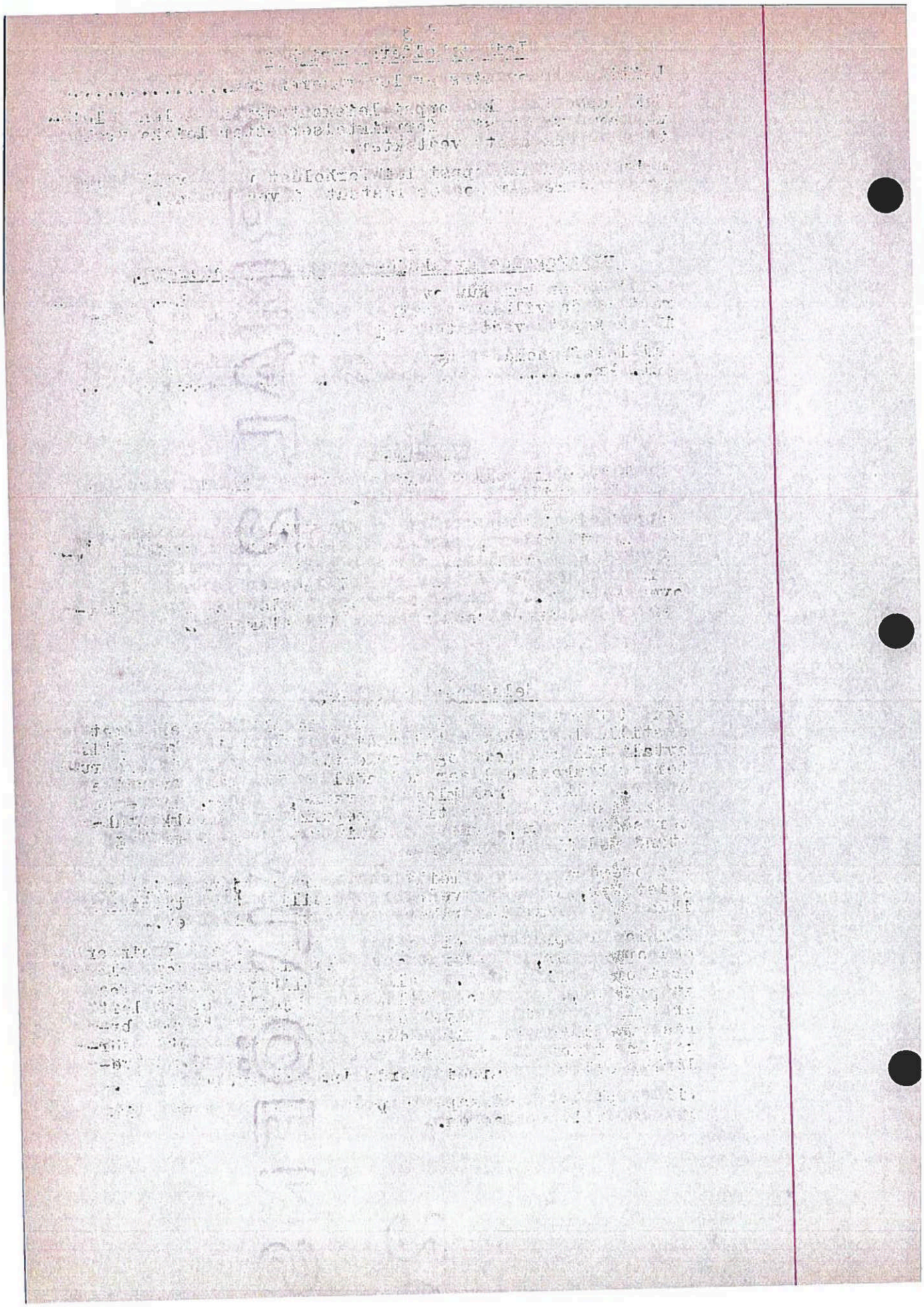
§ 6
Selskapets plikter.

Ved f ö r s t e g a n g s utleie plikter selskapet å stille leiligheten til rådighet for leietakeren til avtalt tid rengjort og i ordentlig stand, med hele ruter og brukelige låser med nökler til alle utvendige dörer. Likeså skal kloakk-, vann-, gass-, varme- og elektriske ledninger til lampepunkter og stikkontakter samt komfyr, ovner og kaminer være i ordentlig stand ved innflytningen.

Ved overdragelse av leiligheten fra aksjonær til ny leietaker, kan krav vedrörende leilighetens tilstand ikke av den nye leietaker rettes til selskapet.

I leietida plikter selskapet å sörge for at bygningen med oppganger, fellesrom og felles ledninger og anlegg er i ordentlig stand. Selskapet plikter å sörge for at portrom, ganger og fellesrom i kjeller og på loft er tilstrekkelig opplyst og alle utgifter hermed bæres av selskapet. Likeledes plikter selskapet å sörge for at nevnte rom blir holdt rene, event. mot vederlag eller ved arbeidsfordeling som avtalt i § 2.

Videre plikter selskapet å påse at ro og orden blir overholdt i eiendommen.



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/11182/105
Uthentet 2025-04-08 14:40

§ 7
Leietakerens plikter

A. Vedlikeholdsplikt.

Leietakeren sörger på egen bekostning for forsvarlig vedlikehold innenfor leiligheten med tilhörende ytre rom. Med vedlikehold forståes all oppussing, istandsetting og fornyelse av maling, tapet, dörer, vinduer, ruter, låser, nökler, elektriske ledninger med tilbehör fra leilighetens apparattavle eller sikkerhetsboks, gasskraner, vannkraner, servanter, vannbeholdere, bad med tilbehör, klosetter med skåler og spylekasser samt istandsetting og oppstaking av vann- og avlöpsrör til og med eget vannlås. Likeledes plikter leietakeren å holde vedlike ledninger og innredninger som han selv har satt opp og å betale utgiftene til ovnsfeiing.

Alt arbeide som leietakeren plikter å utföre, skal han foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig. Oppfyller ikke leietakeren sin vedlikeholdsplikt eller reparerer han ikke skader som han plikter å utbedre, kan selskapet sette leiligheten i stand på hans bekostning. Selskapet har uhindret adgang til leiligheten for inspeksjon med hensyn til vedlikeholdspliktens oppfyllelse som for besiktigelse i anledning takster m.v. - og kan med hensyn til vedlikeholdet påby de arbeider utfört som etter selskapets skjönn er påkrevet. Misligholdelse eller mangelfull befölgelse av disse regler eller av gitt påbud, berettiger selskapet til å betakte forholdet som vesentlig kontraktbrudd.

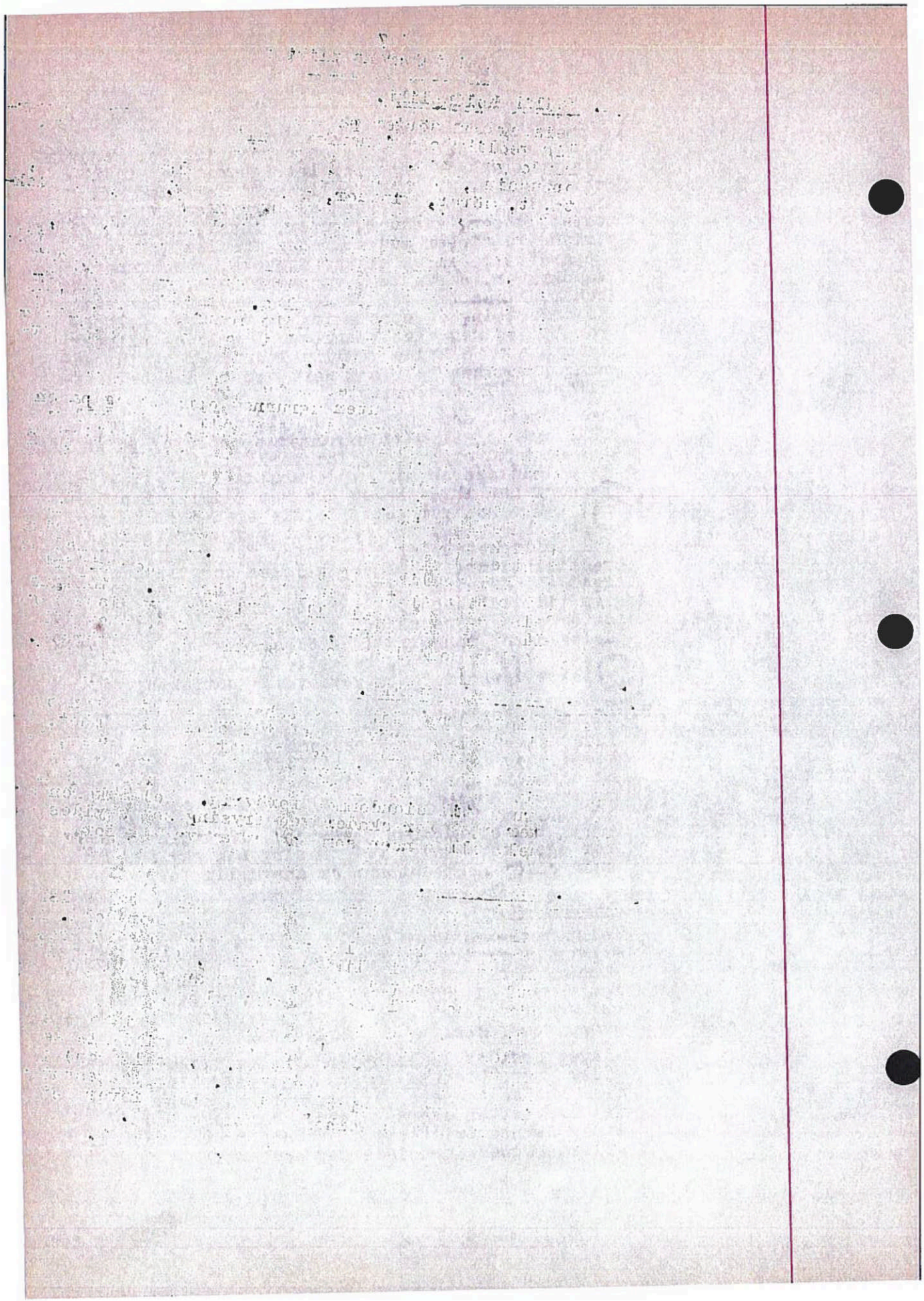
B. Erstatningsplikt.

Leietakeren plikter å behandle leiligheten og eiendommen forövrig med tilförlig aktsomhet, og må erstatte all skade som skyldes ham selv, hans husstand, framleietakere eller andre som han har gitt adgang til leiligheten eller uten skjellig grunn til eiendommen forövrig. Leietakeren svarer også for skader ved frysing som skyldes ham selv eller noen som han er ansvarlig for.

C. Meldeplikt.

Leietakeren plikter straks å melde til selskapet enhver skade som må utbedres uten opphold. Andre skader må han melde uten unödig forsinkelse. Lar Han være å gi pliktig melding, taper han sitt mulige erstatningskrav og er ansvarlig for all skade som fölges av forsinkelsen.

Klager over at leiligheten ikke er i lovbestemt eller kontraktmessig stand må i tilfelle settes fram mot selskapets (event. mot selgeren) innen 14 dager etter overtakelsen. Han må dessuten innen nevnte frist oppgi hva han krever rettet. Ellers regnes forholdet for godtatt.



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/11182/105
Uthentet 2025-04-08 14:40

D. Forandringer.

Leiligheten må ikke uten skriftlig samtykke fra selskapet brukes på annen måte enn fastsatt eller forutsatt i avtalen. Leietakeren må ikke foreta forandringer av leiligheten så som å fjerne, flytte eller bytte vegger, dörer og vinduer, ovner o.l. For balkonger, markiser o.l. gjelder följende:

Selskapets styre skal godkjenne et hvert arrangement som er av betydning for fasadens utseende.

E. Husorden.

Leietakeren plikter i enhver henseende å rette seg etter den til enhver tid av selskapet fastsatte husorden som av leietakeren vedtas som en del av denne kontrakt.

§ 8
Leietakerens avtalebrudd.

Blir leie og/eller avtalte tilleggsytelser, som brenselsutgifter, ikke betalt innen 14 dager etter at leieren har mottatt skriftlig påkrav, som er sendt på eller etter forfallsdag, eller flytter han ikke når leietiden er ute, kan han kastes ut uten söksmål etter § 3 nr. 9 i tvangsfullbyrdelsesloven. Leieren kan ikke sette fram motkrav på selskapet med mindre motkravet er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom eller forlik, eller det er gitt depositum i samsvar med § 40 i husleieloven.

Gjör leieren ellers noe vesentlig brudd på leieavtalen, kan selskapet heve avtalen, og leieren plikter å flytte ut av leiligheten.

En leier som flytter etter utkasting eller krav fra selskapet på grunn av misligholdelse, plikter å betale leie for den tid som er igjen av leietiden med fradrag av det som utleieren får inn ved ny utleie. Leieren må også betale den kostnaden som utkasting, söksmål og ryddiggjöring i tilfelle förer med seg.

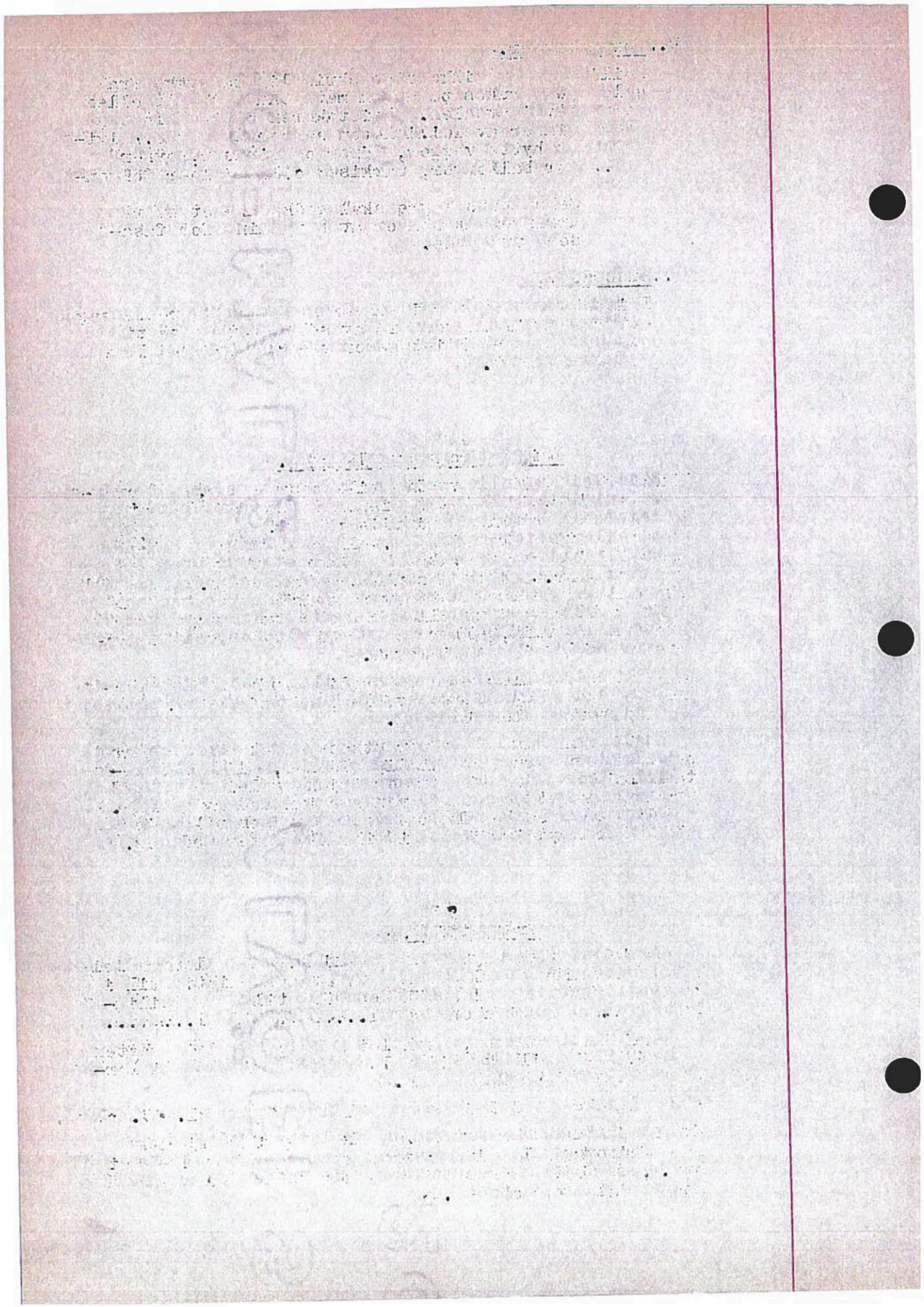
§ 9
Fraflytting.

Når leieren skal flytte fra leiligheten og levere leiligheten tilbake til selskapet, er han pliktig til i oppsigingstida å gi leiesökende höve til å se leiligheten 3 dager i uken fra kl. 10.00 til kl. 16.00.

Når leietiden er ute, skal leieren levere leiligheten med tilbehör tilbake til selskapet rengjort og i forsvarlig vedlikeholdt stand.

På flyttedag skal leieren ha flyttet innen kl. 15.00.

Hvis ikke annet er avtalt, må leieren ikke fjerne fast inventar, ledninger og likmende som han har satt opp, med mindre han setter leiligheten i samme stand som da han overtok den.



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/11182/105
Uthentet 2025-04-08 14:40

Selskapet har rett til slikt inventar uten vederlag. Likeså har det rett til låser som leiren har satt inn og latt være tilbake, og alle nökler til låsene.

Mangler som leieren ikke har utbedret, kan selskapet utbedre på leierens bekostning.

§ 10.
Verneting.

Partene vedtar eiendommens verneting i alle tvister som gjelder leieforholdet.

§ 11
Særlige bestemmelser.

Leieboeren hefter med aksje og obligasjonsinnskudd for forpliktelser overfor selskapet.

Overdragelse av leieretten m/ tilh. aksje- og obligasjonsinnskudd skal godkjennes av styret.

§ 12
Stempling og tinglysing.

Leiekontrakter som gjelder for 1 år eller mere er stempelpliktige.

Stempling og tinglysing besörges og bekostes av leietakeren.

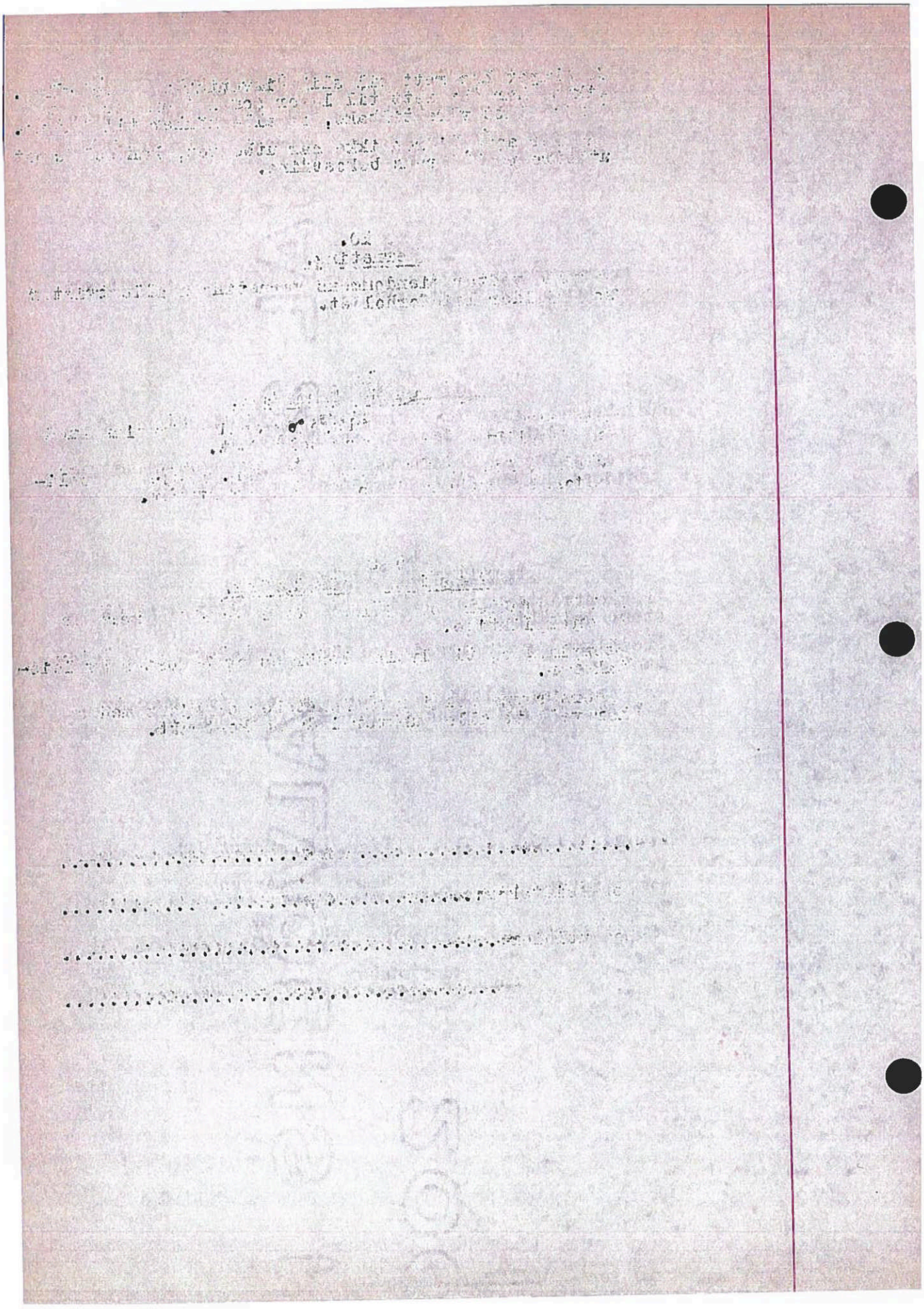
Underskrevne utleier og leietaker er kjent med og har vedtatt alle punkter i denne kontrakt.

Oslo den 3. august 1955.

Som leietaker: Henry Hermansen sign.

Som utleier: Gml. Kjelsåsvn. 50 %

Ragnar Hansen sign. Magnus Selvær sign.



Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-25-0067 (Victoria Nilsen Carroza)
Vår referanse: 3722074/26140760
Bestilling: C3 2025-04-08 (8) 129

Dato
08.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
11176	105	3.9.1955	RETTIGHET

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	73	423	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/11176/105
Uthentet 2025-04-08 14:39

Stempelmrk. Kr. 20,-
Kassert den 5/12 55 av Aasen

L E I E K O N T R A K T

for

aksje- og andelsleiligheter

3 SEP 1955

for eiendommen: Marsveien 2, Kjelsås gnr. 73/423 i Oslo.

Leietaker: Norsk Hotell og Rest. arb. forbund
v/hr. E. Strømmen

Utleier: Gml. Kjelsåsvn. 50 %

§ 1
Leieforholdet gjelder

A. Beboelsesrom, antall: 3. og kjk. samt bad og W.C.
.....i ..2...etasje, oppgang. A. nr. 4.

B. Ytre rom: 3 kjellerboder

C. Bruk av følgende fellesrom: Vaske- tørke- stryke og sykkelbod

Leietakeren har ikke rett til bruk av:.....

.....

Leiligheten skal benyttes til: beboelse.

§ 2
Leiesummen.

Leiesummen er for tida kr. 1848-, skriver: ettusen åttehundreogførtiåttekroner 00/100

pr. år som betales forskuddsvis uten løpedager den 1ste i hver måned/~~kvartal~~ med kr. 154-

første gang:.....

I leiesummen er ikke inbefattet vederlag for:

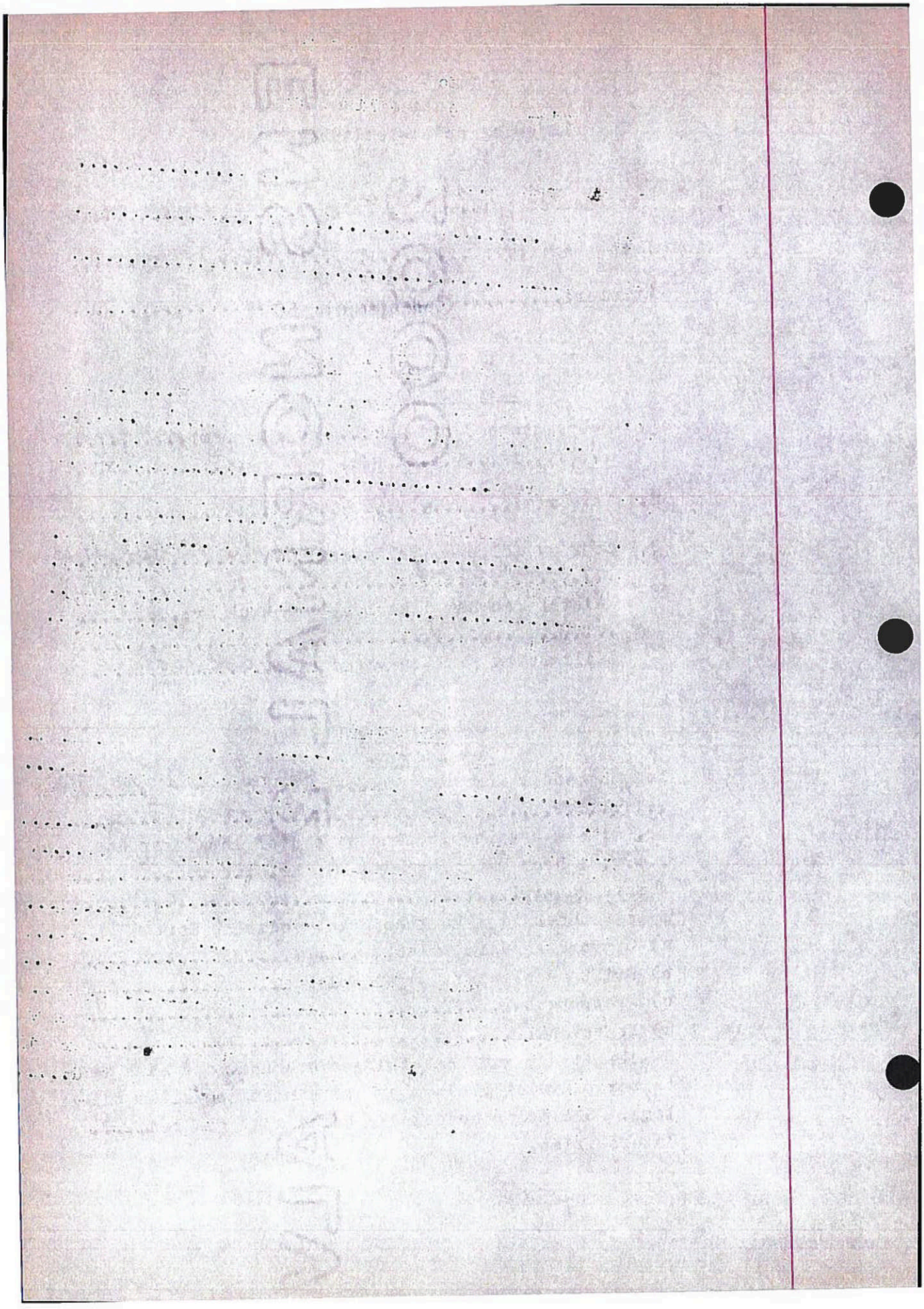
a) Oppvarming/varmt vann.....

b) Drift av elektrisk kjøleanlegg.....

c) Trappevask.....

d) Loftsvask.....

Selskapet kan ved beslutning overensst. med sine vedtekter endre størrelsen av leiesummen og/eller tillegg. Skriftlig meddelelse herom skal gis med 14 dagers frist.



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/11176/105
Uthentet 2025-04-08 14:39

§ 3
Leieforholdets varighet

Leiligheten overtas av leietakeren den. v. overtatt.

Selskapet kan ikke oppsi leiekontrakten så lenge leietakeren svarer sine forpliktelser etter leiekontrakten og selskapets vedtekter.

Leietakeren kan oppsi leieforholdet på de vilkår og etter de regler som er fastsatt i vedtektene.

§ 4
Overdragelse av aksje-/andels- og leierett.

Leietakeren kan kun overdra sin aksje/andels- og leierett på de vilkår og etter de regler som er fastsatt i selskapets vedtekter - jfr. vedtektenes § 6.

Til leieforholdet knytter seg fullt innbetalt aksje pål. kr. 1.000.- og andelsobl. pål. kr. 12.260.-.

§ 5
Framleie.

Framleie helt eller delvis er ikke tillatt uten selskapets skriftlige samtykke.

Opptakelse i husstanden av ektefellenes slektninger, barn, svigerbarn, barnebarn eller søsken er ikke å betrakte som framleie, men kan nektes av selskapets hvis Helserådet finner at leiligheten derved blir overbefolket. Enhver sådan opptakelse av nye medlemmer i husstanden skal meldes til selskapet.

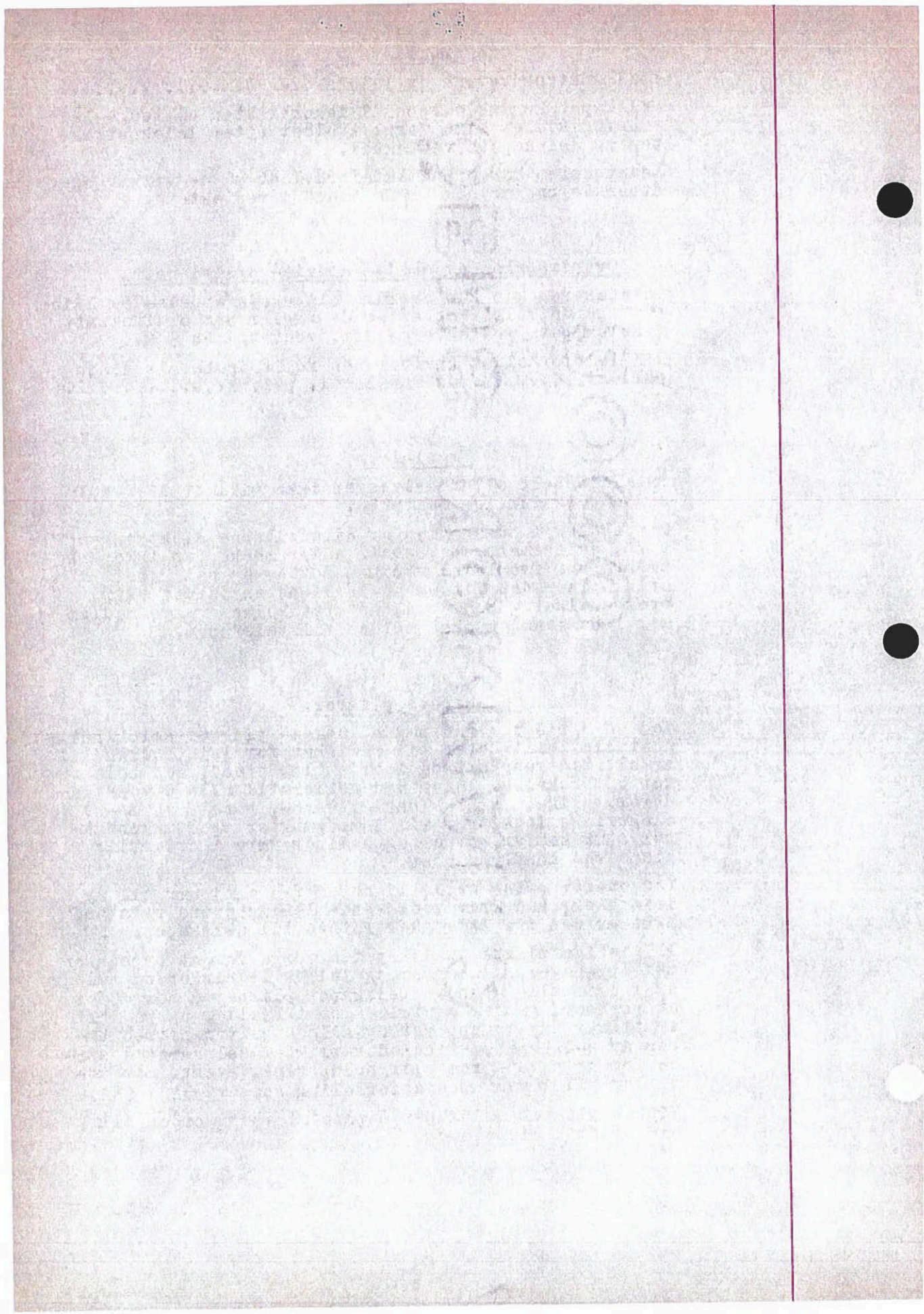
§ 6
Selskapets plikter.

Ved f ö r s t e g a n g s utleie plikter selskapet å stille leiligheten til rådighet for leietakeren til avtalt tid rengjort og i ordentlig stand, med hele ruter og brukelige låser med nökler til alle utvendige dörer. Likeså skal kloakk-, vann-, gass-, varme- og elektriske ledninger til lampepunkter og stikkontakter samt komfyr, ovner og kaminer være i ordentlig stand ved innflytningen.

Ved overdragelse av leiligheten fra aksjonær til ny leietaker, kan krav vedrörende leilighetens tilstand ikke av den nye leietaker rettes til selskapet.

I leietida plikter selskapet å sörge for at bygningen med oppganger, fellesrom og felles ledninger og anlegg er i ordentlig stand. Selskapet plikter å sörge for at portrom, ganger og fellesrom i kjeller og på loft er tilstrekkelig opplyst og alle utgifter hermed bæres av selskapet. Likeledes plikter selskapet å sörge for at nevnte rom blir holdt rene, event. mot vederlag eller ved arbeidsfordeling som avtalt i § 2.

Videre plikter selskapet å påse at ro og orden blir overholdt i eiendommen.



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/11176/105
Uthentet 2025-04-08 14:39

§ 7
Leietakerens plikter

A. Vedlikeholdsplikt.

Leietakeren sörger på egen bekostning for forsvarlig vedlikehold innenfor leiligheten med tilhörende ytre rom. Med vedlikehold forståes all oppussing, istandsetting og fornyelse av maling, tapet, dörer, vinduer, ruter, låser, nökler, elektriske ledninger med tilbehör fra leilighetens apparattavle eller sikkerhetsboks, gasskraner, vannkraner, servanter, vannbeholdere, bad med tilbehör, klosetter med skåler og spylekasser samt istandsetting og oppstaking av vann- og avlöpsrör til og med eget vannlås. Likeledes plikter leietakeren å holde vedlike ledninger og innredninger som han selv har satt opp og å betale utgiftene til ovnsfeiing.

Alt arbeide som leietakeren plikter å utföre, skal han foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig. Oppfyller ikke leietakeren sin vedlikeholdsplikt eller reparerer han ikke skader som han plikter å utbedre, kan selskapet sette leiligheten i stand på hans bekostning. Selskapet har uhindret adgang til leiligheten for inspeksjon med hensyn til vedlikeholdspliktens oppfyllelse som for besiktigelse i anledning takster m.v. - og kan med hensyn til vedlikeholdet påby de arbeider utfört som etter selskapets skjönn er påkrevet. Misligholdelse eller mangelfull befölgelse av disse regler eller av gitt påbud, berettiger selskapet til å betakte forholdet som vesentlig kontraktbrudd.

B. Erstatningsplikt.

Leietakeren plikter å behandle leiligheten og eiendommen forövrig med tilförlig aktsomhet, og må erstatte all skade som skyldes ham selv, hans husstand, framleietakere eller andre som han har gitt adgang til leiligheten eller uten skjellig grunn til eiendommen forövrig. Leietakeren svarer også for skader ved frysing som skyldes ham selv eller noen som han er ansvarlig for.

C. Meldeplikt.

Leietakeren plikter straks å melde til selskapet enhver skade som må utbedres uten opphold. Andre skader må han melde uten unödig forsinkelse. Lar Han være å gi pliktig melding, taper han sitt mulige erstatningskrav og er ansvarlig for all skade som följes av forsinkelsen.

Klager over at leiligheten ikke er i lovbestemt eller kontraktmessig stand må i tilfelle settes fram mot selskapets (event. mot selgeren) innen 14 dager etter overtakelsen. Han må dessuten innen nevnte frist oppgi hva han krever rettet. Ellers regnes forholdet for godtatt.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1955/11176/105
Uthentet 2025-04-08 14:39

D. Forandringer.

Leiligheten må ikke uten skriftlig samtykke fra selskapet brukes på annen måte enn fastsatt eller forutsatt i avtalen. Leietakeren må ikke foreta forandringer av leiligheten så som å fjerne, flytte eller bytte vegger, dører og vinduer, ovner o.l. For balkonger, markiser o.l. gjelder følgende:

Selskapets styre skal godkjenne et hvert arrangement som er av betydning for fasadens utseende.

E. Husorden.

Leietakeren plikter i enhver henseende å rette seg etter den til enhver tid av selskapet fastsatte husorden som av leietakeren vedtas som en del av denne kontrakt.

§ 8
Leietakerens avtalebrudd.

Blir leie og/eller avtalte tilleggsytelser, som brenselsutgifter, ikke betalt innen 14 dager etter at leieren har mottatt skriftlig påkrav, som er sendt på eller etter forfallsdag, eller flytter han ikke når leietiden er ute, kan han kastes ut uten söksmål etter § 3 nr. 9 i tvangsfullbyrdelsesloven. Leieren kan ikke sette fram motkrav på selskapet med mindre motkravet er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom eller forlik, eller det er gitt depositum i samsvar med § 40 i husleieloven.

Gjör leieren ellers noe vesentlig brudd på leieavtalen, kan selskapet heve avtalen, og leieren plikter å flytte ut av leiligheten.

En leier som flytter etter utkasting eller krav fra selskapet på grunn av misligholdelse, plikter å betale leie for den tid som er igjen av leietiden med fradrag av det som utleieren får inn ved ny utleie. Leieren må også betale den kostnaden som utkasting, söksmål og ryddiggjöring i tilfelle förer med seg.

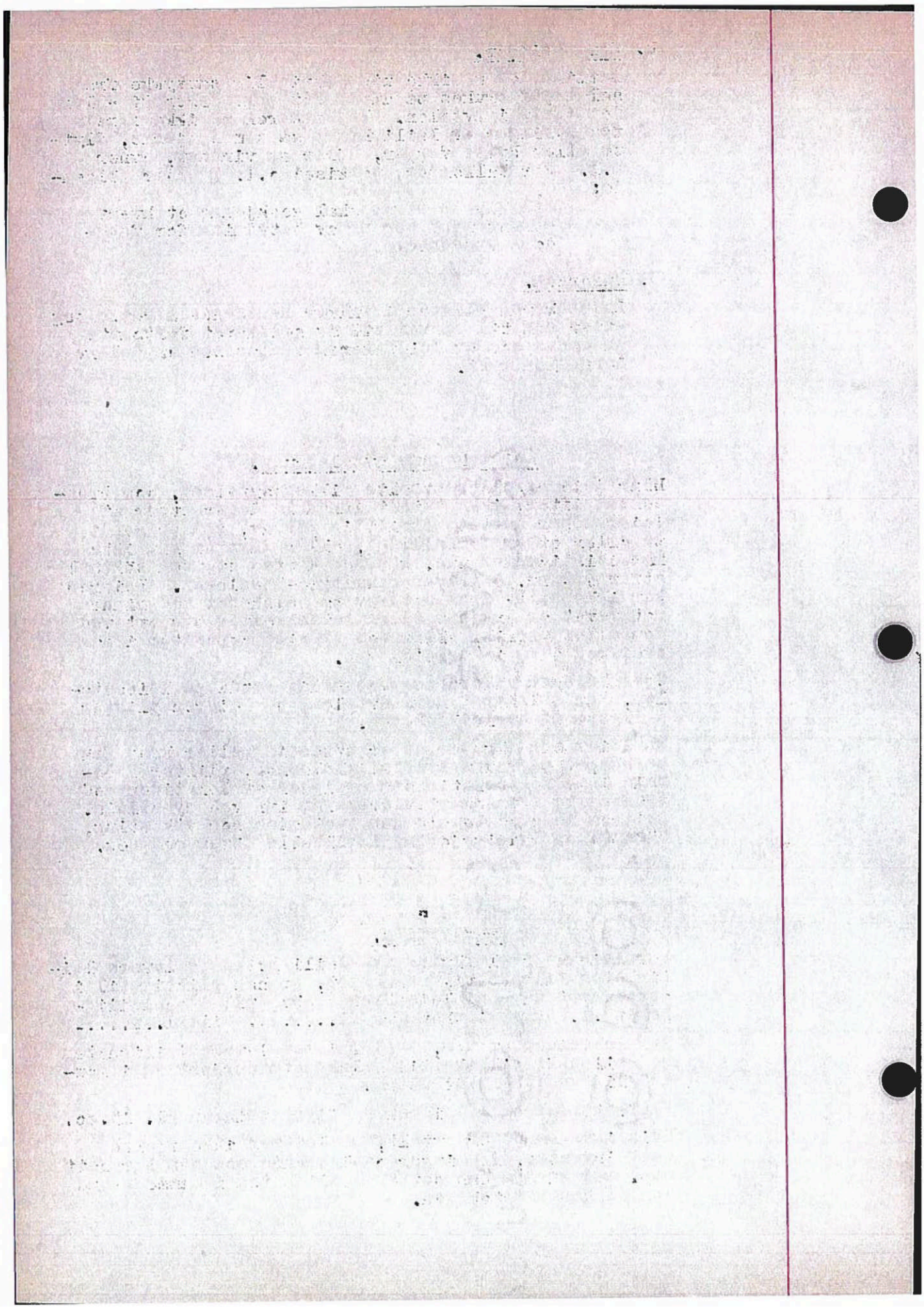
§ 9
Fraflytting.

Når leieren skal flytte fra leiligheten og levere leiligheten tilbake til selskapet, er han pliktig til i oppsiingstida å gi leiesökende höve til å se leiligheten 3. dager i uken fra kl. 10.00 til kl. 16.00.

Når leietiden er ute, skal leieren levere leiligheten med tilbehör tilbake til selskapet rengjort og i forsvarlig vedlikeholdt stand.

På flyttedag skal leieren ha flyttet innen kl. 15.00.

Hvis ikke annet er avtalt, må leieren ikke fjerne fast inventar, ledninger og liknende som han har satt opp, med mindre han setter leiligheten i samme stand som da han overtok den.



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/11176/105
Uthentet 2025-04-08 14:39

Selskapet har rett til slikt inventar uten vederlag. Likeså har det rett til låser som leiren har satt inn og lått være tilbake, og alle nökler til låsene.

Mangler som leieren ikke har utbedret, kan selskapet utbedre på leierens bekostning.

§ 10.
Verneting.

Partene vedtar eiendommens verneting i alle tvister som gjelder leieforholdet.

§ 11
Særlige bestemmelser.

Leieboeren hefter med aksje og obligasjonsinnskudd for forpliktelser overfor selskapet.

Overdragelse av leieretten m/ tilh. aksje- og obligasjonsinnskudd skal godkjennes av styret.

§ 12
Stempling og tinglysing.

Leiekontrakter som gjelder for 1 år eller mere er stempelpliktige.

Stempling og tinglysing besörges og bekostes av leietakeren.

Underskrevne utleier og leietaker er kjent med og har vedtatt alle punkter i denne kontrakt.

Oslo den 3. august 1955.

Norsk Hotell- og restaurantarb.forb.
Eivind Strömmen
Som leietaker: sign.

Gml. Kjelsåsvn. 50 A/S
Som utleier:

Ragnar Hansen sign. Henry Hermansen sign.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-25-0067 (Victoria Nilsen Carroza)
Vår referanse: 3722071/26140745
Bestilling: C3 2025-04-08 (8) 128

Dato
08.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
11174	105	3.9.1955	RETTIGHET

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	73	423	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/11174/105
Uthentet 2025-04-08 14:39

Stempelmrk. Kr. 20,- Oslo
Kassert den 5/9.55 -sv

L E I E K O N T R A K T

for

aksje- og andelsleiligheter

3 SEP 1955 11174

for eiendommen: Marsveien 2, Kjelsås gnr. 73/423 i Oslo

Leietaker: Norsk Lokomotivmannsforbund v/ herr O. Andersen

Utleier: Gml. Kjelsåsvei 50 A/S

§ 1
Leieforholdet gjelder

A. Beboelsesrom, antall: 3. og kjk. samt bad, w.c.
.....i 1ste etasje, oppgang B nr. 2

B. Ytre rom: 3 kjellerboder

C. Bruk av følgende fellesrom: Vaske- tørke- stryke- og sykkelrom

Leietakeren har ikke rett til bruk av:.....

Leiligheten skal benyttes til: beboelse

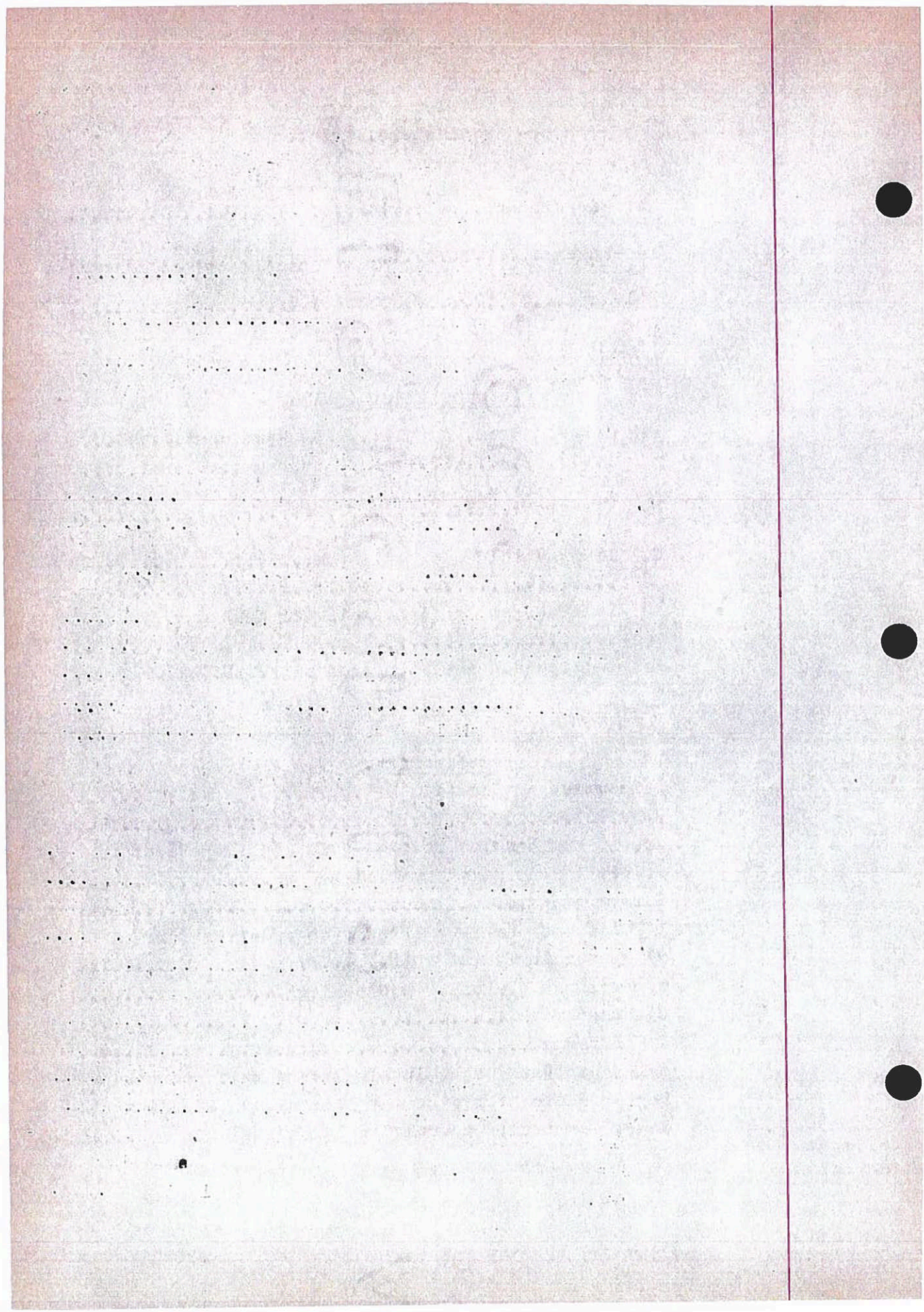
§ 2
Leiesummen.

Leiesummen er for tida kr. 1.848.-, skriver kroner ett-tusenåttehundreogfirtiåtte 00/100
pr. år som betales forskuddsvis uten løpedager den 1ste i hver måned/~~kvartal~~ med kr. 154.-
første gang:.....

I leiesummen er ikke inbefattet vederlag for:

a) Oppvarming/varmt vann.....
b) Drift av elektrisk kjøleanlegg.....
c) Trappevask.....
d) Loftsvask.....

Selskapet kan ved beslutning overensst. med sine vedtekter endre størrelsen av leiesummen og/eller tillegg. Skriftlig meddelelse herom skal gis med 14 dagers frist.



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/11174/105
Uthentet 2025-04-08 14:39

§ 3
Leieforholdets varighet

Leiligheten overtas av leietakeren den. er overtatt

Selskapet kan ikke oppsi leiekontrakten så lenge leietakeren svarer sine forpliktelser etter leiekontrakten og selskapets vedtekter.

Leietakeren kan oppsi leieforholdet på de vilkår og etter de regler som er fastsatt i vedtektene.

§ 4
Overdragelse av aksje-/andels- og leierett.

Leietakeren kan kun overdra sin aksje/andels- og leierett på de vilkår og etter de regler som er fastsatt i selskapets vedtekter - jfr. vedtektenes § 6.

Til leieforholdet knytter seg fullt innbetalt aksje pål. kr. 1.000.-. og andelsobl. pål. kr. 12.260.-

§ 5
Framleie.

Framleie helt eller delvis er ikke tillatt uten selskapets skriftlige samtykke.

Opptakelse i husstanden av ektefellenes slektninger, barn, svigerbarn, barnebarn eller sösken er ikke å betrakte som framleie, men kan nektes av selskapets hvis Helserådet finner at leiligheten derved blir overbefolket. Enhver sådan opptakelse av nye medlemmer i husstanden skal meldes til selskapet.

§ 6
Selskapets plikter.

Ved f ö r s t e g a n g s utleie plikter selskapet å stille leiligheten til rådighet for leietakeren til avtalt tid rengjort og i ordentlig stand, med hele ruter og brukelige låser med nökler til alle utvendige dörer. Likeså skal kloakk-, vann-, gass-, varme- og elektriske ledninger til lampepunkter og stikkontakter samt komfyr, ovner og kaminer være i ordentlig stand ved innflytningen.

Ved overdragelse av leiligheten fra aksjonær til ny leietaker, kan krav vedrörende leilighetens tilstand ikke av den nye leietaker rettes til selskapet.

I leietida plikter selskapet å sörge for at bygningen med oppganger, fellesrom og felles ledninger og anlegg er i ordentlig stand. Selskapet plikter å sörge for at portrom, ganger og fellesrom i kjeller og på loft er tilstrekkelig opplyst og alle utgifter hermed bæres av selskapet. Likeledes plikter selskapet å sörge for at nevnte rom blir holdt rene, event. mot vederlag eller ved arbeidsfordeling som avtalt i § 2.

Videre plikter selskapet å påse at ro og orden blir overholdt i eiendommen.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/11174/105
Uthentet 2025-04-08 14:39

§ 7
Leietakerens plikter

A. Vedlikeholdsplikt.

Leietakeren sörger på egen bekostning for forsvarlig vedlikehold innenfor leiligheten med tilhörende ytre rom. Med vedlikehold forståes all oppussing, istandsetting og fornyelse av maling, tapet, dörer, vinduer, ruter, låser, nökler, elektriske ledninger med tilbehör fra leilighetens apparattavle eller sikkerhetsboks, gasskraner, vannkraner, servanter, vannbeholdere, bad med tilbehör, klosetter med skåler og spylekasser samt istandsetting og oppstaking av vann- og avlöpsrör til og med eget vannlås. Likeledes plikter leietakeren å holde vedlike ledninger og innredninger som han selv har satt opp og å betale utgiftene til ovnsfeiing.

Alt arbeide som leietakeren plikter å utföre, skal han foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig. Oppfyller ikke leietakeren sin vedlikeholdsplikt eller reparerer han ikke skader som han plikter å utbedre, kan selskapet sette leiligheten i stand på hans bekostning. Selskapet har uhindret adgang til leiligheten for inspeksjon med hensyn til vedlikeholdspliktens oppfyllelse som for besiktigelse i anledning takster m.v. - og kan med hensyn til vedlikeholdet påby de arbeider utfört som etter selskapets skjönn er påkrevet. Misligholdelse eller mangelfull befölgelse av disse regler eller av gitt påbud, berettiger selskapet til å betakte forholdet som vesentlig kontraktbrudd.

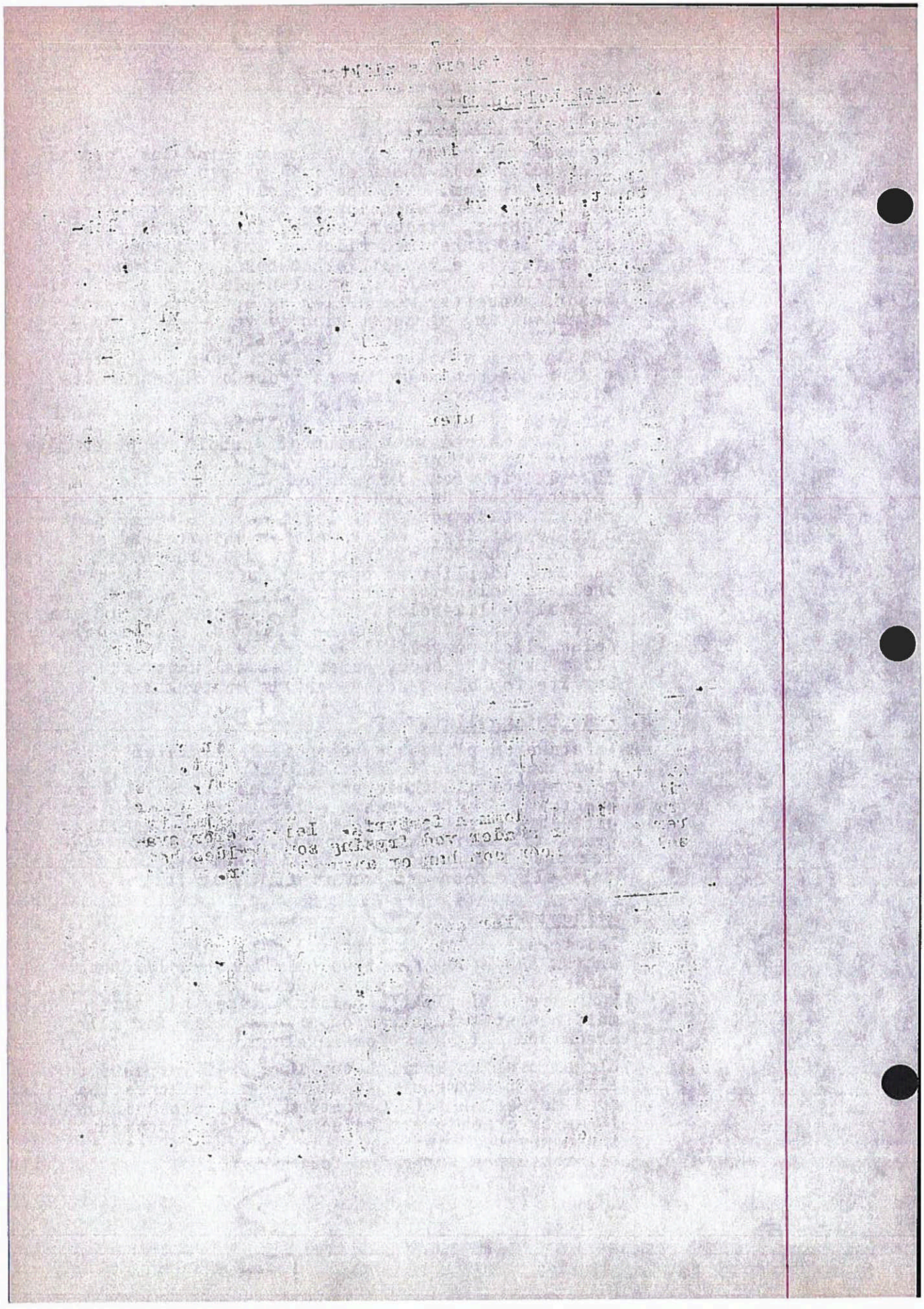
B. Erstatningsplikt.

Leietakeren plikter å behandle leiligheten og eiendommen forövrig med tilförlig aktsomhet, og må erstatte all skade som skyldes ham selv, hans husstand, framleietakere eller andre som han har gitt adgang til leiligheten eller uten skjellig grunn til eiendommen forövrig. Leietakeren svarer også for skader ved frysing som skyldes ham selv eller noen som han er ansvarlig for.

C. Meldeplikt.

Leietakeren plikter straks å melde til selskapet enhver skade som må utbedres uten opphold. Andre skader må han melde uten unödig forsinkelse. Lar Han være å gi pliktig melding, taper han sitt mulige erstatningskrav og er ansvarlig for all skade som fölges av forsinkelsen.

Klager over at leiligheten ikke er i lovbestemt eller kontraktmessig stand må i tilfelle settes fram mot selskapets (event. mot selgeren) innen 14 dager etter overtakelsen. Han må dessuten innen nevnte frist oppgi hva han krever rettet. Ellers regnes forholdet for godtatt.



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/11174/105
Uthentet 2025-04-08 14:39

D. Forandringer.

Leiligheten må ikke uten skriftlig samtykke fra selskapet brukes på annen måte enn fastsatt eller forutsatt i avtalen. Leietakeren må ikke foreta forandringer av leiligheten så som å fjerne, flytte eller bytte vegger, dörer og vinduer, ovner o.l. For balkonger, markiser o.l. gjelder följende:

Selskapets styre skal godkjenne et hvert arrangement som er av betydning for fasadens utseende.

E. Husorden.

Leietakeren plikter i enhver henseende å rette seg etter den til enhver tid av selskapet fastsatte husorden som av leietakeren vedtas som en del av denne kontrakt.

§ 8
Leietakerens avtalebrudd.

Blir leie og/eller avtalte tilleggsytelser, som brenselsutgifter, ikke betalt innen 14 dager etter at leieren har mottatt skriftlig påkrav, som er sendt på eller etter forfallsdag, eller flytter han ikke når leietiden er ute, kan han kastes ut uten söksmål etter § 3 nr. 9 i tvangsfullbyrdelsesloven. Leieren kan ikke sette fram motkrav på selskapet med mindre motkravet er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom eller forlik, eller det er gitt depositum i samsvar med § 40 i husleieloven.

Gjör leieren ellers noe vesentlig brudd på leieavtalen, kan selskapet heve avtalen, og leieren plikter å flytte ut av leiligheten.

En leier som flytter etter utkasting eller krav fra selskapet på grunn av misligholdelse, plikter å betale leie for den tid som er igjen av leietiden med fradrag av det som utleieren får inn ved ny utleie. Leieren må også betale den kostnaden som utkasting, söksmål og ryddiggjöring i tilfelle förer med seg.

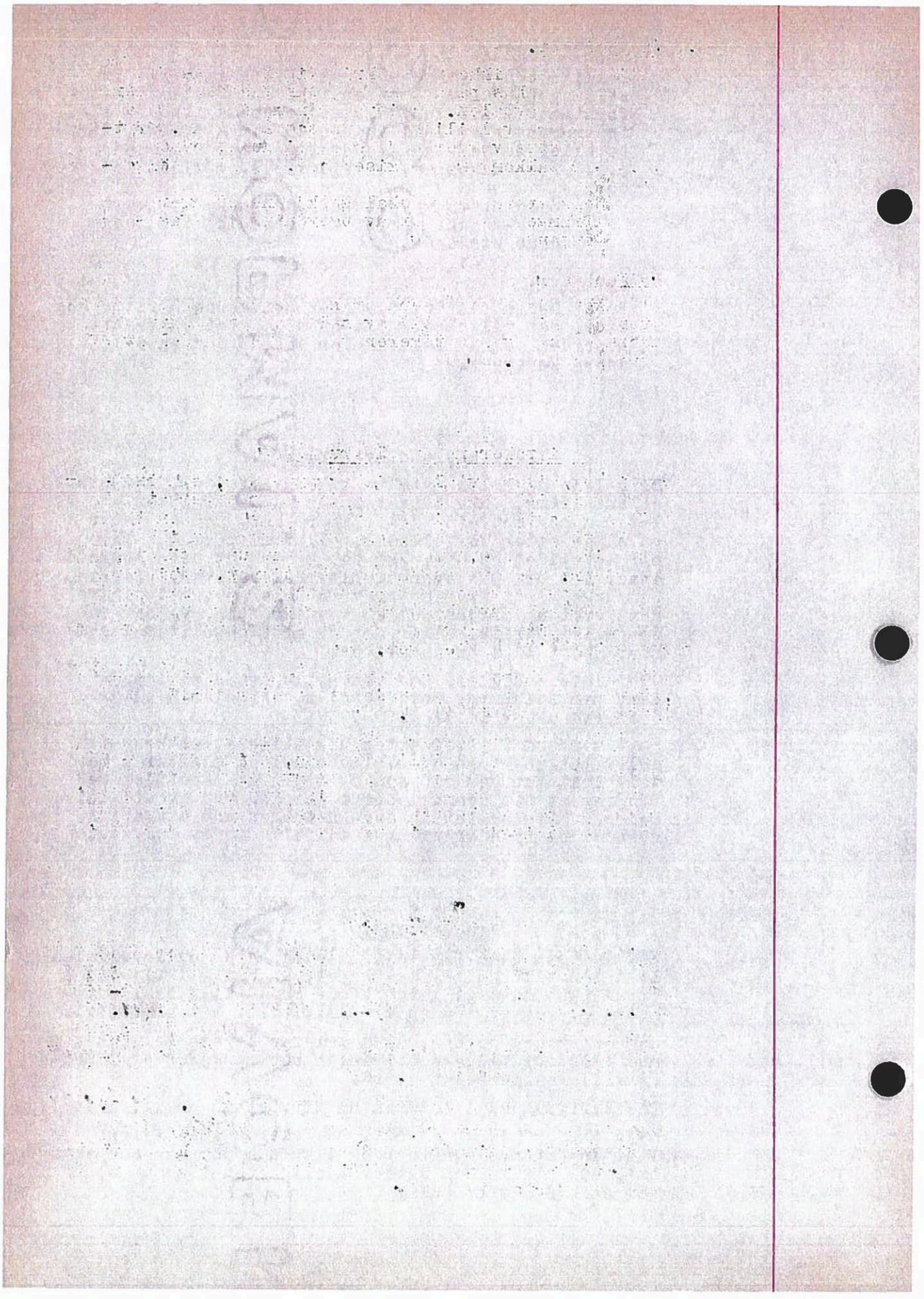
§ 9
Fraflytting.

Når leieren skal flytte fra leiligheten og levere leiligheten tilbake til selskapet, er han pliktig til i oppsiingstida å gi leiesökende höve til å se leiligheten 3.. dager i uken fra kl. 10.00... til kl. 16.00...

Når leietiden er ute, skal leieren levere leiligheten med tilbehör tilbake til selskapet rengjort og i forsvarlig vedlikeholdt stand.

På flyttedag skal leieren ha flyttet innen kl. 15.00.

Hvis ikke annet er avtalt, må leieren ikke fjerne fast inventar, ledninger og liknende som han har satt opp, med mindre han setter leiligheten i samme stand som da han overtok den.



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/11174/105
Uthentet 2025-04-08 14:39

Selskapet har rett til slikt inventar uten vederlag. Likeså har det rett til låser som leiren har satt inn og latt være tilbake, og alle nökler til låsene.

Mangler som leieren ikke har utbedret, kan selskapet utbedre på leierens bekostning.

§ 10.
Verneting.

Partene vedtar eiendommens verneting i alle tvister som gjelder leieforholdet.

§ 11
Særlige bestemmelser.

Leieboeren hefter med aksje og obligasjonsinnskudd for forpliktelser overfor selskapet.

Overdragelse av leieretten m/ tilh. aksje- og obligasjonsinnskudd skal godkjennes av styret.

§ 12
Stempling og tinglysing.

Leiekontrakter som gjelder for 1 år eller mere er stempelpliktige.

Stempling og tinglysing besörges og bekostes av leietakeren.

Underskrevne utleier og leietaker er kjent med og har vedtatt alle punkter i denne kontrakt.

Oslo, den 3. august 1955.

Som leietaker: Norsk Lokomotivmannsforbund
Dagfinn Anfinsen
sign.

Som utleier: Gml. Kirkeveien 50 A
Ragnar Hansen
sign.

Henry Hermansen
sign.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-25-0067 (Victoria Nilsen Carroza)
Vår referanse: 3722069/26140735
Bestilling: C3 2025-04-08 (8) 127

Dato
08.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
11173	105	3.9.1955	RETTIGHET

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	73	423	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/11173/105
Uthentet 2025-04-08 14:39

Stempelmrk. Kr. 15,- Cancelled
Kassert den 3/9 av

LEIEKONTRAKT

for

aksje- og andelsleiligheter

3 SEP 1955 11173

for eiendommen: Marsveien 2, Kjelsås 9. gr. 73/423 i Oslo.

Leietaker: Lars Goa Skari

Utleier: Gml. Kjelsåsvn. 50 A/S

§ 1
Leieforholdet gjelder

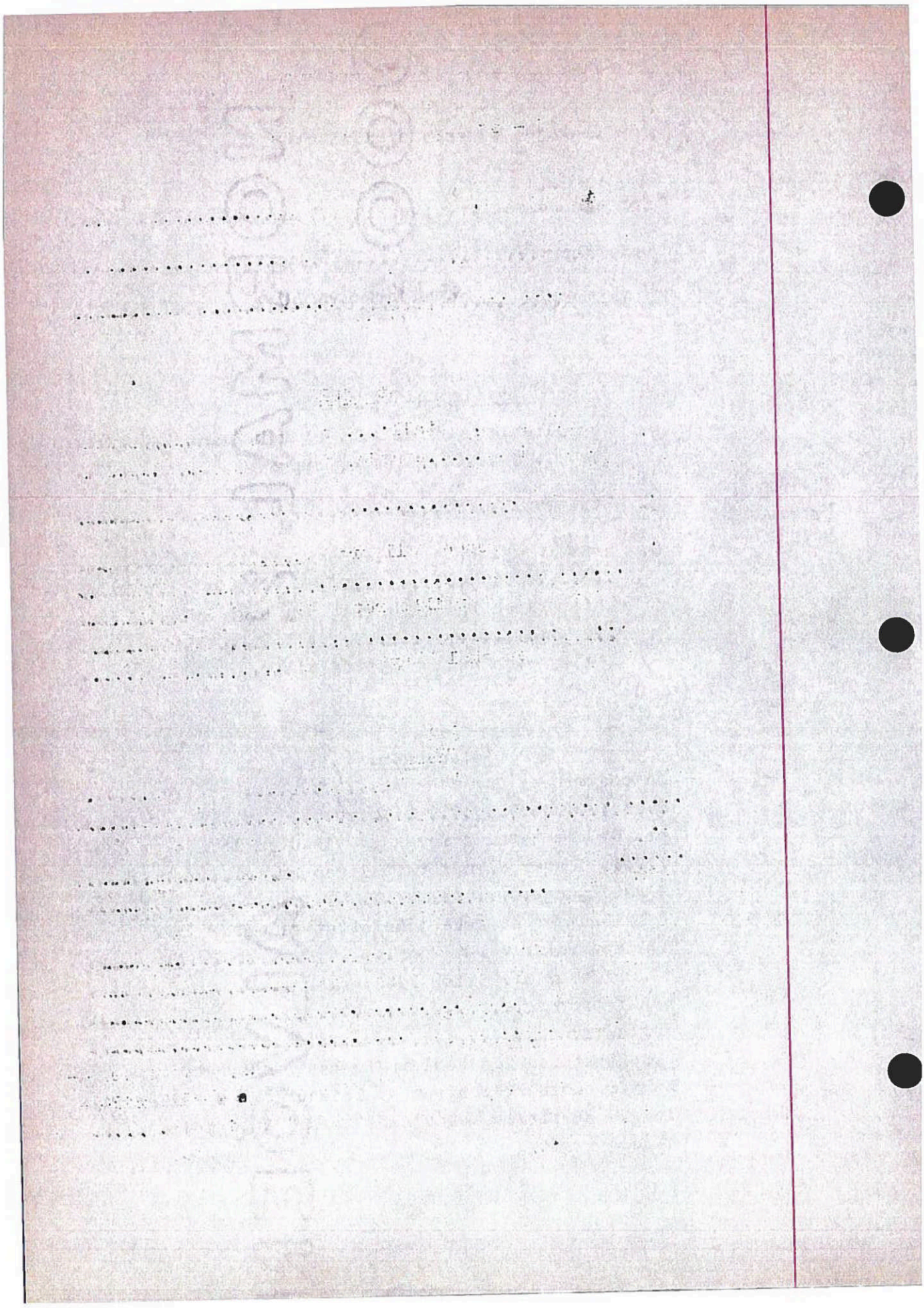
A. Beboelsesrom, antall: 1. og kjk. samt bad, we
.....i ...1....etasje, oppgang. B ...nr. 1....

B. Ytre rom: 3 kjellerboder

C. Bruk av følgende fellesrom: Tørke-, vaske-
.....Stryke- og sykkelrom.....
Leietakeren har ikke rett til bruk av:.....
.....
Leiligheten skal benyttes til: beboelse

§ 2
Leiesummen.

Leiesummen er for tida kr. 1.386-, skriver.....
...ettusentrehundreogåttiseks kroner 00/100.....
pr. år som betales forskuddsvis uten löpedager den
...1.. i hver måned/~~kvartal~~ med kr. 115,50.....
første gang:.....
I leiesummen er ikke inbefattet vederlag for:
a) Oppvarming/varmt vann.....
b) Drift av elektrisk kjöleanlegg.....
c) Trappevask.....
d) Loftsvask.....
Selskapet kan ved beslutning overensst. med sine vedtekter endre störrelsen av leiesummen og/eller tillegg. Skriftlig meddelelse herom skal gis med 14 dagers frist.



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/11173/105
Uthentet 2025-04-08 14:39

§ 3
Leieforholdets varighet

Leiligheten overtas av leietakeren den..fr. overtatt

Selskapet kan ikke oppsi leiekontrakten så lenge leietakeren svarer sine forpliktelser etter leiekontrakten og selskapets vedtekter.

Leietakeren kan oppsi leieforholdet på de vilkår og etter de regler som er fastsatt i vedtektene.

§ 4
Overdragelse av aksje-/andels- og leierett.

Leietakeren kan kun overdra sin aksje/andels- og leierett på de vilkår og etter de regler som er fastsatt i selskapets vedtekter - jfr. vedtektenes § 6.

Til leieforholdet knytter seg fullt innbetalt aksje pål. kr..1.000.-. og andelsobl. pål. kr..9.000.-.....

§ 5
Framleie.

Framleie helt eller delvis er ikke tillatt uten selskapets skriftlige samtykke.

Opptakelse i husstanden av ektefellenes slektninger, barn, svigerbarn, barnebarn eller sösken er ikke å betrakte som framleie, men kan nektes av selskapets hvis Helserådet finner at leiligheten derved blir overbefolket. Enhver sådan opptakelse av nye medlemmer i husstanden skal meldes til selskapet.

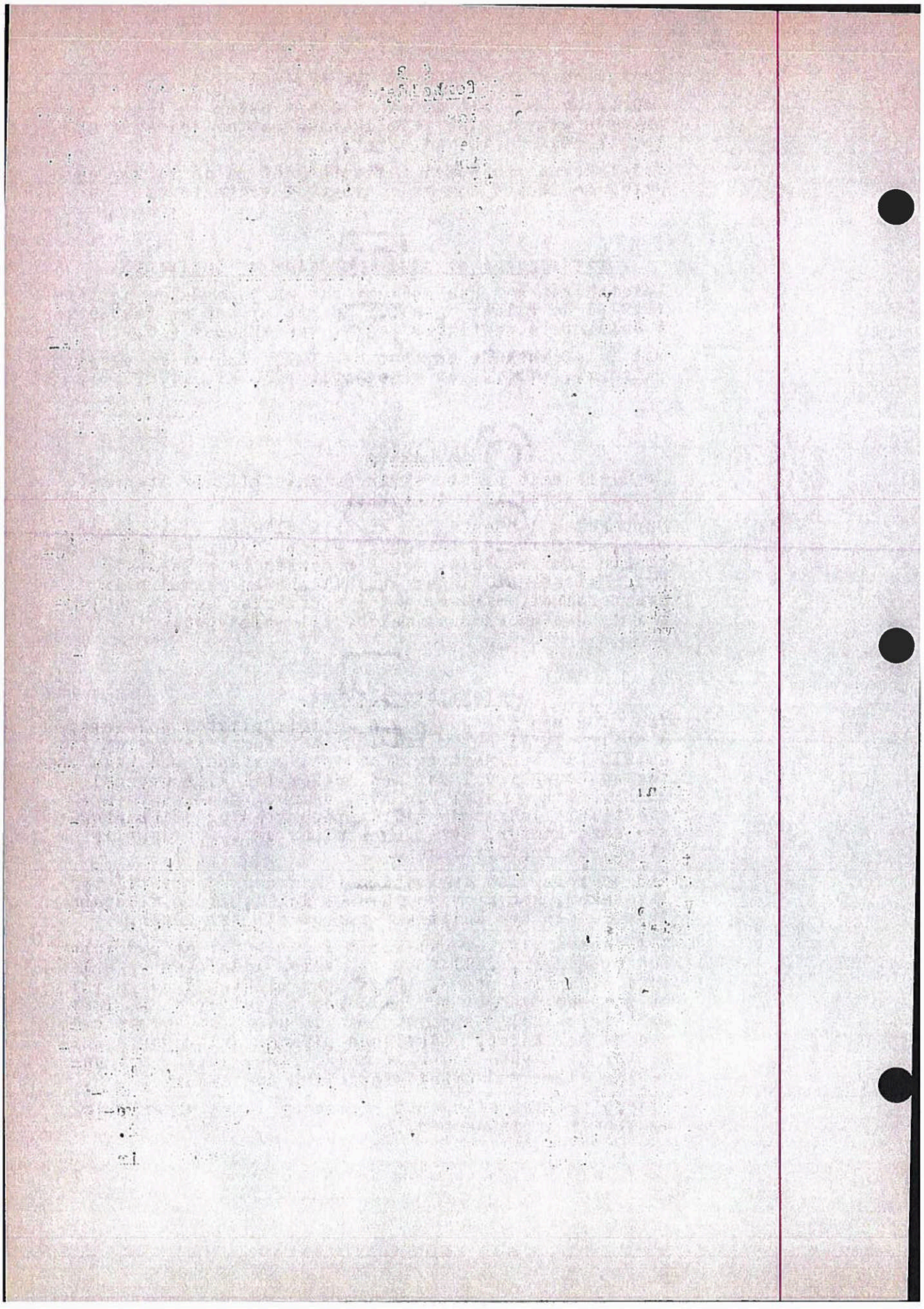
§ 6
Selskapets plikter.

Ved f ö r s t e g a n g s utleie plikter selskapet å stille leiligheten til rådighet for leietakeren til avtalt tid rengjort og i ordentlig stand, med hele ruter og brukelige låser med nökler til alle utvendige dörer. Likeså skal kloakk-, vann-, gass-, varme- og elektriske ledninger til lampepunkter og stikkontakter samt komfyr, ovner og kaminer være i ordentlig stand ved innflytningen.

Ved overdragelse av leiligheten fra aksjonær til ny leietaker, kan krav vedrörende leilighetens tilstand ikke av den nye leietaker rettes til selskapet.

I leietida plikter selskapet å sörge for at bygningen med oppganger, fellesrom og felles ledninger og anlegg er i ordentlig stand. Selskapet plikter å sörge for at portrom, ganger og fellesrom i kjeller og på loft er tilstrekkelig opplyst og alle utgifter hermed bæres av selskapet. Likeledes plikter selskapet å sörge for at nevnte rom blir holdt rene, event. mot vederlag eller ved arbeidsfordeling som avtalt i § 2.

Videre plikter selskapet å påse at ro og orden blir overholdt i eiendommen.



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/11173/105
Uthentet 2025-04-08 14:39

§ 7
Leietakerens plikter

A. Vedlikeholdsplikt.

Leietakeren sörger på egen bekostning for forsvarlig vedlikehold innenfor leiligheten med tilhörende ytre rom. Med vedlikehold forståes all oppussing, istandsetting og fornyelse av maling, tapet, dörer, vinduer, ruter, låser, nökler, elektriske ledninger med tilbehör fra leilighetens apparattavle eller sikkerhetsboks, gasskraner, vannkraner, servanter, vannbeholdere, bad med tilbehör, klosetter med skåler og spylekasser samt istandsetting og oppstaking av vann- og avlöpsrör til og med eget vannlås. Likeledes plikter leietakeren å holde vedlike ledninger og innredninger som han selv har satt opp og å betale utgiftene til ovnsfeiing.

Alt arbeide som leietakeren plikter å utföre, skal han foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig. Oppfyller ikke leietakeren sin vedlikeholdsplikt eller reparerer han ikke skader som han plikter å utbedre, kan selskapet sette leiligheten i stand på hans bekostning. Selskapet har uhindret adgang til leiligheten for inspeksjon med hensyn til vedlikeholdspliktens oppfyllelse som for besiktigelse i anledning takster m.v. - og kan med hensyn til vedlikeholdet påby de arbeider utfört som etter selskapets skjönn er påkrevet. Misligholdelse eller mangelfull befölgelse av disse regler eller av gitt påbud, berettiger selskapet til å betakte forholdet som vesentlig kontraktbrudd.

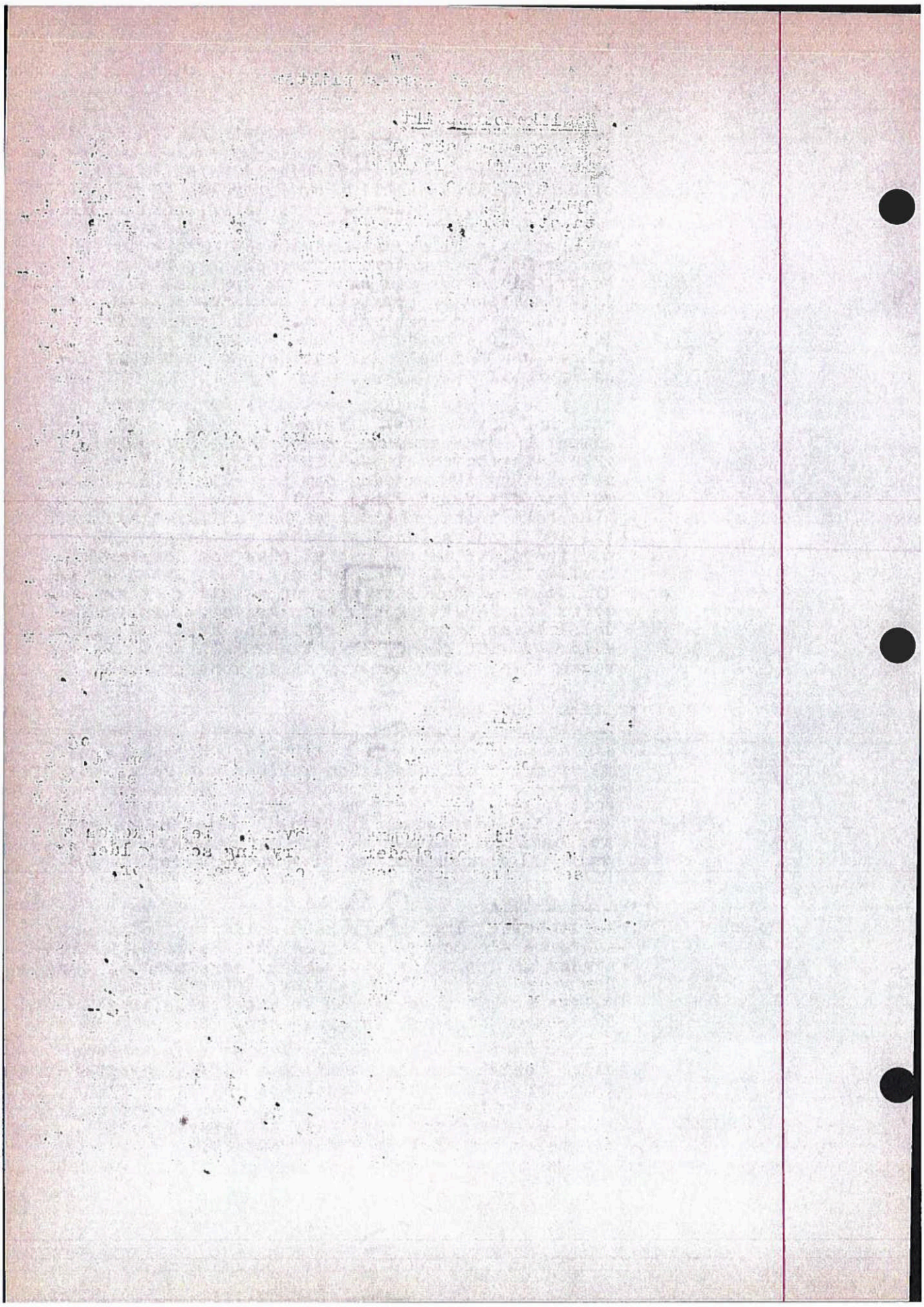
B. Erstatningsplikt.

Leietakeren plikter å behandle leiligheten og eiendommen forövrig med tilförlig aktsomhet, og må erstatte all skade som skyldes ham selv, hans husstand, framleietakere eller andre som han har gitt adgang til leiligheten eller uten skjellig grunn til eiendommen forövrig. Leietakeren svarer også for skader ved frysing som skyldes ham selv eller noen som han er ansvarlig for.

C. Meldeplikt.

Leietakeren plikter straks å melde til selskapet enhver skade som må utbedres uten opphold. Andre skader må han melde uten unödig forsinkelse. Lar Han være å gi pliktig melding, taper han sitt mulige erstatningskrav og er ansvarlig for all skade som fölges av forsinkelsen.

Klager over at leiligheten ikke er i lovbestemt eller kontraktmessig stand må i tilfelle settes fram mot selskapets (event. mot selgeren) innen 14 dager etter overtakelsen. Han må dessuten innen nevnte frist oppgi hva han krever rettet. Ellers regnes forholdet for godtatt.



Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1955/11173/105
Uthentet 2025-04-08 14:39

D. Forandringer.

Leiligheten må ikke uten skriftlig samtykke fra selskapet brukes på annen måte enn fastsatt eller forutsatt i avtalen. Leietakeren må ikke foreta forandringer av leiligheten så som å fjerne, flytte eller bytte vegger, dörer og vinduer, ovner o.l. For balkonger, markiser o.l. gjelder följende:

Selskapets styre skal godkjenne et hvert arrangement som er av betydning for fasadens utseende.

E. Husorden.

Leietakeren plikter i enhver henseende å rette seg etter den til enhver tid av selskapet fastsatte husorden som av leietakeren vedtas som en del av denne kontrakt.

§ 8
Leietakerens avtalebrudd.

Blir leie og/eller avtalte tilleggsytelser, som brenselsutgifter, ikke betalt innen 14 dager etter at leieren har mottatt skriftlig påkrav, som er sendt på eller etter forfallsdag, eller flytter han ikke når leietiden er ute, kan han kastes ut uten söksmål etter § 3 nr. 9 i tvangsfullbyrdelsesloven. Leieren kan ikke sette fram motkrav på selskapet med mindre motkravet er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom eller forlik, eller det er gitt depositum i samsvar med § 40 i husleieloven.

Gjör leieren ellers noe vesentlig brudd på leieavtalen, kan selskapet heve avtalen, og leieren plikter å flytte ut av leiligheten.

En leier som flytter etter utkasting eller krav fra selskapet på grunn av misligholdelse, plikter å betale leie for den tid som er igjen av leietiden med fradrag av det som utleieren får inn ved ny utleie. Leieren må også betale den kostnaden som utkasting, söksmål og ryddiggjöring i tilfelle förer med seg.

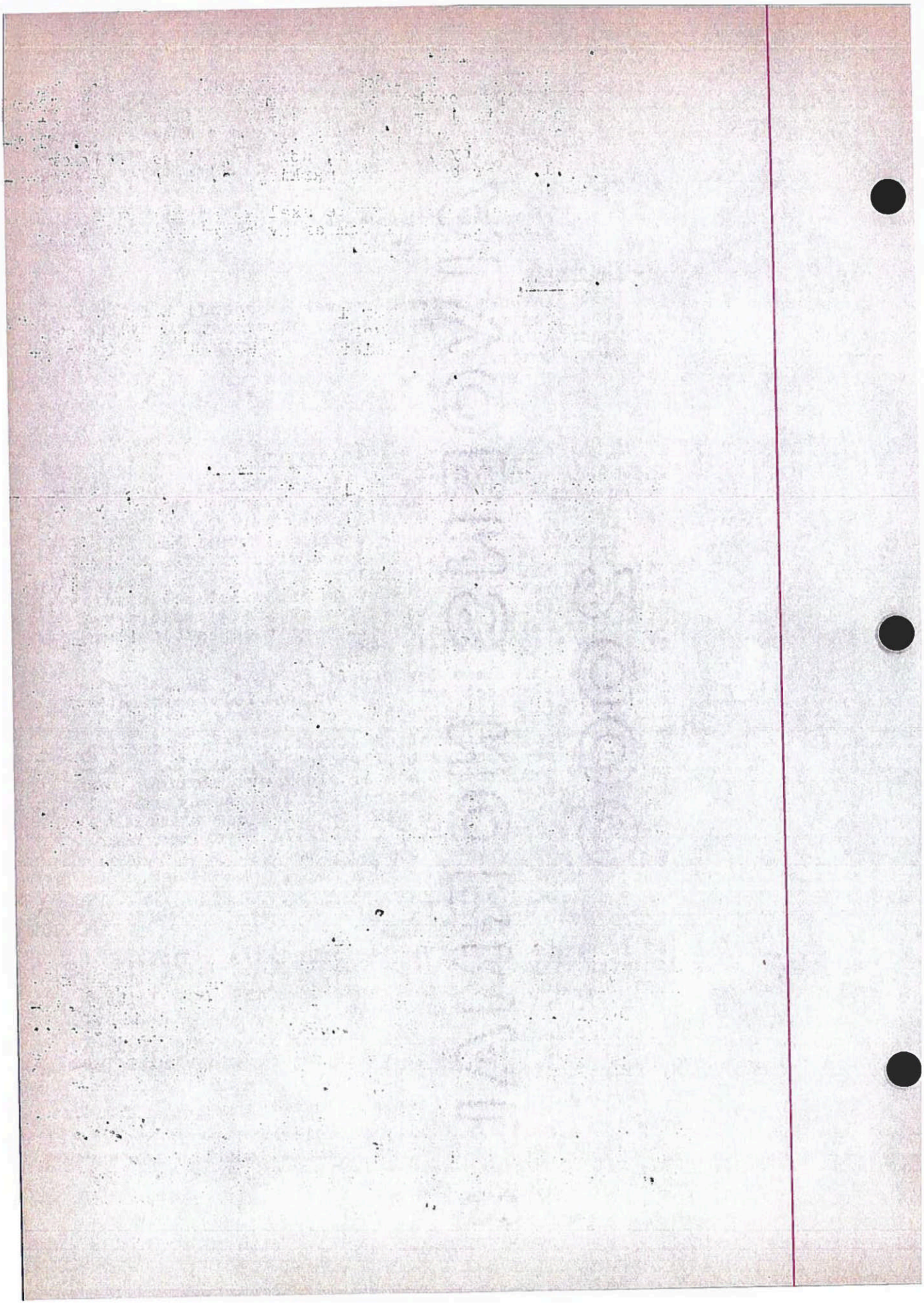
§ 9
Fraflytting.

Når leieren skal flytte fra leiligheten og levere leiligheten tilbake til selskapet, er han pliktig til i oppsiingstida å gi leiesökende höve til å se leiligheten 3. dager i uken fra kl. 10.- til kl. 16.-

Når leietiden er ute, skal leieren levere leiligheten med tilbehör tilbake til selskapet rengjort og i forsvarlig vedlikeholdt stand.

På flyttedag skal leieren ha flyttet innen kl. 15.00.

Hvis ikke annet er avtalt, må leieren ikke fjerne fast inventar, ledninger og liknende som han har satt opp, med mindre han setter leiligheten i samme stand som da han overtok den.



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/11173/105
Uthentet 2025-04-08 14:39

Selskapet har rett til slikt inventar uten vederlag. Likeså har det rett til låser som leiren har satt inn og latt være tilbake, og alle nökler til låsene.

Mangler som leieren ikke har utbedret, kan selskapet utbedre på leierens bekostning.

§ 10.
Verneting.

Partene vedtar eiendommens verneting i alle tvister som gjelder leieforholdet.

§ 11
Særlige bestemmelser.

Leieboeren hefter med aksje og obligasjonsinnskudd for forpliktelser overfor selskapet.

Overdragelse av leieretten m/ tilh. aksje- og obligasjonsinnskudd skal godkjennes av styret.

§ 12
Stempling og tinglysing.

Leiekontrakter som gjelder for 1 år eller mere er stempelpliktige.

Stempling og tinglysing besörges og bekostes av leietakeren.

Underskrevne utleier og leietaker er kjent med og har vedtatt alle punkter i denne kontrakt.

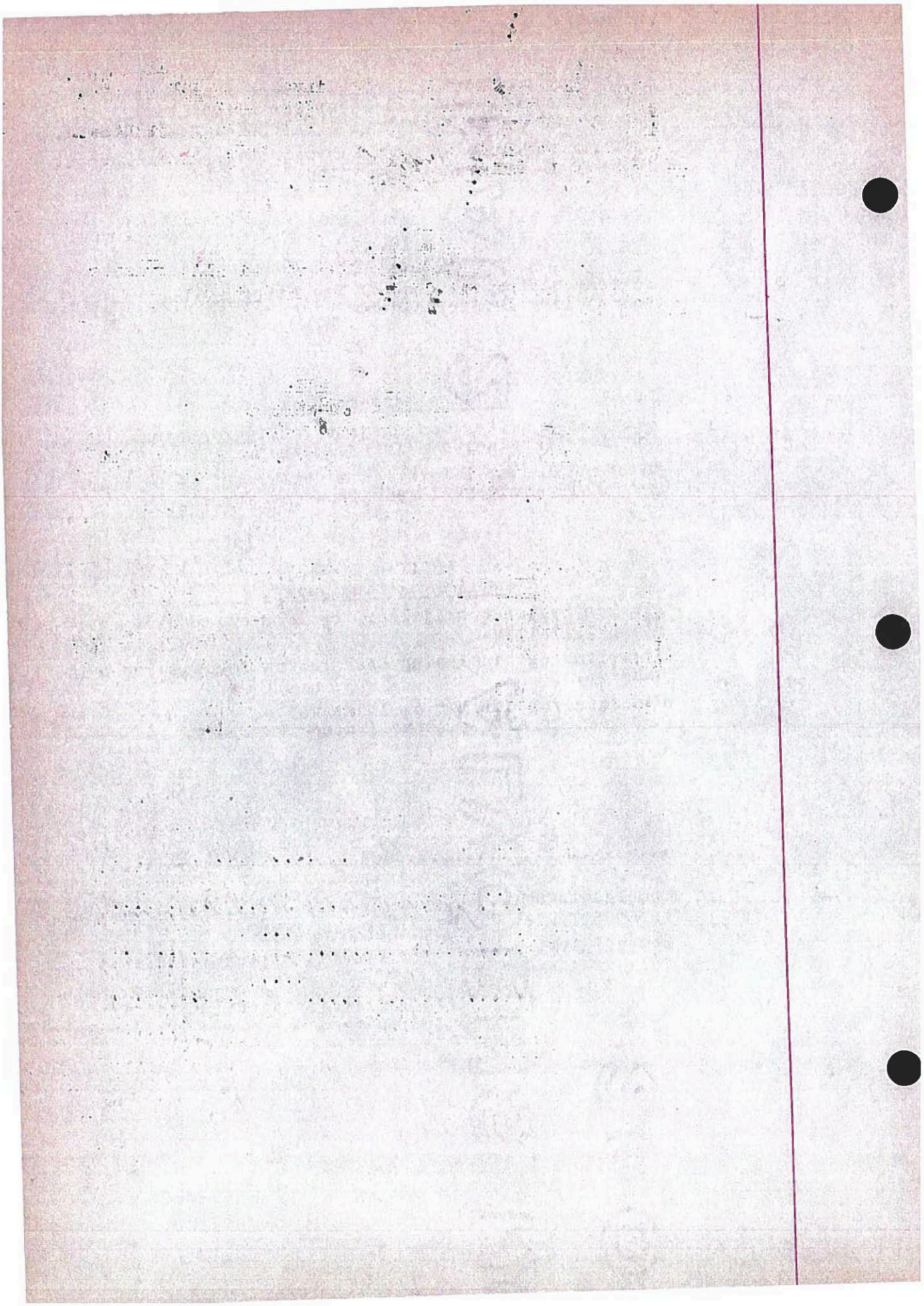
Oslo den 3. august 1955.

Som leietaker: Lars Ivar Skari (sign.)

Gml. Kjelsåsvn. 50 ½

Som utleier:

Ragnar Hansen sign. Henry Hermansen sign.



Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-25-0067 (Victoria Nilsen Carroza)
Vår referanse: 3722079/26140785
Bestilling: C3 2025-04-08 (8) 125

Dato
08.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
11181	105	3.9.1955	RETTIGHET

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	73	423	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/11181/105
Uthentet 2025-04-08 14:38

Stempelmrk. Kr. 20,-
Kassert den 3 SEP 1955 av Aga

LEIEKONTRAKT

for

aksje- og andelsleiligheter

3 SEP 1955 11181

for eiendommen: Marsveien 2, Kjelsås gnr. 73/423 i Oslo

Leietaker: Bente Berseth

Utleier: Gml. Kjelsåsvn. 50 %

§ 1
Leieforholdet gjelder

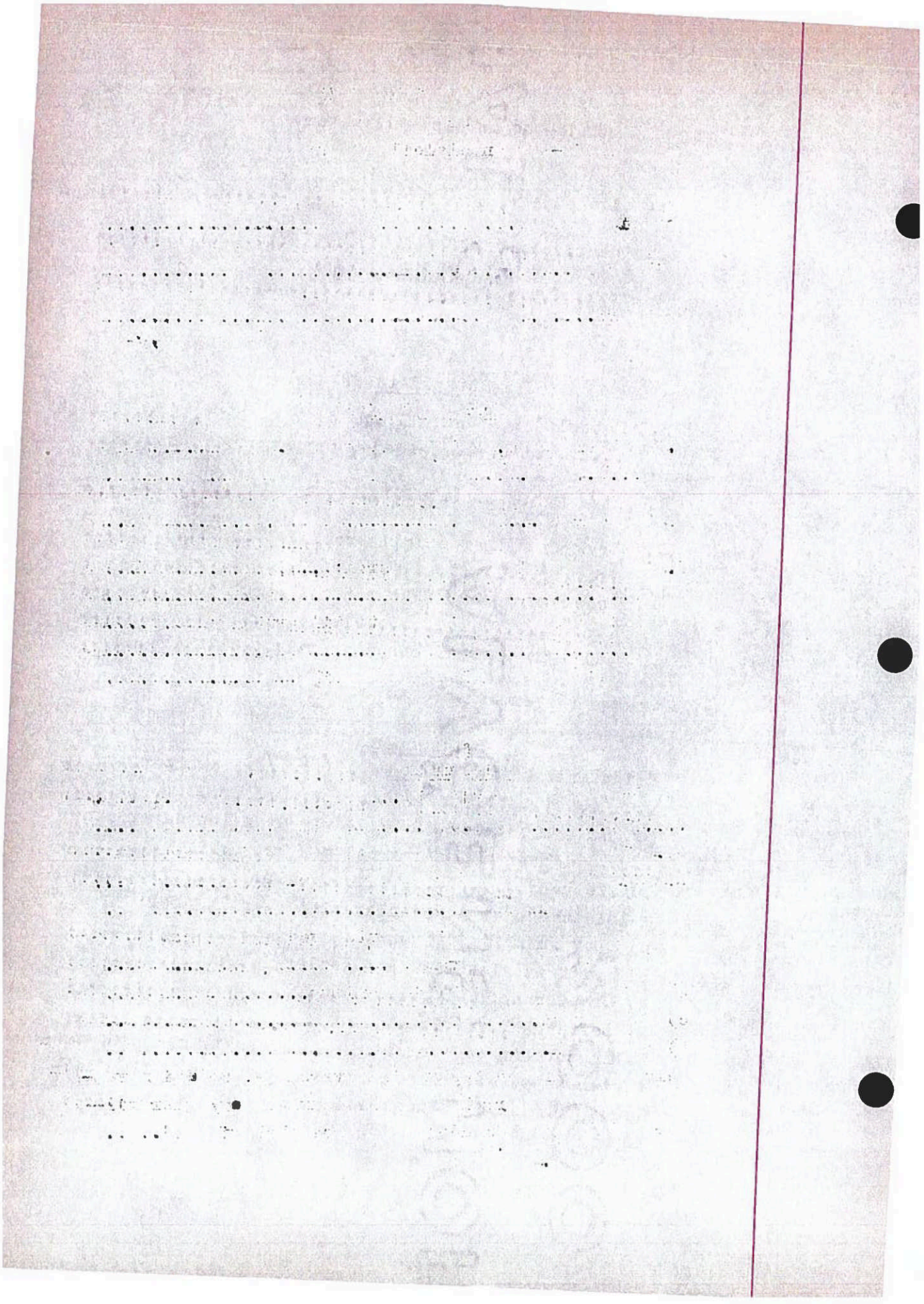
A. Beboelsesrom, antall: 2 og kjk. samt bad, WC
.....i 2 ...etasje, oppgang B ...nr. 9 ...

B. Ytre rom: 3 kjellerboder

C. Bruk av følgende fellesrom: Vaske-, tørke-, stryke-
.....rg...sykkelrom.....
Leietakeren har ikke rett til bruk av:.....
.....
Leiligheten skal benyttes til: beboelse

§ 2
Leiesummen.

Leiesummen er for tida kr. 1.584, skriver.....
...Ettusenfemhundreogåttifirekroner 00/100...
pr. år som betales forskuddsvis uten löpedager den
.... 1. i hver måned/kvartal med kr. ...132—.....
förste gang:.....
I leiesummen er ikke inbefattet vederlag for:
a) Oppvarming/varmt vann.....
b) Drift av elektrisk kjöleanlegg.....
c) Trappevask.....
d) Loftsvask.....
Selskapet kan ved beslutning overensst. med sine vedtekter endre störrelsen av leiesummen og/eller tillegg. Skriftlig meddelelse herom skal gis med 14 dagers frist.



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/11181/105
Uthentet 2025-04-08 14:38

§ 3
Leieforholdets varighet

Leiligheten overtas av leietakeren den 01.05.1955 overtatt.

Selskapet kan ikke oppsi leiekontrakten så lenge leietakeren svarer sine forpliktelser etter leiekontrakten og selskapets vedtekter.

Leietakeren kan oppsi leieforholdet på de vilkår og etter de regler som er fastsatt i vedtektene.

§ 4
Overdragelse av aksje-/andels- og leierett.

Leietakeren kan kun overdra sin aksje/andels- og leierett på de vilkår og etter de regler som er fastsatt i selskapets vedtekter - jfr. vedtektenes § 6.

Til leieforholdet knytter seg fullt innbetalt aksje pål. kr. 1000.- og andelsobl. pål. kr. 10.475.-

§ 5
Framleie.

Framleie helt eller delvis er ikke tillatt uten selskapets skriftlige samtykke.

Opptakelse i husstanden av ektefellenes slektninger, barn, svigerbarn, barnebarn eller søsken er ikke å betrakte som framleie, men kan nektes av selskapets hvis Helserådet finner at leiligheten derved blir overbefolket. Enhver sådan opptakelse av nye medlemmer i husstanden skal meldes til selskapet.

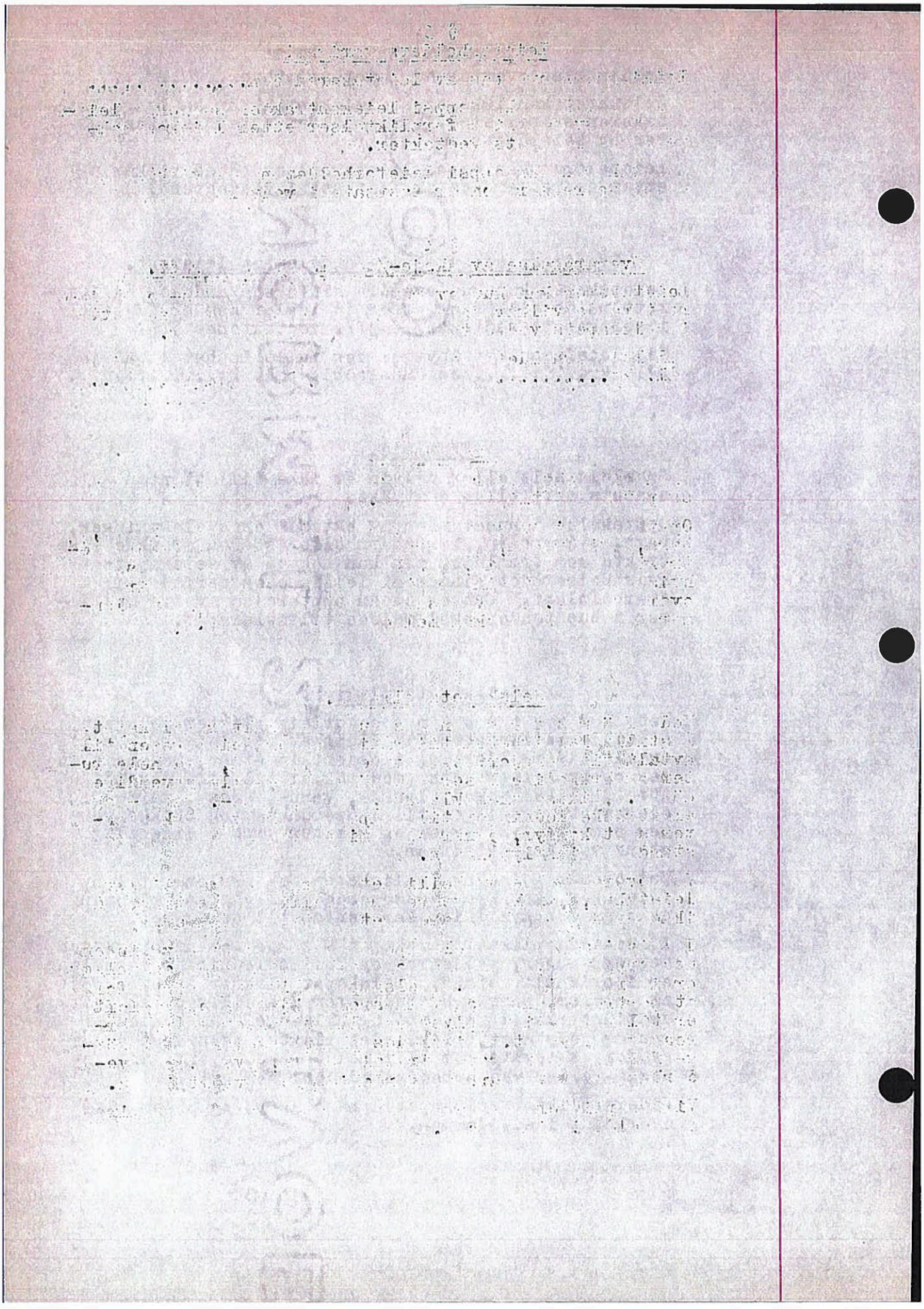
§ 6
Selskapets plikter.

Ved f ö r s t e g a n g s utleie plikter selskapet å stille leiligheten til rådighet for leietakeren til avtalt tid rengjort og i ordentlig stand, med hele ruter og brukelige låser med nökler til alle utvendige dörer. Likeså skal kloakk-, vann-, gass-, varme- og elektriske ledninger til lampepunkter og stikkontakter samt komfyr, ovner og kaminer være i ordentlig stand ved innflytningen.

Ved overdragelse av leiligheten fra aksjonær til ny leietaker, kan krav vedrörende leilighetens tilstand ikke av den nye leietaker rettes til selskapet.

I leietida plikter selskapet å sörge for at bygningen med oppganger, fellesrom og felles ledninger og anlegg er i ordentlig stand. Selskapet plikter å sörge for at portrom, ganger og fellesrom i kjeller og på loft er tilstrekkelig opplyst og alle utgifter hermed bæres av selskapet. Likeledes plikter selskapet å sörge for at nevnte rom blir holdt rene, event. mot vederlag eller ved arbeidsfordeling som avtalt i § 2.

Videre plikter selskapet å påse at ro og orden blir overholdt i eiendommen.



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/11181/105
Uthentet 2025-04-08 14:38

§ 7
Leietakerens plikter

A. Vedlikeholdsplikt.

Leietakeren sörger på egen bekostning for forsvarlig vedlikehold innenfor leiligheten med tilhörende ytre rom. Med vedlikehold forståes all oppussing, istandsetting og fornyelse av maling, tapet, dörer, vinduer, ruter, låser, nökler, elektriske ledninger med tilbehör fra leilighetens apparattavle eller sikkerhetsboks, gasskraner, vannkraner, servanter, vannbeholdere, bad med tilbehör, klosetter med skåler og spylekasser samt istandsetting og oppstaking av vann- og avlöpsrör til og med eget vannlås. Likeledes plikter leietakeren å holde vedlike ledninger og innredninger som han selv har satt opp og å betale utgiftene til ovnsfeiing.

Alt arbeide som leietakeren plikter å utföre, skal han foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig. Oppfyller ikke leietakeren sin vedlikeholdsplikt eller reparerer han ikke skader som han plikter å utbedre, kan selskapet sette leiligheten i stand på hans bekostning. Selskapet har uhindret adgang til leiligheten for inspeksjon med hensyn til vedlikeholdspliktens oppfyllelse som for besiktigelse i anledning takster m.v. - og kan med hensyn til vedlikeholdet påby de arbeider utfört som etter selskapets skjönn er påkrevet. Misligholdelse eller mangelfull befölgelse av disse regler eller av gitt påbud, berettiger selskapet til å betakte forholdet som vesentlig kontraktbrudd.

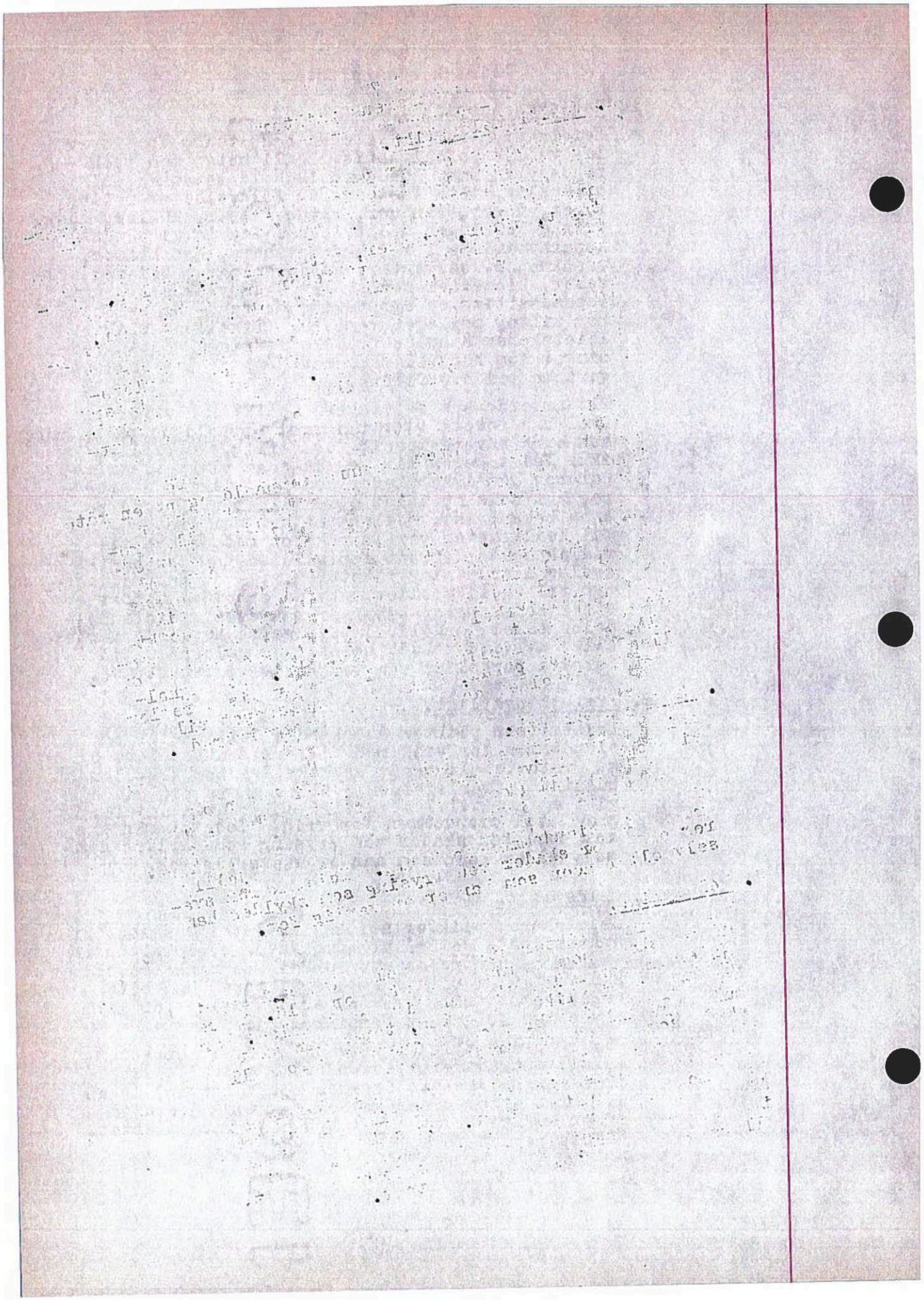
B. Erstatningsplikt.

Leietakeren plikter å behandle leiligheten og eiendommen forövrig med tilförlig aktsomhet, og må erstatte all skade som skyldes ham selv, hans husstand, framleietakere eller andre som han har gitt adgang til leiligheten eller uten skjellig grunn til eiendommen forövrig. Leietakeren svarer også for skader ved frysing som skyldes ham selv eller noen som han er ansvarlig for.

C. Meldeplikt.

Leietakeren plikter straks å melde til selskapet enhver skade som må utbedres uten opphold. Andre skader må han melde uten unödig forsinkelse. Lar Han være å gi pliktig melding, taper han sitt mulige erstatningskrav og er ansvarlig for all skade som följes av forsinkelsen.

Klager over at leiligheten ikke er i lovbestemt eller kontraktmessig stand må i tilfelle settes fram mot selskapets (event. mot selgeren) innen 14 dager etter overtakelsen. Han må dessuten innen nevnte frist oppgi hva han krever rettet. Ellers regnes forholdet for godtatt.



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/11181/105
Uthentet 2025-04-08 14:38

D. Forandringer.

Leiligheten må ikke uten skriftlig samtykke fra selskapet brukes på annen måte enn fastsatt eller forutsatt i avtalen. Leietakeren må ikke foreta forandringer av leiligheten så som å fjerne, flytte eller bytte vegger, dörer og vinduer, ovner o.l. For balkonger, markiser o.l. gjelder följende:

Selskapets styre skal godkjenne et hvert arrangement som er av betydning for fasadens utseende.

E. Husorden.

Leietakeren plikter i enhver henseende å rette seg etter den til enhver tid av selskapet fastsatte husorden som av leietakeren vedtas som en del av denne kontrakt.

§ 8
Leietakerens avtalebrudd.

Blir leie og/eller avtalte tilleggsytelser, som brenselsutgifter, ikke betalt innen 14 dager etter at leieren har mottatt skriftlig påkrav, som er sendt på eller etter forfallsdag, eller flytter han ikke når leietiden er ute, kan han kastes ut uten söksmål etter § 3 nr. 9 i tvangsfullbyrdelsesloven. Leieren kan ikke sette fram motkrav på selskapet med mindre motkravet er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom eller forlik, eller det er gitt depositum i samsvar med § 40 i husleieloven.

Gjör leieren ellers noe vesentlig brudd på leieavtalen, kan selskapet heve avtalen, og leieren plikter å flytte ut av leiligheten.

En leier som flytter etter utkasting eller krav fra selskapet på grunn av misligholdelse, plikter å betale leie for den tid som er igjen av leietiden med fradrag av det som utleieren får inn ved ny utleie. Leieren må også betale den kostnaden som utkasting, söksmål og ryddiggjöring i tilfelle förer med seg.

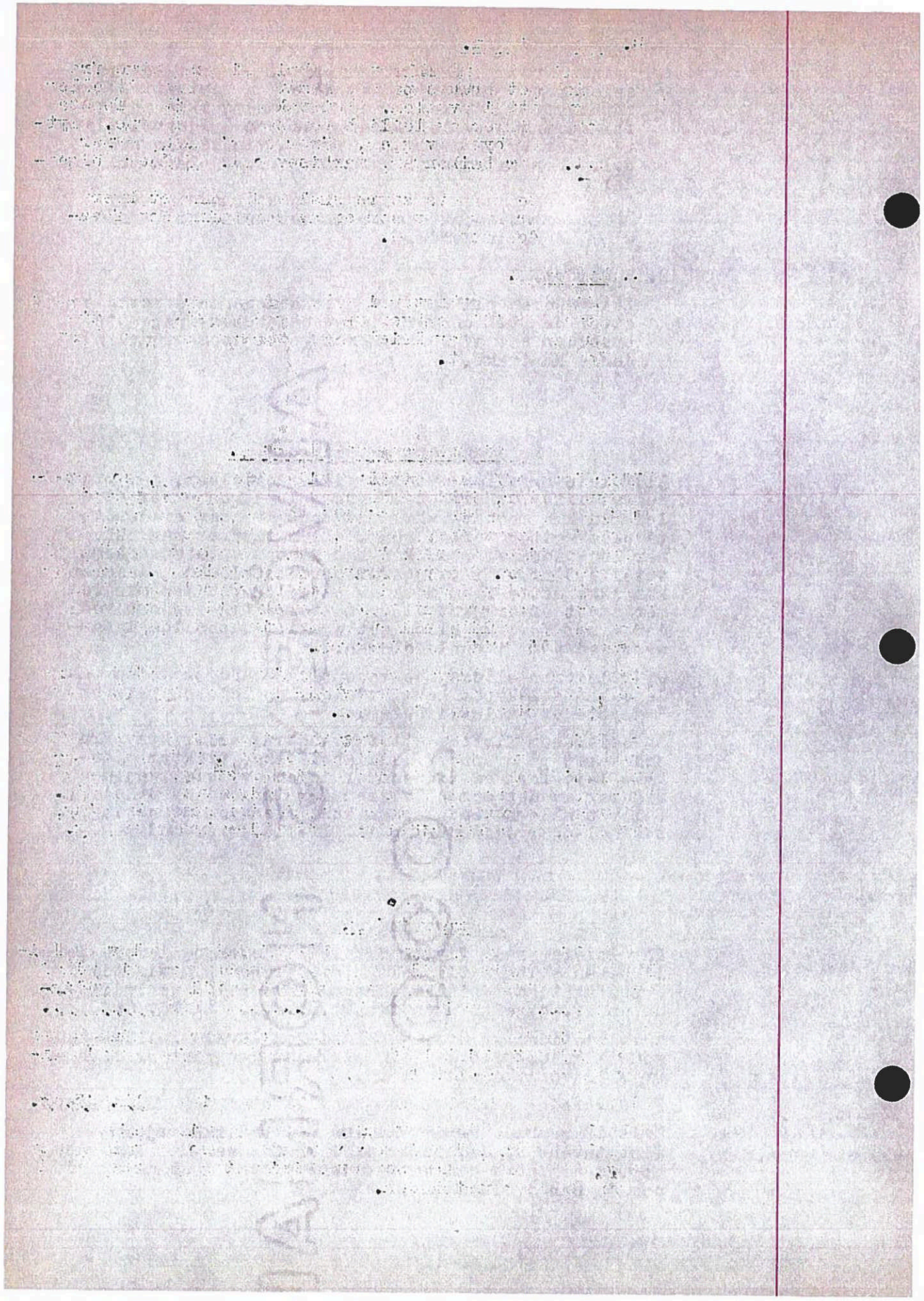
§ 9
Fraflytting.

Når leieren skal flytte fra leiligheten og levere leiligheten tilbake til selskapet, er han pliktig til i oppsiingstida å gi leiesökende höve til å se leiligheten 3. dager i uken fra kl. 10.- til kl. 16.-.

Når leietiden er ute, skal leieren levere leiligheten med tilbehör tilbake til selskapet rengjort og i forsvarlig vedlikeholdt stand.

På flyttedag skal leieren ha flyttet innen kl. 15.00.

Hvis ikke annet er avtalt, må leieren ikke fjerne fast inventar, ledninger og liknende som han har satt opp, med mindre han setter leiligheten i samme stand som da han overtok den.



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/11181/105
Uthentet 2025-04-08 14:38

Selskapet har rett til slikt inventar uten vederlag. Likeså har det rett til låser som leiren har satt inn og latt være tilbake, og alle nökler til låsene.

Mangler som leieren ikke har utbedret, kan selskapet utbedre på leierens bekostning.

§ 10.
Verneting.

Partene vedtar eiendommens verneting i alle tvister som gjelder leieforholdet.

§ 11
Særlige bestemmelser.

Leieboeren hefter med aksje- og obligasjonsinnskudd for forpliktelser overfor selskapet.

Overdragelse av leieretten m/ tilh. aksje- og obligasjonsinnskudd skal godkjennes av styret.

§ 12
Stempling og tinglysing.

Leiekontrakter som gjelder for 1 år eller mere er stempelpliktige.

Stempling og tinglysing besörges og bekostes av leietakeren.

Underskrevne utleier og leietaker er kjent med og har vedtatt alle punkter i denne kontrakt.

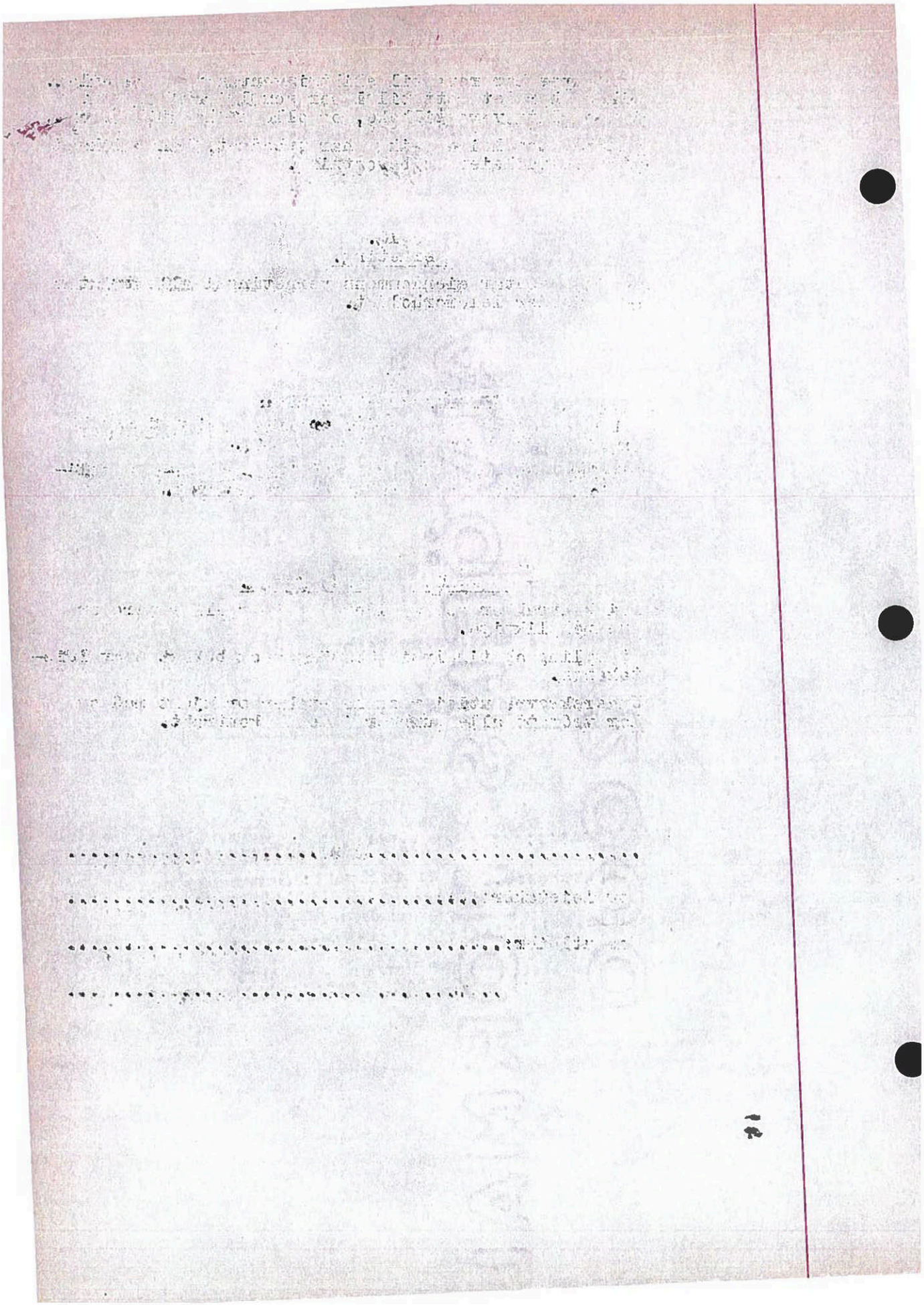
Oslo den 3. august 1955.

Som leietaker: Etter fullmakt: Borgny Nilsen sign.

Gml. Kjelsåsvn. 50 ½

Som utleier:

Ragnar Hansen sign. Henry Hermansen sign.



Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-25-0067 (Victoria Nilsen Carroza)
Vår referanse: 3722081/26140795
Bestilling: C3 2025-04-08 (8) 137

Dato
08.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
12222	105	28.9.1955	RETTIGHET

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	73	423	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/12222/105
Uthentet 2025-04-08 14:56

Stempelmrk. Kr. 70.— Kassert den 28/9 55 av [illegible]

28 SEP 1955 12222

L E I E K O N T R A K T

Herr ..... Arne Ragnar Grimsrud ..... som leietaker

og

..... Gamle Kjelsåsveg 50 A/S ..... som eier

er kommet overens om leie av lokaler i eiendommen

..... Marsvegen 2, Kjelsås .....

på følgende vilkår:

§ 1

Leieforholdet omfatter følgende lokaler og ytre rom:

Butikklokale - W.C. i kjeller - 1 bod .....

tils. ca. 60 m². Det er installert i alt .... stk. radiatorer med ..... m² samlet heteflate.

§ 2

Leiesummen utgjör kr. 3.234.oo pr. år. For tidsbestemte kontrakter forbeholder utleieren seg rett til regulering av leiesummen i det omfang lovgivningen tillater. Leien kan reguleres når som helst i leietida. Sådan eventuell regulering kan iverksettes med 1 måneds varsel.

Leien erlegges forskuddsvis den 1.ste i hver måned med kr. 269.50.

I leiesummen er ikke medtatt:

a) Utgifter til oppvarmning og varmt vann, som betales etter årlig regnskap med fordeling på leieboerne forholdsmessig etter radiatorenes heteflate/gulvflatens kvadratinnhold. Som forhåndsutlikning erlegges p.t. kr..... pr. mnd./kvartal. (Varmt vann fra egen beholder).

b) Renhold og belysning av trapper, korridorer, klosetter og andre fellesrom som betales av leietakerne etter deres andel i samme, fordelt forholdsmessig etter husleien og erlegges etter oppgave/besörges og bekostes av leietakeren.

.....

.....

Som sikkerhet for riktig betaling av leien med tillegg og oppfyllelse av kontraktens og husleielovens bestemmelser deponerer leietakeren hos utleieren kr. 490.- som innsettes i bank på leietakerens risiko. Innvunne renter godskrives leietakeren. Etter leietakerens fraflytning gir utleieren oppgjör for det deponerte belöp, eventuelt med fradrag av hva utleieren tilkommer som följe av leietakerens misligholdelse av sin betalings-, vedlikeholds- og erstatningsplikt, jfr. förste punktum.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/12222/105
Uthentet 2025-04-08 14:56

§ 3

Leietakerens innflytning og bruk av lokalene.

a) Leieforholdet löper fra 1/4-1954 og lokalene tiltres den 1/4-1954.

b) Ved innflytning skal leietakeren på forlangende framlegge attest fra Gårdeierforeningens Desinfeksjonsbyrå eller annet av utleieren godkjent byrå for at medbrakt inventar, gods og varer ikke er befengt med kakerlakker eller annet utöy. Det samme gjelder om leietakeren senere förer inn eller tillater fört inn ting som etter sin art kan være befengt med slikt utöy.

c) Lokalene med ytre rom overtas i den stand de er ved leietakerens besiktigelse.

d) LOKALENE MÅ KUN BENYTTES TIL: Forretning i följgende bransje: Fargehandel, isenkram, parfyme, kjökkenutstyr, glass- og stentöy, sportsartikler, kortevare.

For butikker kun följgende bransje.....

.....

Skifte av bransje, forretningsoverdragelse eller forandring av firma er ikke tillatt uten utleierens forutgående skriftlige samtykke. (Utleier kan ikke nekte uten saklig grunn).

Medförer virksomheten forhöyelse av gårdens assuransepremier eller faste avgifter, plikter leietakeren selv å betale forhöyelsen. Således må leietakeren selv holde egen vannmåler og utrede utgiftene hermed, hvor der kreves vann til annet enn toalettbruk og vanlig renhold. Glassforsikring betales av leietakeren. Lokalene må ikke brukes på en måte som nedsetter gårdens omdömme, eller ved rystelse, stöy eller lukt sjenerer andre leietakere eller naboer.

e) Leietakeren plikter å följge de o r d e n s r e g l e r samt instrukser for heiser og övrige tekniske anlegg som til enhver tid gjelder i eiendommen. A v f a l l som papir, halm, treull, kasser, esker o.l. fra butikk, lager, fabrikk, verksted må ikke legges i eiendommens söppelkasser eller annet sted i gården, men bringes bort av leietakeren. Om nödvendig kan slikt avfall bringes bort av utleieren for leietakerens regning.

f) F r a m l e i e helt eller delvis er ikke tillatt uten utleierens skriftelige samtykke som i tilfelle, sammen med vilkårene for framleien, påföres denne kontrakt:

.....

.....

g) O m i n n r e d n i n g, nyinnredning eller noen som helst forandring i eller av de leide lokaler må ikke finne sted uten utleierens skriftlige samtykke.

h) S k i l t e r og markiser må ikke oppsettes uten at huseieren på forhånd har godkjent utseendet og plaseringen av disse. Reklameskilt, lysreklamer, uthengsskap, automat o.l. må ikke settes opp uten huseierens skriftlige samtykke.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/12222/105
Uthentet 2025-04-08 14:56

§ 4

V e d l i k e h o l d s p l i k t.

a) Det påhviler leietakeren å vedlikeholde de leide lokaler, herunder inngangsdörer, vinduer og vindusrammer således at disse til enhver tid er i håndverksmessig god stand. Denne vedlikeholdsplikt omfatter således eventuell fornyelse av tapeter, maling og annen oppussing og istandsettelse. Oppfyller ikke leietakeren denne forpliktelse, er utleieren berettiget til å la vedlikeholdsarbeidet utföre for leietakerens regning og ta sitt utlegg hertil dekket av deposisjonsbelöpet.
Vedlikeholdsplikt innvendig av en hver art påhviler leieren. Ved fraflytting skal leieren levere lokalene i like god stand som ved overtakelsen.

b) Leietakeren plikter å behandle de leide lokaler, som eiendommen forövrig, med tilbörlig aktsomhet, og blir **e r s t t a t n i n g s p l i k t i g f o r a l l s k a d e** som skyldes ham selv eller folk i hans tjeneste, faste eller tilfeldige, så som flyttefolk, betjening av varetransport og liknende, samt framleietakere eller andre personer som han har gitt adgang til lokalene eller uten skjellig grunn til eiendommen forövrig.
Den erstatningsplikt leietakeren har, omfatter også enhver utgift som följer med utrydning av utöy.

§ 5
Oppsigelse.

Leieforholdet opphörer:

a) uten forutgående ~~skriftlig~~ oppsigelse den 1/4-1964, hvoretter leieforholdet löper videre med 3 - tre - måneders gjensidig varsel.

Ved leietakerens konkurs kan han og hans bo oppsies med vanlig varsel til förste ordinære flyttedag uansett om kontrakten er avsluttet med lengre oppsigelsesfrist eller som tidsbestemt kontrakt. Det samme gjelder ved leietakers dödsfall. Vil gjenlevende ektefelle eller barn fortsette virksomheten, kan dette ikke skje i aksjeselskaps form med mindre utleieren samtykker heri.

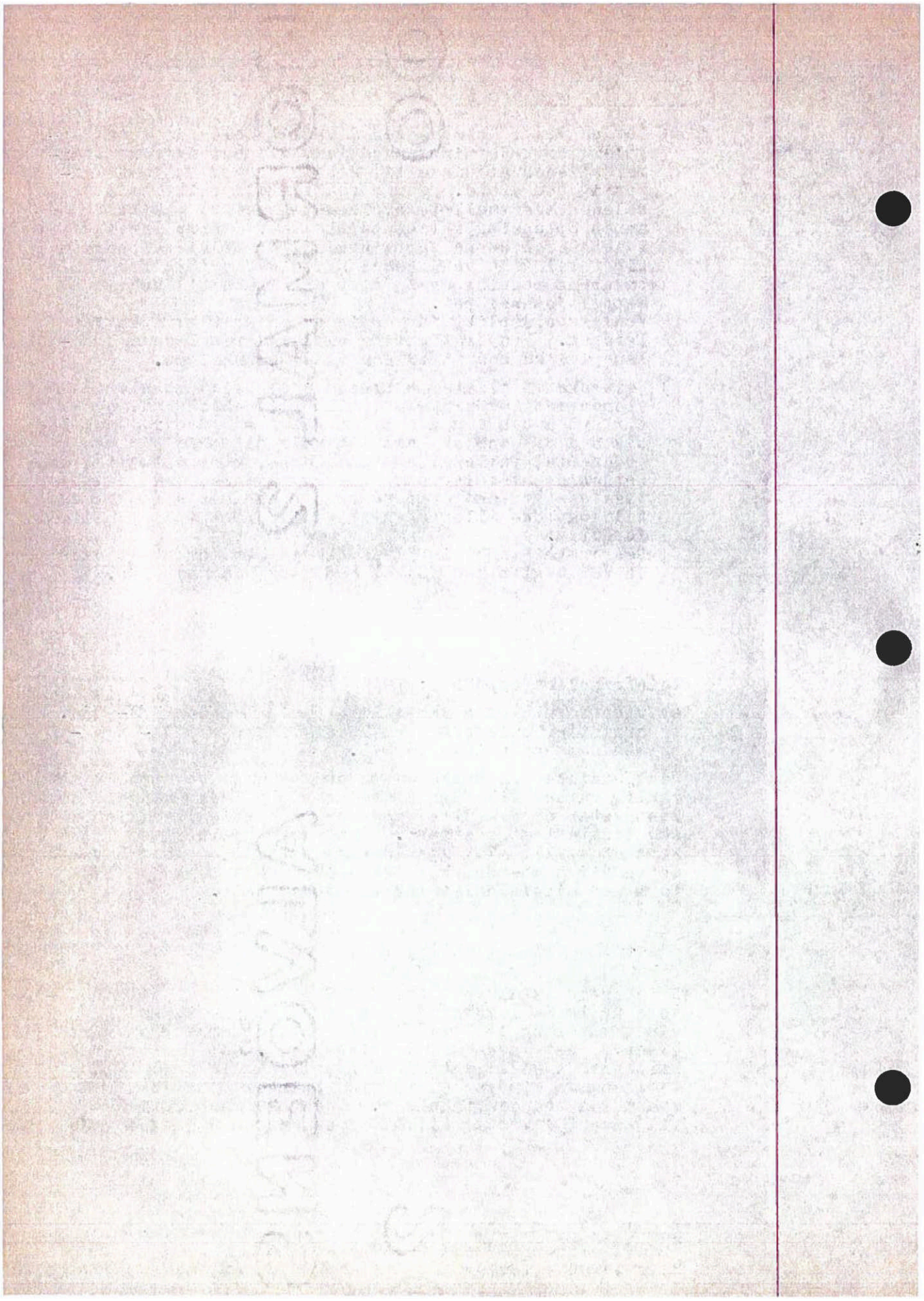
§ 6

Leietakeren skal ved **f r a f l y t n i n g** tilbakelevere de leide lokaler ryddiggjort, rengjort, med hele vindusruter og forövrig i samme stand som ved overtakelsen. Fast inventar, ledninger o.l. som leietakeren har anbrakt eller latt anbringe i lokaleneå må ikke fjernes med mindre leietakeren bringer lokalene i samme stand som ved overtakelsen. Leietakerens rettigheter til sådant inventar tilfaller utleieren uten godtgjörelse.

§ 7

L e i e t a k e r e n s a v t a l e b r u d d.
U t k a s t e l s e s k l a u s u l.

Blir leien eller avtalte tilleggsytelser, så som brensels-



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/12222/105
Uthentet 2025-04-08 14:56

utgifter, ikke betalt innen 14 dager etter at skriftlige påkrav har funnet sted på eller etter forfallsdag, kan leietakeren kastes ut uten söksmål etter § 3, nr. 9, i tvangsfullbyrdelsesloven. Leietakeren kan ikke sette fram motkrav på utleieren med mindre motkravet er erkjent av ham eller er rettskraftig avgjort ved dom eller forlik eller det er gitt depositum i samsvar med § 40 i husleieloven.

Flytter ikke leietakren når leietida er ute, kan han like ens kastes ut uten söksmål etter § 3, nr. 9 i tvangsfullbyrdelsesloven.

Gjör leietakeren ellers noe vesentlig brudd på leieavtalen, kan utleieren heve avtalen, og leieren plikter da å flytte ut av leiligheten, i det han for det tilfelle vedtar utkastelse etter § 3, nr. 9 i tvangsfullbyrdelsesloven.

En leietaker som flytter etter utkastelse eller krav fra utleier på grunn av misligholdelse, plikter å betale leie for den tid som er i gjen av leietiden med fradrag av det som utleieren får inn ved ny utleie. Leietakeren må også betale de omkostninger som utkastelse, söksmål og ryddiggjöring av leiligheten i tilfelle förer med seg.

§ 8
Stempelplikt

Leiekontrakter som gjelder for 1 år og mere, er stempelpliktige. Stempling besörges av utleieren, men gebyret betales av leietakeren.

§ 9
Særlige bestemmelser

Stempelgebyr og eventuelt tinglysingsgebyr skal betales av leier. Kontrakten er inngått av Arne Grimsrud på vegne av et stiftendes aksjeselskap hvilket utleier er gjort kjent med og godtar leiekontrakt med dette nye selskap.

Undertegnede har vedtatt denne kontrakts bestemmelser som bekreftes ved våre underskrifter. I den utstrekning kontr trakten ikke annerledes bestemmer får husleielovens regler anvendelse på leieforholdet.

Nærværende kontrakt er utstedt i 2 eksemplarer.

Oslo, den 26. mars 1954.

Gml. Kjelsåsvn. 50 A/S

..... A. R. Grimsrud A/S
(sign.)
som utleier ..... som leietaker

Ragnar Hansen
sign.

Henry Hermansen
sign.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-25-0067 (Victoria Nilsen Carroza)
Vår referanse: 3722078/26140780
Bestilling: C3 2025-04-08 (8) 136

Dato
08.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
11180	105	3.9.1955	RETTIGHET

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	73	423	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/11180/105
Uthentet 2025-04-08 14:56

Stempelmrk. Kr. 20,-
Kassert den 3/11 55 av

LEIEKONTRAKT

for

aksje- og andelsleiligheter

3 SEP 1955

for eiendommen: Marsveien 2 Kjelsås gnr. 73/423 i Oslo

Leietaker: Walther Kristiansen

Utleier: Gml. Kjelsåsvn: 50 %

§ 1
Leieforholdet gjelder

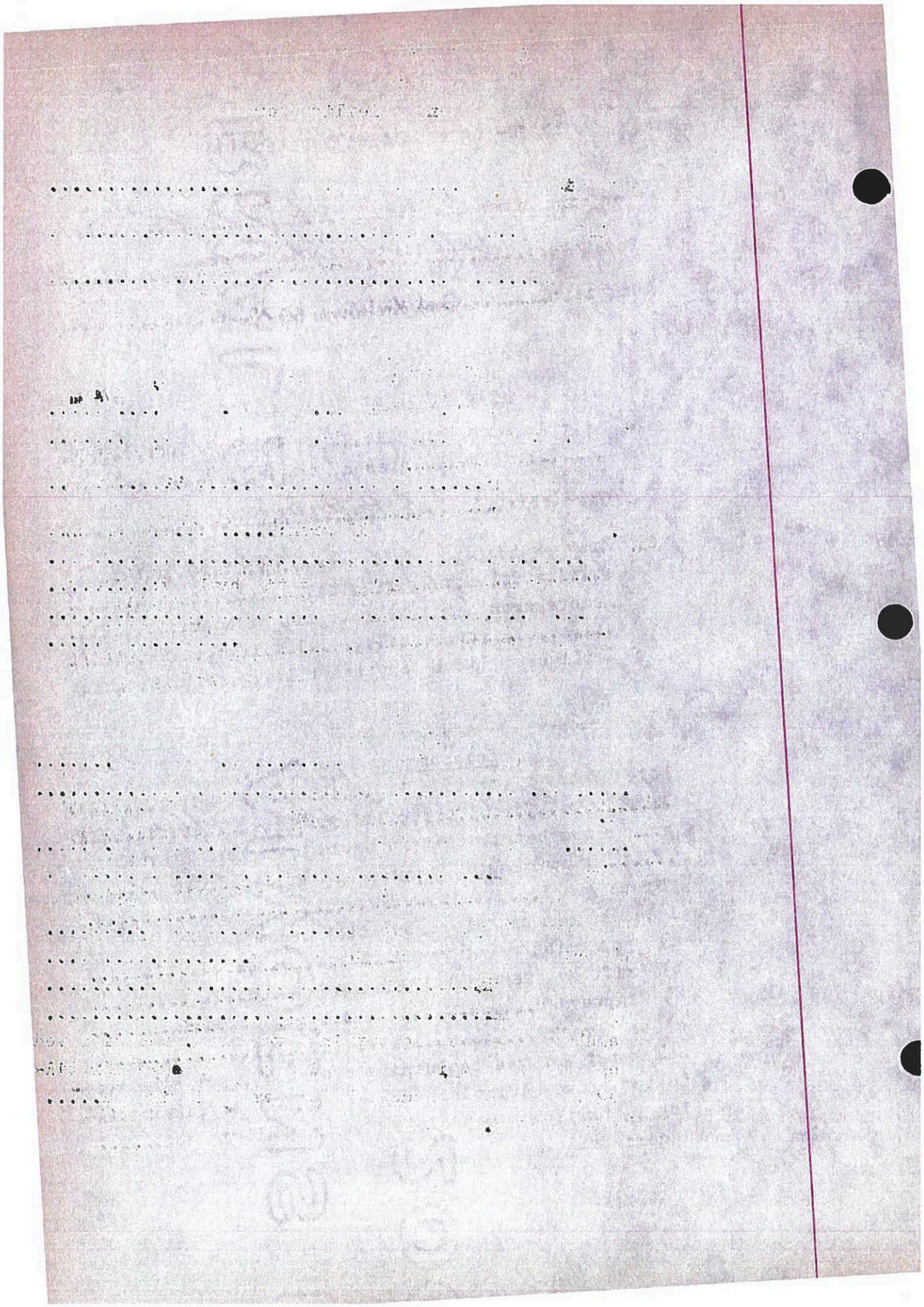
A. Beboelsesrom, antall: 2. og kjk. samt bad W.C.
.....i .2....etasje, oppgang. B....nr. 8....

B. Ytre rom: 3. Kjellerboder

C. Bruk av følgende fellesrom: Vaske-skyke
tørke og sykkelrom
Leietakeren har ikke rett til bruk av:.....
.....
Leiligheten skal benyttes til: beboelse

§ 2
Leiesummen.

Leiesummen er for tida kr. 1704.... skriver.....
kronerethundreogfire 0/100
pr. år som betales forskuddsvis uten löpedager den
.1ste i hver måned/~~kvartal~~ med kr. ....142.-.....
første gang:.....
I leiesummen er ikke inbefattet vederlag for:
a) Oppvarming/varmt vann.....
b) Drift av elektrisk kjöleanlegg.....
c) Trappevask.....
d) Loftsvask.....
Selskapet kan ved beslutning overensst. med sine vedtekter endre störrelsen av leiesummen og/eller tillegg. Skriftlig meddelelse herom skal gis med 14.- dagers frist.



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/11180/105
Uthentet 2025-04-08 14:56

§ 3
Leieforholdets varighet

Leiligheten overtas av leietakeren den 11. ovetatt.

Selskapet kan ikke oppsi leiekontrakten så lenge leietakeren svarer sine forpliktelser etter leiekontrakten og selskapets vedtekter.

Leietakeren kan oppsi leieforholdet på de vilkår og etter de regler som er fastsatt i vedtektene.

§ 4
Overdragelse av aksje-/andels- og leierett.

Leietakeren kan kun overdra sin aksje/andels- og leierett på de vilkår og etter de regler som er fastsatt i selskapets vedtekter - jfr. vedtektenes § 6.

Til leieforholdet knytter seg fullt innbetalt aksje pål. kr. 1.000.- og andelsobl. pål. kr. 11.325.-,

§ 5
Framleie.

Framleie helt eller delvis er ikke tillatt uten selskapets skriftlige samtykke.

Opptakelse i husstanden av ektefellenes slektninger, barn, svigerbarn, barnebarn eller søsken er ikke å betrakte som framleie, men kan nektes av selskapets hvis Helserådet finner at leiligheten derved blir overbefolket. Enhver sådan opptakelse av nye medlemmer i husstanden skal meldes til selskapet.

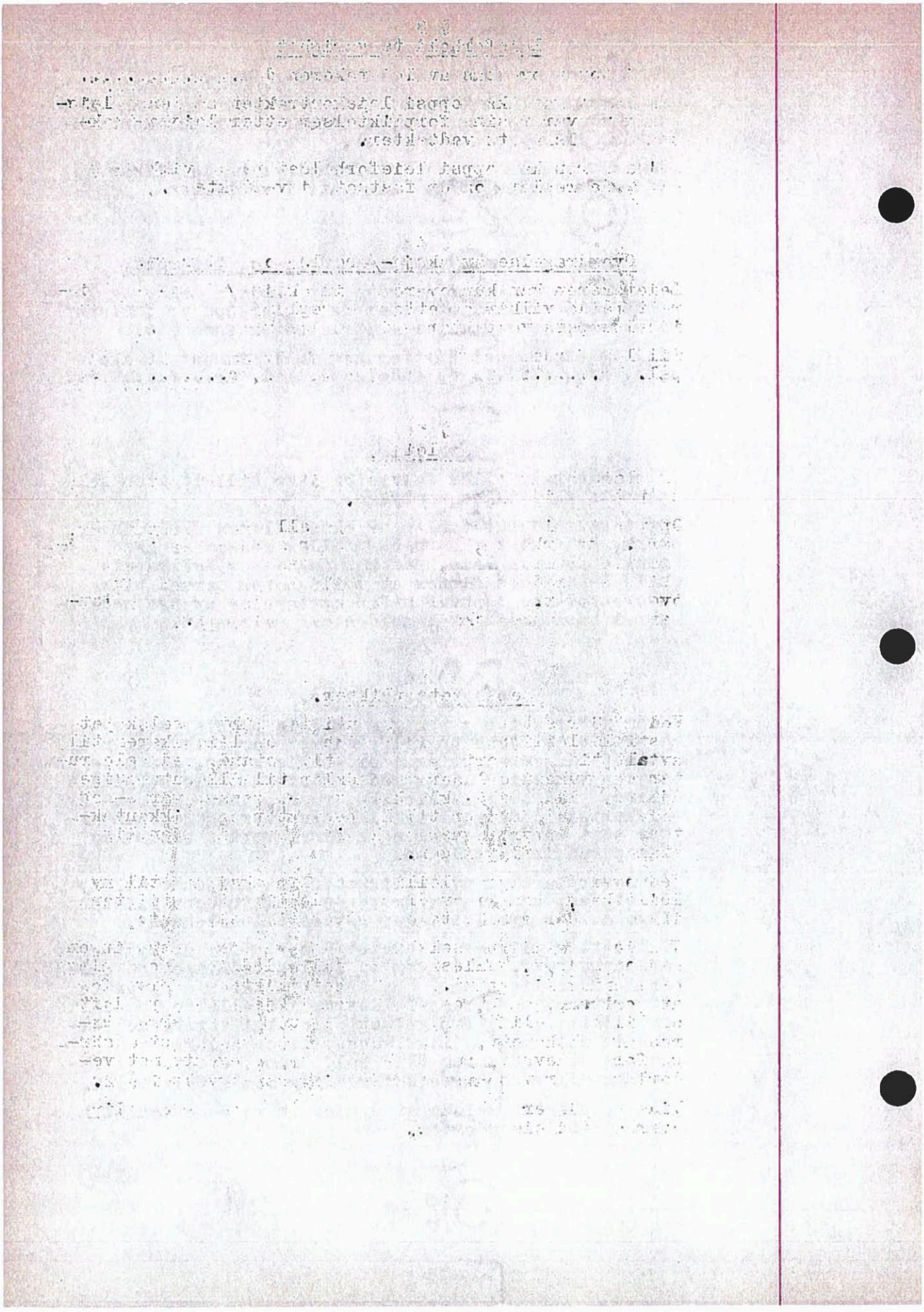
§ 6
Selskapets plikter.

Ved f ö r s t e g a n g s utleie plikter selskapet å stille leiligheten til rådighet for leietakeren til avtalt tid rengjort og i ordentlig stand, med hele ruter og brukelige låser med nökler til alle utvendige dörer. Likeså skal kloakk-, vann-, gass-, varme- og elektriske ledninger til lampepunkter og stikkontakter samt komfyr, ovner og kaminer være i ordentlig stand ved innflytningen.

Ved overdragelse av leiligheten fra aksjonær til ny leietaker, kan krav vedrörende leilighetens tilstand ikke av den nye leietaker rettes til selskapet.

I leietida plikter selskapet å sörge for at bygningen med oppganger, fellesrom og felles ledninger og anlegg er i ordentlig stand. Selskapet plikter å sörge for at portrom, ganger og fellesrom i kjeller og på loft er tilstrekkelig opplyst og alle utgifter hermed bæres av selskapet. Likeledes plikter selskapet å sörge for at nevnte rom blir holdt rene, event. mot vederlag eller ved arbeidsfordeling som avtalt i § 2.

Videre plikter selskapet å påse at ro og orden blir overholdt i eiendommen.



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/11180/105
Uthentet 2025-04-08 14:56

§ 7
Leietakerens plikter

A. Vedlikeholdsplikt.

Leietakeren sörger på egen bekostning for forsvarlig vedlikehold innenfor leiligheten med tilhörende ytre rom. Med vedlikehold forståes all oppussing, istandsetting og fornyelse av maling, tapet, dörer, vinduer, ruter, låser, nökler, elektriske ledninger med tilbehör fra leilighetens apparattavle eller sikkerhetsboks, gasskraner, vannkraner, servanter, vannbeholdere, bad med tilbehör, klosetter med skåler og spylekasser samt istandsetting og oppstaking av vann- og avlöpsrör til og med eget vannlås. Likeledes plikter leietakeren å holde vedlike ledninger og innredninger som han selv har satt opp og å betale utgiftene til ovnsfeiing.

Alt arbeide som leietakeren plikter å utföre, skal han foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig. Oppfyller ikke leietakeren sin vedlikeholdsplikt eller reparerer han ikke skader som han plikter å utbedre, kan selskapet sette leiligheten i stand på hans bekostning. Selskapet har uhindret adgang til leiligheten for inspeksjon med hensyn til vedlikeholdspliktens oppfyllelse som for besiktigelse i anledning takster m.v. - og kan med hensyn til vedlikeholdet påby de arbeider utfört som etter selskapets skjönn er påkrevet. Misligholdelse eller mangelfull befölgelse av disse regler eller av gitt påbud, berettiger selskapet til å betakte forholdet som vesentlig kontraktbrudd.

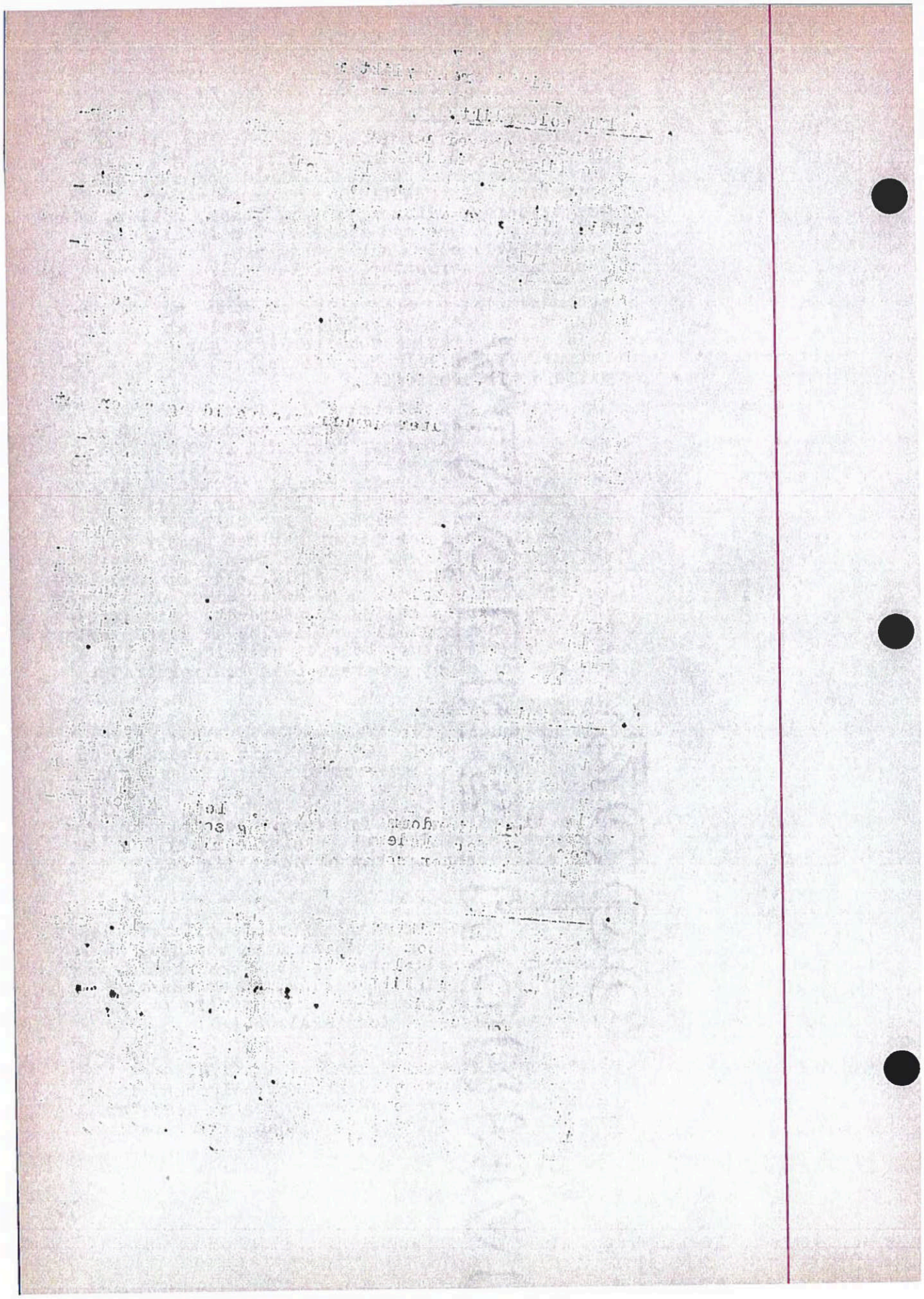
B. Erstatningsplikt.

Leietakeren plikter å behandle leiligheten og eiendommen forövrig med tilförlig aktsomhet, og må erstatte all skade som skyldes ham selv, hans husstand, framleietakere eller andre som han har gitt adgang til leiligheten eller uten skjellig grunn til eiendommen forövrig. Leietakeren svarer også for skader ved frysing som skyldes ham selv eller noen som han er ansvarlig for.

C. Meldeplikt.

Leietakeren plikter straks å melde til selskapet enhver skade som må utbedres uten opphold. Andre skader må han melde uten unödig forsinkelse. Lar Han være å gi pliktig melding, taper han sitt mulige erstatningskrav og er ansvarlig for all skade som fölges av forsinkelsen.

Klager over at leiligheten ikke er i lovbestemt eller kontraktmessig stand må i tilfelle settes fram mot selskapets (event. mot selgeren) innen 14 dager etter overtakelsen. Han må dessuten innen nevnte frist oppgi hva han krever rettet. Ellers regnes forholdet for godtatt.



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/11180/105
Uthentet 2025-04-08 14:56

D. Forandringer.

Leiligheten må ikke uten skriftlig samtykke fra selskapet brukes på annen måte enn fastsatt eller forutsatt i avtalen. Leietakeren må ikke foreta forandringer av leiligheten så som å fjerne, flytte eller bytte vegger, dörer og vinduer, ovner o.l. For balkonger, markiser o.l. gjelder följende:

Selskapets styre skal godkjenne et hvert arrangement som er av betydning for fasadens utseende.

E. Husorden.

Leietakeren plikter i enhver henseende å rette seg etter den til enhver tid av selskapet fastsatte husorden som av leietakeren vedtas som en del av denne kontrakt.

§ 8
Leietakerens avtalebrudd.

Blir leie og/eller avtalte tilleggsytelser, som brenselsutgifter, ikke betalt innen 14 dager etter at leieren har mottatt skriftlig påkrav, som er sendt på eller etter forfallsdag, eller flytter han ikke når leietiden er ute, kan han kastes ut uten söksmål etter § 3 nr. 9 i tvangsfullbyrdelsesloven. Leieren kan ikke sette fram motkrav på selskapet med mindre motkravet er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom eller forlik, eller det er gitt depositum i samsvar med § 40 i husleieloven.

Gjör leieren ellers noe vesentlig brudd på leieavtalen, kan selskapet heve avtalen, og leieren plikter å flytte ut av leiligheten.

En leier som flytter etter utkasting eller krav fra selskapet på grunn av misligholdelse, plikter å betale leie for den tid som er igjen av leietiden med fradrag av det som utleieren får inn ved ny utleie. Leieren må også betale den kostnaden som utkasting, söksmål og ryddiggjöring i tilfelle förer med seg.

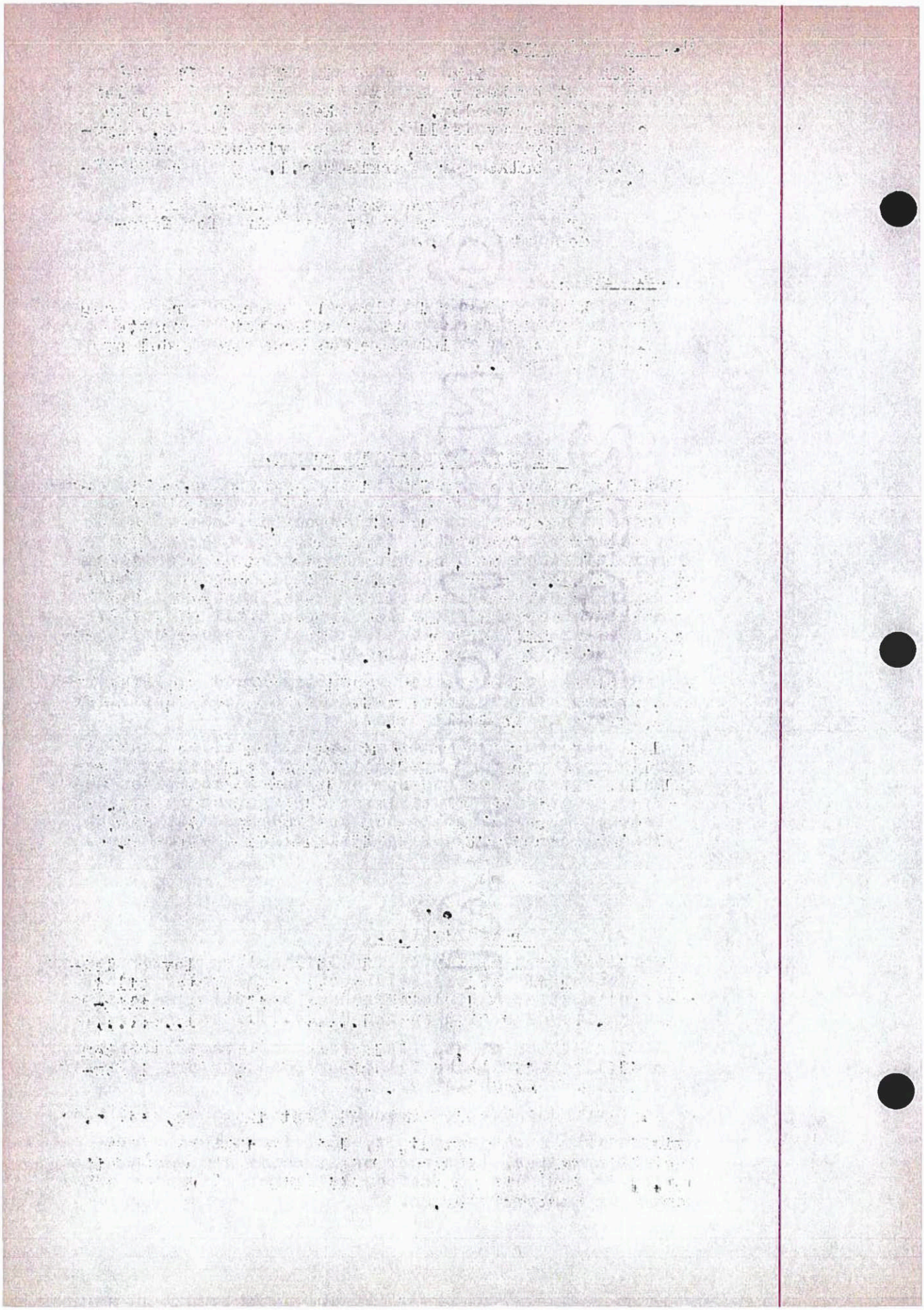
§ 9
Fraflytting.

Når leieren skal flytte fra leiligheten og levere leiligheten tilbake til selskapet, er han pliktig til i oppsiingstida å gi leiesökende höve til å se leiligheten 3. dager i uken fra kl. 10.00 til kl. 16.00.

Når leietiden er ute, skal leieren levere leiligheten med tilbehör tilbake til selskapet rengjort og i forsvarlig vedlikeholdt stand.

På flyttedag skal leieren ha flyttet innen kl. 15.00.

Hvis ikke annet er avtalt, må leieren ikke fjerne fast inventar, ledninger og liknende som han har satt opp, med mindre han setter leiligheten i samme stand som da han overtok den.



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/11180/105
Uthentet 2025-04-08 14:56

Selskapet har rett til slikt inventar uten vederlag. Likeså har det rett til låser som leiren har satt inn og latt være tilbake, og alle nökler til låsene.

Mangler som leieren ikke har utbedret, kan selskapet utbedre på leierens bekostning.

§ 10.
Verneting.

Partene vedtar eiendommens verneting i alle tvister som gjelder leieforholdet.

§ 11
Særlige bestemmelser.

Leieboeren hefter med aksje og obligasjonsinnskudd for forpliktelser overfor selskapet.

Overdragelse av leieretten m/ tilh. aksje- og obligasjonsinnskudd skal godkjennes av styret.

§ 12
Stempling og tinglysing.

Leiekontrakter som gjelder for 1 år eller mere er stempelpliktige.

Stempling og tinglysing besörges og bekostes av leietakeren.

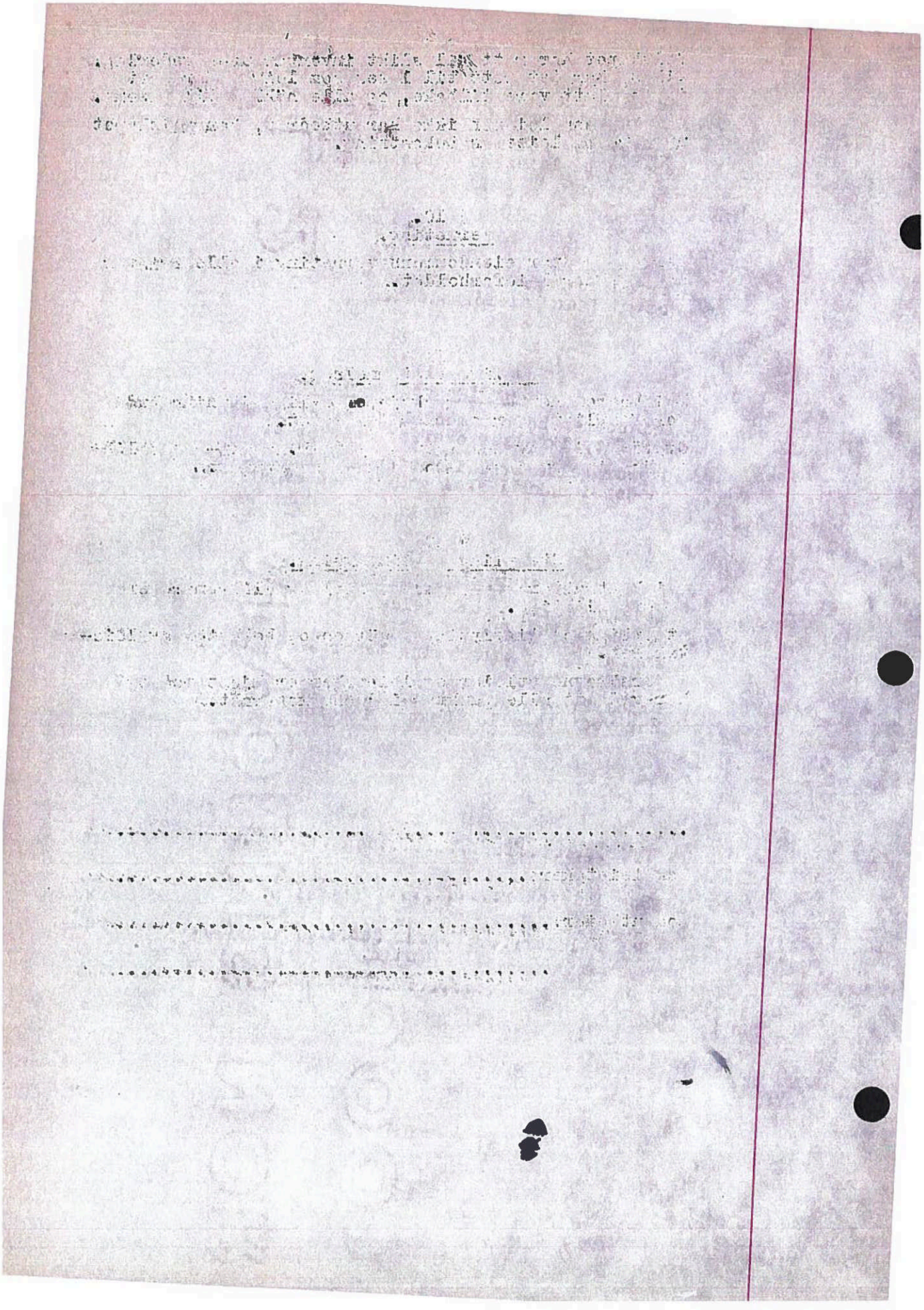
Underskrevne utleier og leietaker er kjent med og har vedtatt alle punkter i denne kontrakt.

Oslo den 3. august 1955.

Som leietaker: Walter Kristiansen
sign.

Som utleier: Ragnar Hansen Henry Hermansen.
sign. sign.

Gml. Kjelsåsvn. 50 A



Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-25-0067 (Victoria Nilsen Carroza)
Vår referanse: 3722065/26140715
Bestilling: C3 2025-04-08 (8) 135

Dato
08.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3870	105	29.3.1952	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	73	423	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1952/3870/105
Uthentet 2025-04-08 14:56

Gml. Kjelsåsveien 50 A/S, v/m.Volen, Torggt. 17, Rom 625, Oslo.

Jnr. 2265/51.

Erklæring.

Dagbokført 29 MAR 1952

DAGB. NR. 3870/105,52 AKER

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

12. januar 1952.

«G.-nr. 73 br.-nr. 423-424

Tomt nr. 2. til Marsveien.

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

1. Marsveien og Gamle Kjelsåsvei utvides langs tomten til 6 m. bredd kjørebane og 2 m. bredt fortau med kantstein.

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

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

Foranstående betingelser vedtas på egne og senere eieres vegne som heftelse på omhandlede eiendom.

Tinglysningsgebyr kr. 5.— vedlegges.

Oslo, den 24/3 1952

Gml. Kjelsåsvn. 50 a/s Martin Volan (s.)

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

Oslo, den 24/3 1952.

Gml. Kjelsåsvn. 50 a/s Martin Volan (s.)

O. V. 3000. 3-49. J. & N.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-25-0067 (Victoria Nilsen Carroza)
Vår referanse: 3722068/26140730
Bestilling: C3 2025-04-08 (8) 134

Dato
08.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3900	105	17.3.1955	OBLIGASJON

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	73	423	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/3900/105
Uthentet 2025-04-08 14:56

Nr. 722.
LAGER HOS
RICH. ANDVORD
ETABL. 1865
OSLO
9-54.

Kr. 168.685,-

17 MAR 1955 3900

Pantobligasjon

Gml. Kjelsåsvei 50 A/S

Underskrevne .....

.....født

eiendomsmegler Erland Morud

erkjenner herved å være blitt .....

168.685,-

.....skyldig kr. .....

~~kroneretthundreogsekstiåttetusensekshundreogsekstiåtte~~

etter debitors nærmere bestemmelse. Obligasjonen er ~~ugeppsigelig fra kreditors side. Den tjener til sikkerhet for~~ beløp

~~et lån kr. 168.685,- som debitor har opptatt hos sine leie-~~
~~boeraksjonærer. Eiendomsmegler Morud besitter og forvalter~~
~~obligasjonen på långivernes vegne inntil nærmere ordre. Til~~
~~långiverne skal utstedes 17 endelsobligasjoner til sammet på-~~
lydende kr. 168.685,-

Den skyldige kapital forrentes med ..... % årlig, fra .....

Rentene betales ukrevet til kreditor hvert halvår, nemlig hver

.....og.....første gang den.....

.....

Hvis rentene ikke betales i rette tid, svares fra samme

forfallsdag.....% rentesrenter.

Til sikkerhet for skadesløs betaling av kapital, renter og omkostninger, samt med opptrinsrett, ettersom mulig bedre prioriterte heftelser innfries eller forminskes, pantsettes herved med

3.dje

1. pr. kr. 450.000,- til Norsk Jern & Metalarbeider Forbund prioritet nestetter
2. " " 120.000,- til Akers Sparebank

kr. 570.000,-

.....

.....

.....

gnr. 73 bnr. 423, 424, Mareveien 2, Kjelsås

min eiendom *) i Oslo.

.....

.....

.....

*) For byeiendom settes: matr.-nr.....til.....gate i.....

For landeiendommer settes: foruten eiendommens navn, gr.-nr.....br. nr.....av skyld mark

.....i.....herred.

med påstående og oppførendes bygninger og disses mur- og nagelfaste tilbehør, hvoriblant ovner og komfyrer, og i tilfelle brannskade bygningens assuransesum.

Såfremt ..... ikke erlegges i rette tid, er den hele gjeld, om kreditor ønsker det, å anse som forfalt til betaling.

Det samme gjelder hvis pantet ikke holdes uforringet vedlike, eller om brannforsikring av noen del av de påstående eller oppførendes bygninger opphører, eller hvis noen fordring med bedre prioritet enn nærværende obligasjon misligholdes så der blir holdt eller gjentagende tillyses tvangsauksjon over pantet eller noen del derav.

Såfremt gjelden ikke betales ved forfallstid, er fordringshaveren berettiget til ikke alene å holde seg til meg og pantets senere eiere, men også til, i samsvar med lovgivningen om tvangsfullbyrdelse å la pantet selge ved tvangsauksjon.

Retten til underretning og «løsningsfrist» etter tvangsfullbyrdelseslovens § 109 frafalles, likeså retten til utsettelse av tvangsauksjonen etter § 111.

Skulle der av nærværende gjeldsforhold reise seg noe søksmål, vedtas for meg og likeledes for pantets etterfølgende eier eller eiere som verneting i saken den by, eller herred, hvor eiendommen ligger.

..... den ..... 19 .....

Oslo 16/3 55

Ons. Kjelsåsvei 50 A/S

Martin Solan

Vi/Jeg bekrefter herved at ..... har underskrevet nærværende dokument i vårt/mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

..... den ..... 19 .....

Oslo 16/3 55

Torgeir Tveiten ..... Bjørg Nilsen .....

(Underskrives av en notarius, lensmann, forliksmann, sakfører, autorisert eiendomsmegler eller av to vitterlighetsvitner.)

(Obligasjonen kan tinglyses selv om det ikke foreligger samtykke til pantsettelsen fra utstederens ektefelle. Men på grunn av reglene om ektefellenes formuesforhold bør pantsetterens ektefalle undertegne nedenfor.)

Jeg samtykker herved i pantsettelsen.

..... den ..... 19 .....

.....

Til vitterlighet:

1. .....

2. .....

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-25-0067 (Victoria Nilsen Carroza)
Vår referanse: 3722083/26140805
Bestilling: C3 2025-04-08 (8) 139

Dato
08.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
55471	105	10.9.1997	RETTIGHET

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	73	423	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Halvor Engen 9/5

AVSKRIFT AV LEIEKONTRAKT DATERT 15.07.56 ;

TINGLYST
10 SEP 1997
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 55471

Doknr: 55471 Tinglyst: 10.09.1997 Emb: 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

«Leiekontrakt
mellom
Herr Aage Dehli som leietager, Nå Rimi Norge AS: 963 132 7c
og
Gamle Kjelsåsvei 50 AS som utleier, Org.nr: 934 573 129
om leie av lokaler i Marsveien2, Kjelsås Gnr. 73, Bnr. 423

Rett kopi JOB

§ 1

Leieforholdet omfatter følgende lokaler og ytre rom:
Butikk og lagerrom på tilsammen 115 kvm. i 1. etg, w.c., toilet og et tilfluktsrom i kjeller.

§ 2

Leiesummen er for tiden kr. 5.412,- kronerfemtusenfirehundreogtolv 0/100 pr. år som betales forskuddsvis uten løpedager den første i hver måned med kr. 451.-
I leiesummen er ikke inbefattet vederlag for
a. Elektrisk strøm til oppvarming og drift av maskiner og varmt vann.
b. Renhold.
Selskapet kan ved beslutning overenstemmende med sine vedtekter endre størrelsen av leiesummen. Skriftlig varsel herom skal gis med 14 dagers varsel.

§ 3

Til leieforholdet knytter seg fullt innbetalt aksje pål. kr. 1.000.- og andelsobligasjon pål. kr. 22.000.-
Leietageren kan bare overdra sin aksje- andels- og leierett på de vilkår og de regler som er fastsatt i selskapets vedtekter, jfr. vedtektenes § 6.
Leietageren hefter med aksje- og obligasjonsinnskuddet for forpliktelser overfor selskapet.
Leietageren deponerer 3. mnds. husleie til sikkerhet for leien og annet ansvar i forbindelse med leieforholdet.

§ 4

Leieforholdet løper fra 21/7.1956 og kan fra hver av partene oppsies med 6 - seks - mnds. varsel. Imidlertid knytter aksje og obligasjonsinnskuddet seg til lokalene,og leietageren kan ikke kreve dette tilbakebetalt ved en evt. oppsigelse fra dennes side, men har derimot rett til å skaffe annen leier som kan inntre i leieforholdet..
Ved en evt. oppsigelse fra selskapets side, har leietageren den samme rett, dog skal i begge tilfeller en ny leier godkjennes av selskapet.
For skyldig leie hefter leietageren med sitt aksje- obligasjonsinnskudd i eiendommen, men selskapet er ikke forpliktet til å ta dette som dekning.

RETT KOPI BEKREFTES
HELENE JOHANNESSEN
Advokat

§ 5

Lokalen må bare benyttes til forretning i kjøtt og fiske-bransjen.
Selskapet forplikter seg til ikke å leie ut andre lokaler i eiendommen til forretning i samme bransje.
Framleie helt eller delvis er ikke tillatt uten selskapets skriftlige samtykke.
Medfører virksomheten forhøyelse av gårdens assuranspremier eller faste avgifter, plikter leietageren selv å betale forhøyelsen.
Lokalene må ikke brukes på en måte som ved rystelse, støy eller lukt sjenerer andre leietagere eller naboer.
Leietageren må ikke foreta ominnredning eller forandring av lokalene og må heller ikke sette opp skilter, markiser eller lignende som er av betydning for fasadens utsende, uten selskapets skriftlige samtykke.
Leietageren plikter i enhver henseende å rette seg etter den til enhver tid av selskapet fastsatte husorden.
Avfall av enhver art må ikke legges i eiendommens søpppelkasse eller annet sted på eiendommen, men bringes bort av leietageren.

§ 6

Leietageren plikter på egen bekostning å sørge for forsvarlig vedlikehold av lokalene, herunder inngangsdører og vinduer, således at disse til enhver tid er i håndverksmessig god stand.
Vedlikeholdsplikten omfatter ellers all oppussing, istandsetting og slikt som fornyelse av maling, gulvbelegg, dører, vinduer, ruter, låser, nøkler, elektriske anlegg, vannkraner, servanter, klosettskåler og spylekasser.
Glassforsikring for lokalene besørges og bekostes av leietageren.
Det vedlikeholdsarbeide som leietager pliket å utføre, skal han utføre uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig.
Oppfyller ikke leietageren sin vedlikeholdsplikt eller reparerer han ikke skader som han plikter å utbedre kan selskapet sette lokalene i stand på hans bekostning.
Leietakeren plikter å behandle lokalene og eiendommen forøvrig med tilbørlig aktsomhet, og må erstatte all skade som skyldes ham selv, hans husstand eller folk i han tjeneste, faste eller tilfeldige.
Leietageren plikter straks å melde til selskapet enhver skade som må utbedres uten opphold. Andre skader må han melde uten unødig forsinkelse.
Lar han være å gi pliktig melding taper han sitt mulige erstatningskrav, og er ansvarlig for all skade som følger av forsinkelsen.
Leietakeren har besiktiget lokalene og overtar dem som de er ved kontraktens underskrift. Eventuell klager over at lokalen ikke er i lovlig eller kontraktsmessig stand ved overtakelsen kan bare fremsettes overfor selgeren.

RETT KOPI BEKREFTES
HELENE JOHANNESSEN
Advokat

§7

Misligholder leietakeren denne kontrakt eller husleielovens bestemmelser i noe vesentlig punkt, er leietakeren forpliktet til på forlangende å fravike lokalene uavhengig av den oppsigelsesfrist som gjelder i dette leieforhold.
Husleielovens bestemmelser skal gjelde i nærværende leieforhold, forsåvidt annerledes ikke er bestemt i denne kontrakt.
For tilfelle husleie ikke betales eller oppsigelsefrist oversittes, vedtar leietageren utkastelse uten søksmål overenstemmende med tvangsfullbyrdelsesloven § , nr. 9.

§ 8

Pareten vedtar eiendommens verneting i alle tvister som gjelder leieforholdet.

§ 9

Leiekontrakter som gjelder for 1 år eller mere er stempelpliktige.
Stempling og tinglysning besørges og bekostes av leietageren.

Kontrakten er utstedt i to likelydede eksemplarer

Oslo, den15.07.1956

Som leietaker — Som utleier

Aage Dehli — Gml. Kjelsåsvei. 50 AS

Nærværende leiekontrakt er transportert til Knut og Ivar Gjerdrum fra den 9.12.57

Som ny leietager — Som tidligere leietaker

Knut og Ivar Gjerdrum — Aage Dehli

Transporten av leiekontrakten godkjennes,

Gml. Kjelsåsvei 50 A

V/

RETT KOPI BEKREFTES
HELENE JOHANNESSEN
Advokat

Vedrører: leiekontrakt mellom Herr Aage Dehli som leietaker og Gml. Kjelsåsvei 50 AS som utleier, om leie av lokaler i marsvn. 2, Kjelsås.

Leiekontrakten transporteres til Herr Odd Hagen

Transporten er notert.

Oslo 11/6 - 1981

Håvard Røyse Henry Hermansen»

RETT LEIETAKER PR 26.06.97 ER RIMI NORGE AS.

STYREMEDLEMMER GAMLE KJELSÅSVEI 50 A/S.

Gamle Kjelsåsvei 50 A/S
Foretaksnr 934 573 129

ALF FROTVOLD

ASTRID ASKERUD

TILLEGG TIL LEIEKONTRAKT AV 15.07.56,
VEDR. MARSVEIEN 2, GNR 73 BNR 423 I OSLO
MELLOM GAMLE KJELSÅSVEI 50 A/S OG AAGE DEHLI,
TRANSPORTERT TIL ODD HAGEN DEN 11.06.81

Leiekontrakten AV 15.07.56 er inngått med leietager Aage Dehli og senere transportert den 11.06.81 til Odd A. Hagen. Kjøpmann Odd A. Hagen har overdratt forretningen til Hakon Gruppen AS som gjennom sitt heleide datterselskap Rimi Norge AS eier og driver dagligvareforretningene på Østlandet: Region Hakon Øst.

Som ledd i formaliseringen av dette, tiltransporteres herved nærværende leiekontrakt med alle rettigheter og plikter til Hakon Gruppen AS.

Hakon Gruppen AS vedtar samtidig kontrakten som bindende for seg.

Oslo, den 20.07.95

Nåværende leietaker:

Odd A. Hagen

Ny leietager:
~~Hakon Gruppen AS~~ Rimi NORGE A

Stein Erik Hagen

Transporten godkjennes og kan tinglyses på eiendommen. Ny leietaker er etter dette ~~Hakon Gruppen AS.~~ Rimi NORGE AS.

Oslo, den 26.06.1997

Utleier:
Gamle Kjelsåsvei 50 A/S

Gamle Kjelsåsvei 50 A/S
Foretaksnr 934 573 129

TINGLYST
10 SEP 1997
OSLO BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR.: 55471

Johan
Dommerfull

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-25-0067 (Victoria Nilsen Carroza)
Vår referanse: 3722082/26140800
Bestilling: C3 2025-04-08 (8) 142

Dato
08.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
61556	105	30.10.1996	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	73	201	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

SITUASJONSKART Dnr 61556/96

M 1:500 Ekvidistanse 1 m

REGISTERNR. Gnr 73 Bnr 201 AV BNR 139 AREAL 1101 m²

ADRESSE Gamle Kjelsåsvei 46 B KARTBLAD NO E 9 1

Opptatt av Plan- og Bygningsetaten 6 / 9 19 95 S.j.nr. 9500 43174 IG/JHS

Ajourført, .../..... 19 ..... S.j.nr. .....

Doknr: 61556 Tinglyst: 30.10.1996 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

R Alf Frotjold
Mørsv. 2A
0493 Oslo 4



ERKLÆRING

Mellom eier av gnr. 73 bnr. 423 og eier av gnr. 73 bnr. ~~139~~ 201 er det inngått følgende avtale:

Eier av gnr. 73 bnr. 423 har rett til å benytte arealet syd for grensen til gnr. 73 bnr. ~~139~~ 201, avmerket med rød farge, til bilvei og uteareal.

Eier av gnr. 73 bnr. ~~139~~ 201 har rett til å benytte arealet nord for grensen til gnr. 73 bnr. 423, avmerket med blå farge, til bilvei og uteareal.

Oslo 6 Kktober 1996

Gamle Kjelsåsvei 50 A/S
~~Foretaksnr 934 573 120~~

Astrid Askerud
Astrid Askerud
Eier av gnr. 73 bnr. 423

Alf Frotjold
ALF FROTJOLD

Merete Kallberg
Eier av gnr. 73 bnr. ~~139~~ 201
280953 30632

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-25-0067 (Victoria Nilsen Carroza)
Vår referanse: 3722076/26140770
Bestilling: C3 2025-04-08 (8) 141

Dato
08.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
11178	105	3.9.1955	RETTIGHET

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	73	423	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/11178/105
Uthentet 2025-04-08 14:57

Stempelmrk. Kr. 20,- Avgått
Kassert den 3/9 55 av

LEIEKONTRAKT

for

aksje- og andelsleiligheter

3 SEP 1955 11178

for eiendommen: Marsveien 2, Kjelsås. gnr. 73/423 i Oslo

Leietaker: Wilhelm Nielsen

Utleier: Gml. Kjelsåsvn. 50 A/S

§ 1
Leieforholdet gjelder

A. Beboelsesrom, antall: 3. og kjk. samt bad, W.C.
.....i 3.....etasje, oppgang A...nr. 6...

B. Ytre rom: 3 kjellerboder

C. Bruk av følgende fellesrom: vaske-, tørke-, stryke- og sykkelrom

Leietakeren har ikke rett til bruk av:.....

Leiligheten skal benyttes til: beboelse

§ 2
Leiesummen.

Leiesummen er for tida kr. 1.848-, skriver.....
.....Ettusenåttehundreogfirtiåtte kroner 00/100.....
pr. år som betales forskuddsvis uten löpedager den
...1.. i hver måned/~~kvartal~~ med kr. ...154-.....
første gang:.....
I leiesummen er ikke inbefattet vederlag for:
a) Oppvarming/varmt vann.....
b) Drift av elektrisk kjöleanlegg.....
c) Trappevask.....
d) Loftsvask.....
Selskapet kan ved beslutning overensst. med sine vedtekter endre störrelsen av leiesummen og/eller tillegg. Skriftlig meddelelse herom skal gis med 14.. dagers frist.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/11178/105
Uthentet 2025-04-08 14:57

§ 3
Leieforholdets varighet

Leiligheten overtas av leietakeren den..1. overtatt.

Selskapet kan ikke oppsi leiekontrakten så lenge leietakeren svarer sine forpliktelser etter leiekontrakten og selskapets vedtekter.

Leietakeren kan oppsi leieforholdet på de vilkår og etter de regler som er fastsatt i vedtektene.

§ 4
Overdragelse av aksje-/andels- og leierett.

Leietakeren kan kun overdra sin aksje/andels- og leierett på de vilkår og etter de regler som er fastsatt i selskapets vedtekter - jfr. vedtektenes § 6.

Til leieforholdet knytter seg fullt innbetalt aksje pål. kr..1.000.- og andelsobl. pål. kr..12.400.-...

§ 5
Framleie.

Framleie helt eller delvis er ikke tillatt uten selskapets skriftlige samtykke.

Opptakelse i husstanden av ektefellenes slektninger, barn, svigerbarn, barnebarn eller sösken er ikke å betrakte som framleie, men kan nektes av selskapets hvis Helserådet finner at leiligheten derved blir overbefolket. Enhver sådan opptakelse av nye medlemmer i husstanden skal meldes til selskapet.

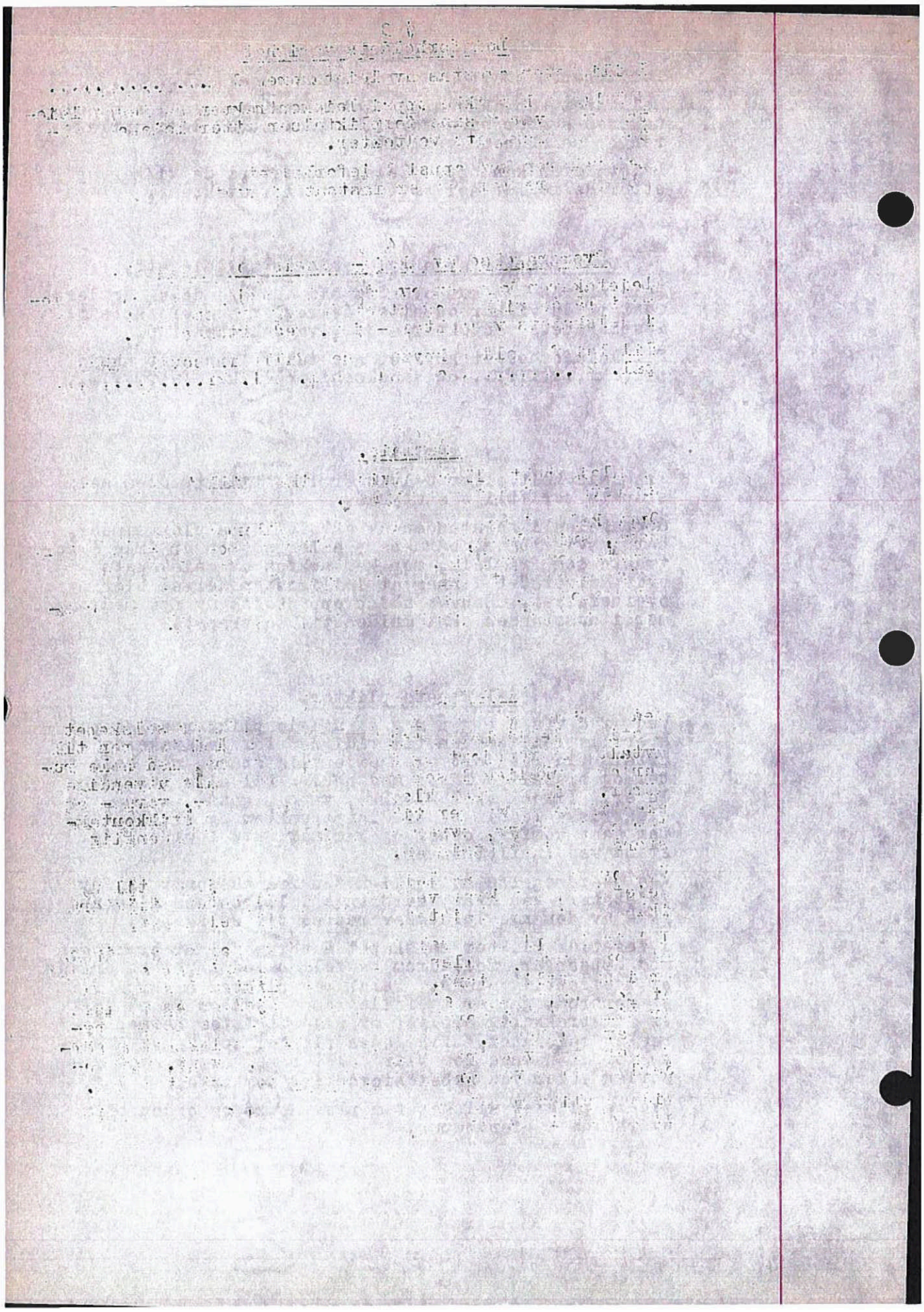
§ 6
Selskapets plikter.

Ved f ö r s t e g a n g s utleie plikter selskapet å stille leiligheten til rådighet for leietakeren til avtalt tid rengjort og i ordentlig stand, med hele ruter og brukelige låser med nökler til alle utvendige dörer. Likeså skal kloakk-, vann-, gass-, varme- og elektriske ledninger til lampepunkter og stikkontakter samt komfyr, ovner og kaminer være i ordentlig stand ved innflytningen.

Ved overdragelse av leiligheten fra aksjonær til ny leietaker, kan krav vedrörende leilighetens tilstand ikke av den nye leietaker rettes til selskapet.

I leietida plikter selskapet å sörge for at bygningen med oppganger, fellesrom og felles ledninger og anlegg er i ordentlig stand. Selskapet plikter å sörge for at portrom, ganger og fellesrom i kjeller og på loft er tilstrekkelig opplyst og alle utgifter hermed bæres av selskapet. Likeledes plikter selskapet å sörge for at nevnte rom blir holdt rene, event. mot vederlag eller ved arbeidsfordeling som avtalt i § 2.

Videre plikter selskapet å påse at ro og orden blir overholdt i eiendommen.



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/11178/105
Uthentet 2025-04-08 14:57

§ 7

Leietakerens plikter

A. Vedlikeholdsplikt.

Leietakeren sörger på egen bekostning for forsvarlig vedlikehold innenfor leiligheten med tilhörende ytre rom. Med vedlikehold forståes all oppussing, istandsetting og fornyelse av maling, tapet, dörer, vinduer, ruter, låser, nökler, elektriske ledninger med tilbehör fra leilighetens apparattavle eller sikkerhetsboks, gasskraner, vannkraner, servanter, vannbeholdere, bad med tilbehör, klosetter med skåler og spylekasser samt istandsetting og oppstaking av vann- og avlöpsrör til og med eget vannlås. Likeledes plikter leietakeren å holde vedlike ledninger og innredninger som han selv har satt opp og å betale utgiftene til ovnsfeiing.

Alt arbeide som leietakeren plikter å utföre, skal han foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig. Oppfyller ikke leietakeren sin vedlikeholdsplikt eller reparerer han ikke skader som han plikter å utbedre, kan selskapet sette leiligheten i stand på hans bekostning. Selskapet har uhindret adgang til leiligheten for inspeksjon med hensyn til vedlikeholdspliktens oppfyllelse som for besiktigelse i anledning takster m.v. - og kan med hensyn til vedlikeholdet påby de arbeider utfört som etter selskapets skjönn er påkrevet. Misligholdelse eller mangelfull befölgelse av disse regler eller av gitt påbud, berettiger selskapet til å betakte forholdet som vesentlig kontraktbrudd.

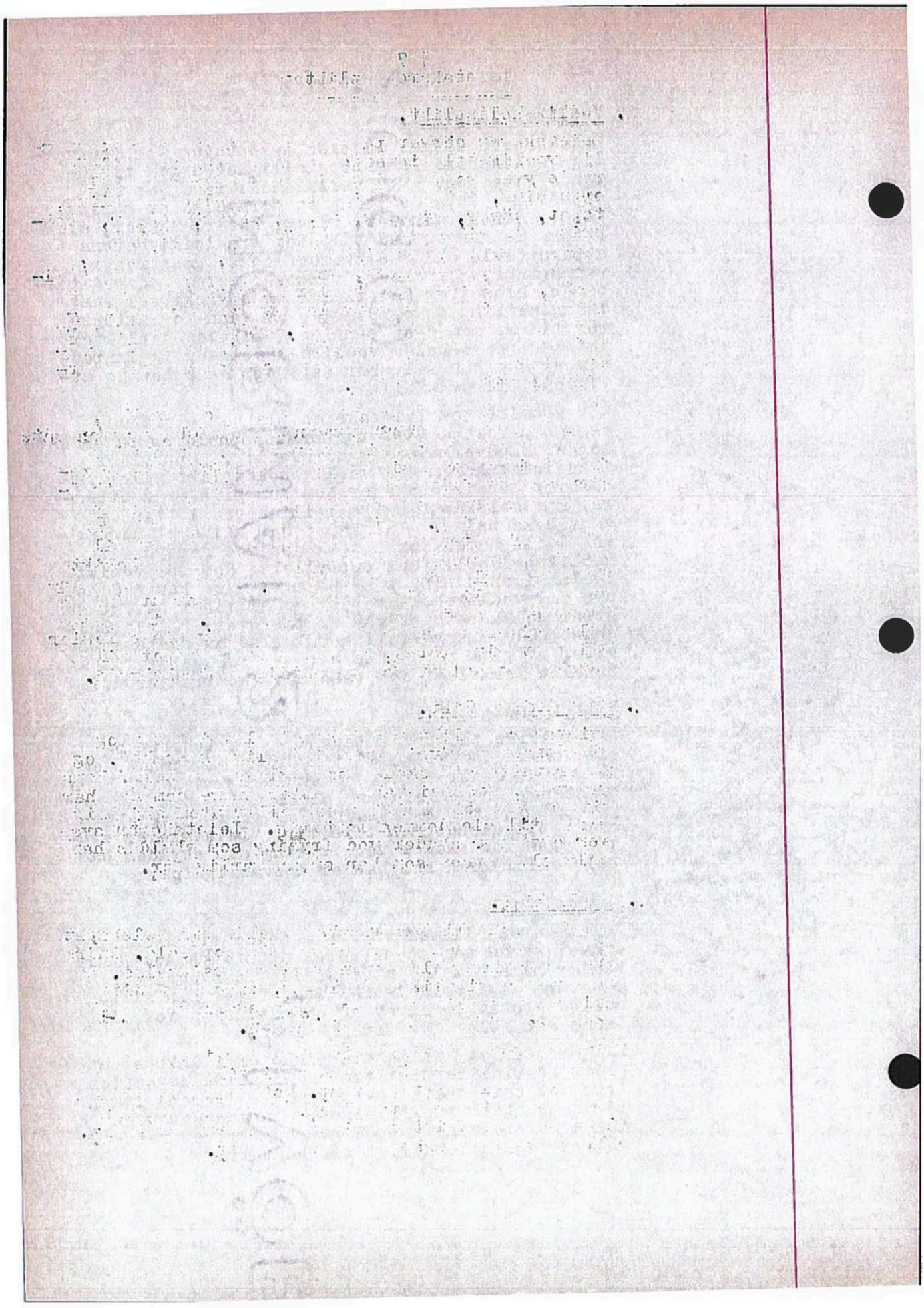
B. Erstatningsplikt.

Leietakeren plikter å behandle leiligheten og eiendommen forövrig med tilförlig aktsomhet, og må erstatte all skade som skyldes ham selv, hans husstand, framleietakere eller andre som han har gitt adgang til leiligheten eller uten skjellig grunn til eiendommen forövrig. Leietakeren svarer også for skader ved frysing som skyldes ham selv eller noen som han er ansvarlig for.

C. Meldeplikt.

Leietakeren plikter straks å melde til selskapet enhver skade som må utbedres uten opphold. Andre skader må han melde uten unödig forsinkelse. Lar Han være å gi pliktig melding, taper han sitt mulige erstatningskrav og er ansvarlig for all skade som följes av forsinkelsen.

Klager over at leiligheten ikke er i lovbestemt eller kontraktmessig stand må i tilfelle settes fram mot selskapets (event. mot selgeren) innen 14 dager etter overtakelsen. Han må dessuten innen nevnte frist oppgi hva han krever rettet. Ellers regnes forholdet for godtatt.



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/11178/105
Uthentet 2025-04-08 14:57

D. Forandringer.

Leiligheten må ikke uten skriftlig samtykke fra selskapet brukes på annen måte enn fastsatt eller forutsatt i avtalen. Leietakeren må ikke foreta forandringer av leiligheten så som å fjerne, flytte eller bytte vegger, dörer og vinduer, ovner o.l. For balkonger, markiser o.l. gjelder följende:

Selskapets styre skal godkjenne et hvert arrangement som er av betydning for fasadens utseende.

E. Husorden.

Leietakeren plikter i enhver henseende å rette seg etter den til enhver tid av selskapet fastsatte husorden som av leietakeren vedtas som en del av denne kontrakt.

§ 8

Leietakerens avtalebrudd.

Blir leie og/eller avtalte tilleggsytelser, som brenselsutgifter, ikke betalt innen 14 dager etter at leieren har mottatt skriftlig påkrav, som er sendt på eller etter forfallsdag, eller flytter han ikke når leietiden er ute, kan han kastes ut uten söksmål etter § 3 nr. 9 i tvangsfullbyrdelsesloven. Leieren kan ikke sette fram motkrav på selskapet med mindre motkravet er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom eller forlik, eller det er gitt depositum i samsvar med § 40 i husleieloven.

Gjör leieren ellers noe vesentlig brudd på leieavtalen, kan selskapet heve avtalen, og leieren plikter å flytte ut av leiligheten.

En leier som flytter etter utkasting eller krav fra selskapet på grunn av misligholdelse, plikter å betale leie for den tid som er igjen av leietiden med fradrag av det som utleieren får inn ved ny utleie. Leieren må også betale den kostnaden som utkasting, söksmål og ryddiggjöring i tilfelle förer med seg.

§ 9

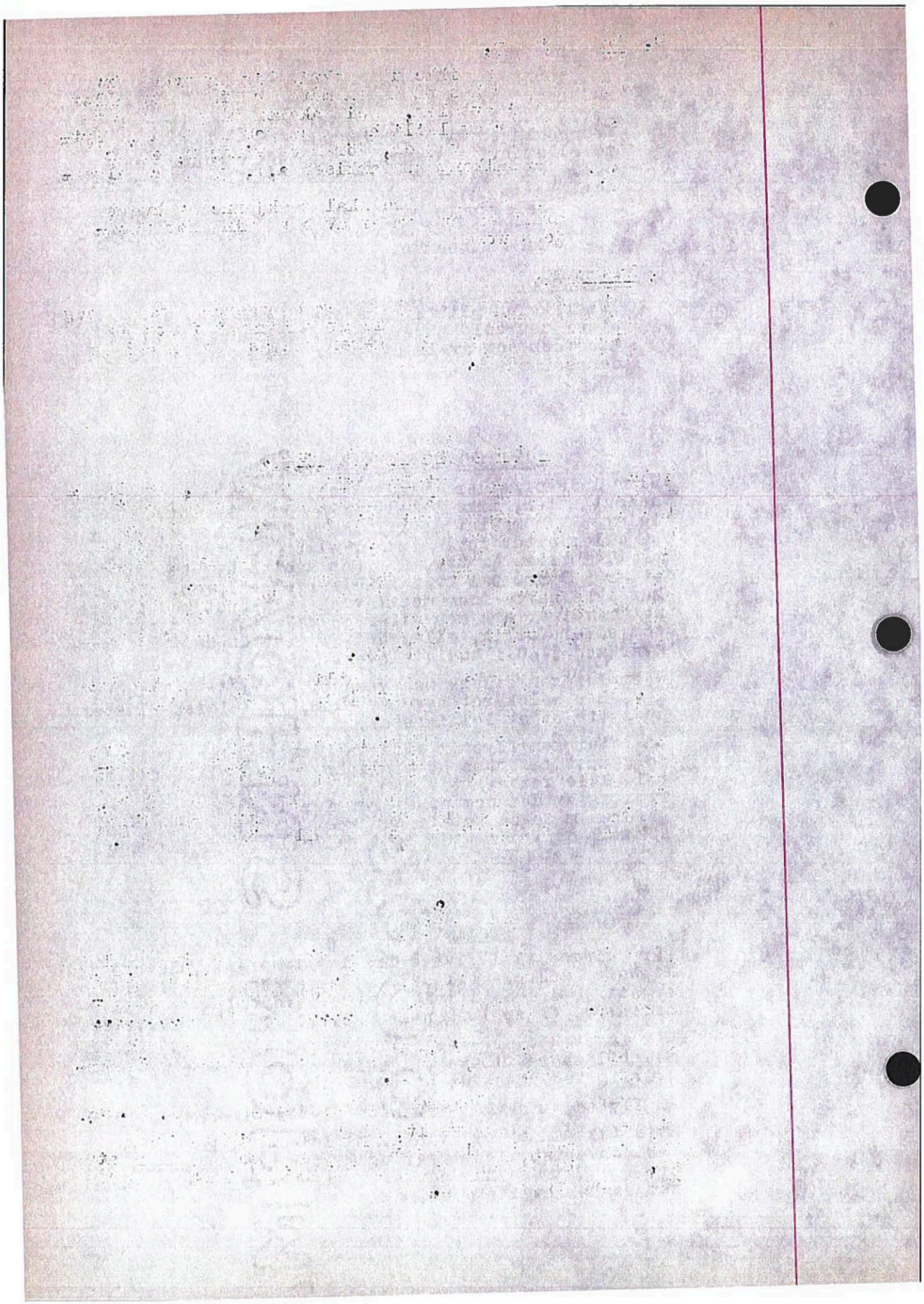
Fraflytting.

Når leieren skal flytte fra leiligheten og levere leiligheten tilbake til selskapet, er han pliktig til i oppsiingstida å gi leiesökende höve til å se leiligheten 3. dager i uken fra kl. 10.- til kl. 16.-

Når leietiden er ute, skal leieren levere leiligheten med tilbehör tilbake til selskapet rengjort og i forsvarlig vedlikeholdt stand.

På flyttedag skal leieren ha flyttet innen kl. 15.00.

Hvis ikke annet er avtalt, må leieren ikke fjerne fast inventar, ledninger og liknende som han har satt opp, med mindre han setter leiligheten i samme stand som da han overtok den.



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/11178/105
Uthentet 2025-04-08 14:57

Selskapet har rett til slikt inventar uten vederlag. Likeså har det rett til låser som leiren har satt inn og latt være tilbake, og alle nökler til låsene.

Mangler som leieren ikke har utbedret, kan selskapet utbedre på leierens bekostning.

§ 10.
Verneting.

Partene vedtar eiendommens verneting i alle tvister som gjelder leieforholdet.

§ 11
Særlige bestemmelser.

Leieboeren hefter med aksje og obligasjonsinnskudd for forpliktelser overfor selskapet.

Overdragelse av leieretten m/ tilh. aksje- og obligasjonsinnskudd skal godkjennes av styret.

§ 12
Stempling og tinglysing.

Leiekontrakter som gjelder for 1 år eller mere er stempelpliktige.

Stempling og tinglysing besörges og bekostes av leietakeren.

Underskrevne utleier og leietaker er kjent med og har vedtatt alle punkter i denne kontrakt.

Oslo den 3. august 1955.

Som leietaker: Wilhelm Nielsen
sign.

Som utleier: Gml. Kjelsåsvn. 50 ½

Ragnar Hansen sign. Henry Hermansen sign.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/11178/105
Uthentet 2025-04-08 14:57

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-25-0067 (Victoria Nilsen Carroza)
Vår referanse: 3722077/26140775
Bestilling: C3 2025-04-08 (8) 140

Dato
08.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
11179	105	3.9.1955	RETTIGHET

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	73	423	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/11179/105
Uthentet 2025-04-08 14:57

Stempelmrk. Kr. 20.-
Kassert den 3/9-55 av [illegible]

LEIEKONTRAKT

for

aksje- og andelsleiligheter

3 SEP 1955 11179

for eiendommen: Marsveien 2, Kjelsås gnr. 73/423 i Oslo

Leietaker: Arne Larheim

Utleier: Gml. Kjelsåsvn. 50 A/S

§ 1
Leieforholdet gjelder

A. Beboelsesrom, antall: 3 og kjk. samt bad, w.c.
.....i ..3...etasje, oppgang..A..nr..7....

B. Ytre rom: 3 kjellerboder

C. Bruk av følgende fellesrom: Vaske- tørke- stryke- og syklerom

Leietakeren har ikke rett til bruk av:.....

Leiligheten skal benyttes til: beboelse

§ 2
Leiesummen.

Leiesummen er for tida kr. 1.848.-, skriver kronerett-åttenhundreogførtiåtte 00/100

pr. år som betales forskuddsvis uten löpedager den 1ste i hver måned/~~kvartal~~ med kr. 154.-

første gang:.....

I leiesummen er ikke inbefattet vederlag for:

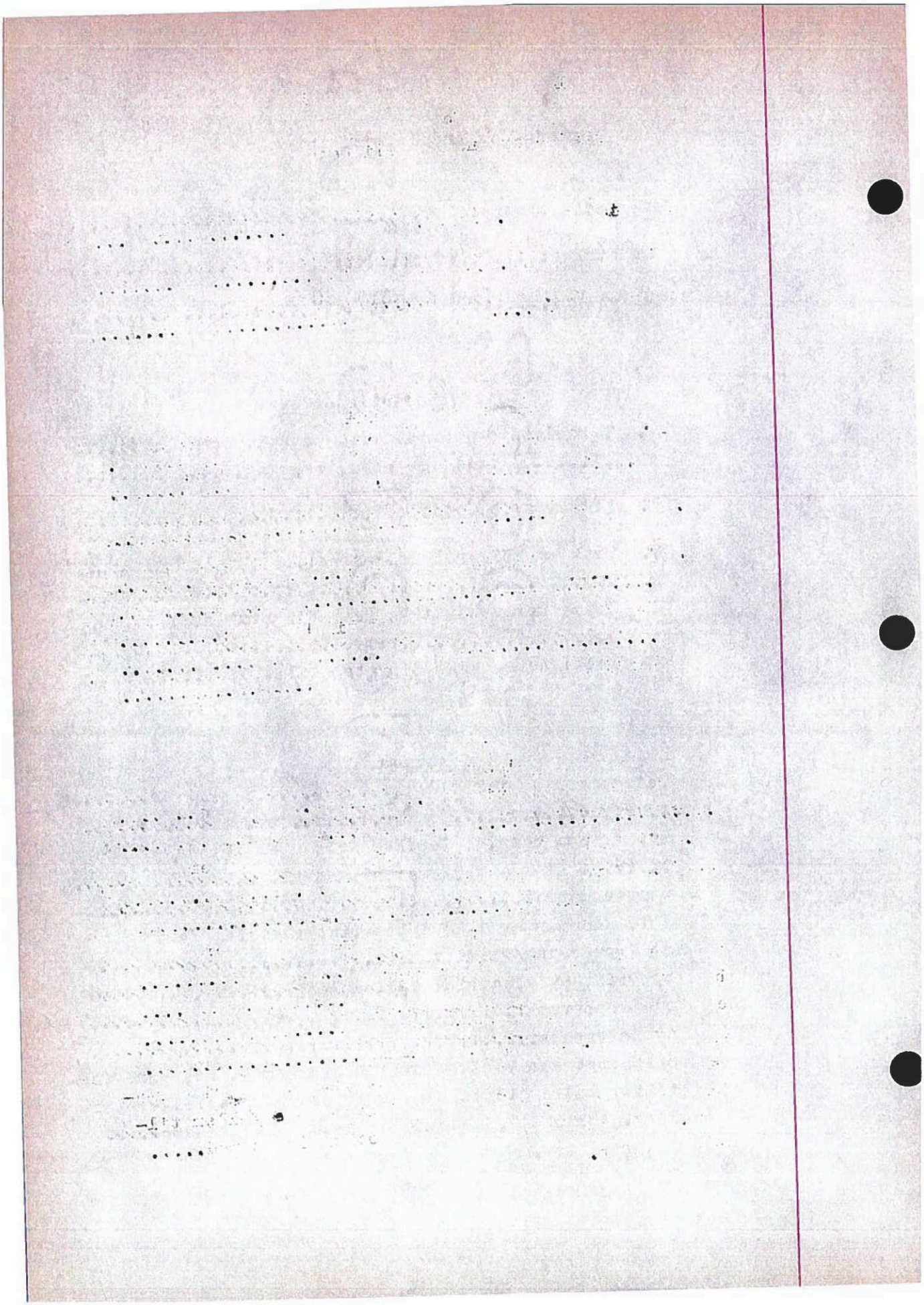
a) Oppvarming/varmt vann.....

b) Drift av elektrisk kjöleanlegg.....

c) Trappevask.....

d) Loftsvask.....

Selskapet kan ved beslutning overensst. med sine vedtekter endre störrelsen av leiesummen og/eller tillegg. Skriftlig meddelelse herom skal gis med 14 dagers frist.



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/11179/105
Uthentet 2025-04-08 14:57

§ 3
Leieforholdets varighet

Leiligheten overtas av leietakeren den. *fr. overtall*

Selskapet kan ikke oppsi leiekontrakten så lenge leietakeren svarer sine forpliktelser etter leiekontrakten og selskapets vedtekter.

Leietakeren kan oppsi leieforholdet på de vilkår og etter de regler som er fastsatt i vedtektene.

§ 4
Overdragelse av aksje-/andels- og leierett.

Leietakeren kan kun overdra sin aksje/andels- og leierett på de vilkår og etter de regler som er fastsatt i selskapets vedtekter - jfr. vedtektenes § 6.

Til leieforholdet knytter seg fullt innbetalt aksje pål. kr. *1.000.-* og andelsobl. pål. kr. *12.200.-*

§ 5
Framleie.

Framleie helt eller delvis er ikke tillatt uten selskapets skriftlige samtykke.

Opptakelse i husstanden av ektefellenes slektninger, barn, svigerbarn, barnebarn eller søsken er ikke å betrakte som framleie, men kan nektes av selskapets hvis Helserådet finner at leiligheten derved blir overbefolket. Enhver sådan opptakelse av nye medlemmer i husstanden skal meldes til selskapet.

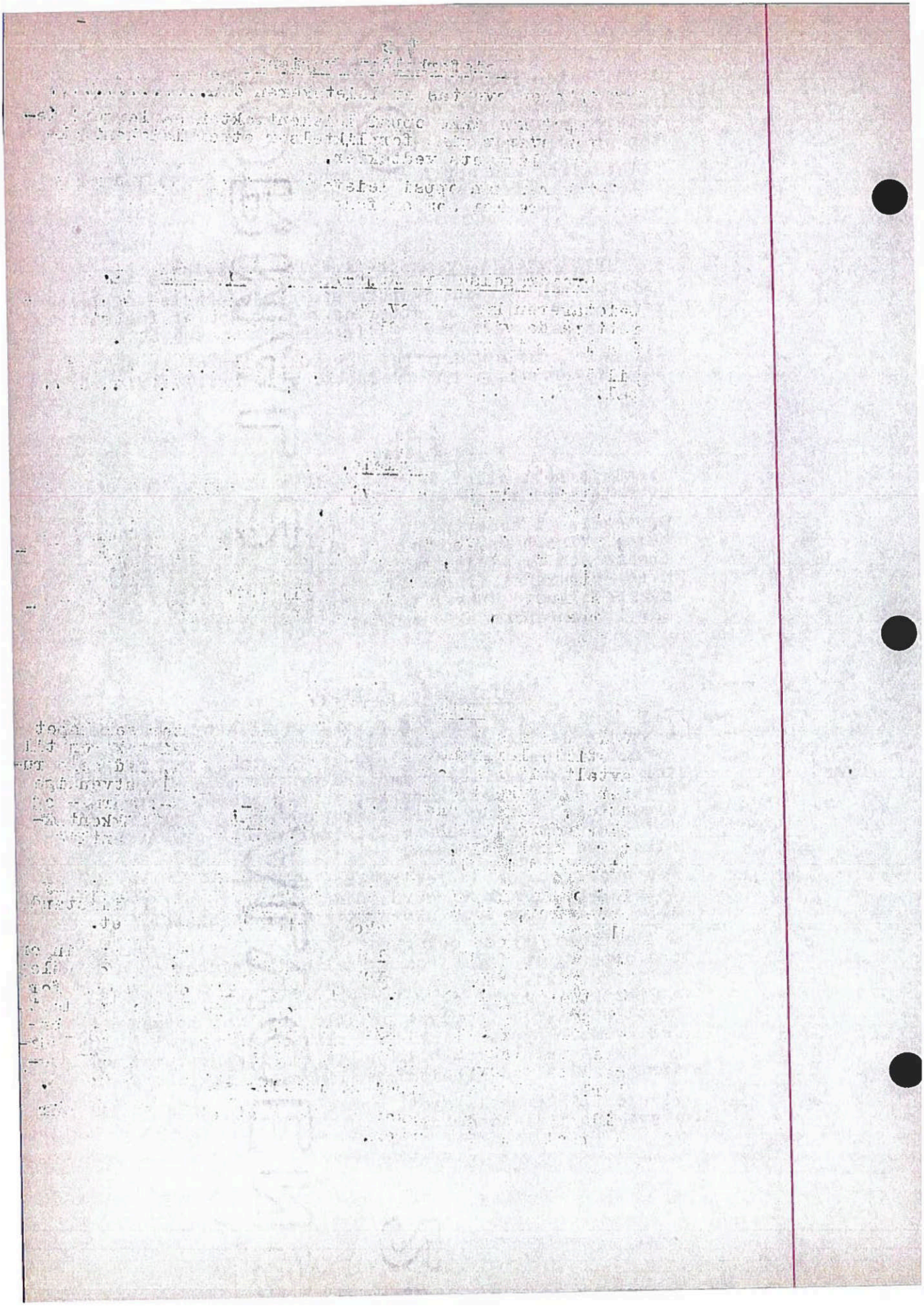
§ 6
Selskapets plikter.

Ved f ö r s t e g a n g s utleie plikter selskapet å stille leiligheten til rådighet for leietakeren til avtalt tid rengjort og i ordentlig stand, med hele ruter og brukelige låser med nökler til alle utvendige dörer. Likeså skal kloakk-, vann-, gass-, varme- og elektriske ledninger til lampepunkter og stikkontakter samt komfyr, ovner og kaminer være i ordentlig stand ved innflytningen.

Ved overdragelse av leiligheten fra aksjonær til ny leietaker, kan krav vedrörende leilighetens tilstand ikke av den nye leietaker rettes til selskapet.

I leietida plikter selskapet å sörge for at bygningen med oppganger, fellesrom og felles ledninger og anlegg er i ordentlig stand. Selskapet plikter å sörge for at portrom, ganger og fellesrom i kjeller og på loft er tilstrekkelig opplyst og alle utgifter hermed bæres av selskapet. Likeledes plikter selskapet å sörge for at nevnte rom blir holdt rene, event. mot vederlag eller ved arbeidsfordeling som avtalt i § 2.

Videre plikter selskapet å påse at ro og orden blir overholdt i eiendommen.



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/11179/105
Uthentet 2025-04-08 14:57

§ 7
Leietakerens plikter

A. Vedlikeholdsplikt.

Leietakeren sörger på egen bekostning for forsvarlig vedlikehold innenfor leiligheten med tilhörende ytre rom. Med vedlikehold forståes all oppussing, istandsetting og fornyelse av maling, tapet, dörer, vinduer, ruter, låser, nökler, elektriske ledninger med tilbehör fra leilighetens apparattavle eller sikkerhetsboks, gasskraner, vannkraner, servanter, vannbeholdere, bad med tilbehör, klosetter med skåler og spylekasser samt istandsetting og oppstaking av vann- og avlöpsrör til og med eget vannlås. Likeledes plikter leietakeren å holde vedlike ledninger og innredninger som han selv har satt opp og å betale utgiftene til ovnsfeiing.

Alt arbeide som leietakeren plikter å utföre, skal han foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig. Oppfyller ikke leietakeren sin vedlikeholdsplikt eller reparerer han ikke skader som han plikter å utbedre, kan selskapet sette leiligheten i stand på hans bekostning. Selskapet har uhindret adgang til leiligheten for inspeksjon med hensyn til vedlikeholdspliktens oppfyllelse som for besiktigelse i anledning takster m.v. - og kan med hensyn til vedlikeholdet påby de arbeider utfört som etter selskapets skjönn er påkrevet. Misligholdelse eller mangelfull befölgelse av disse regler eller av gitt påbud, berettiger selskapet til å betakte forholdet som vesentlig kontraktbrudd.

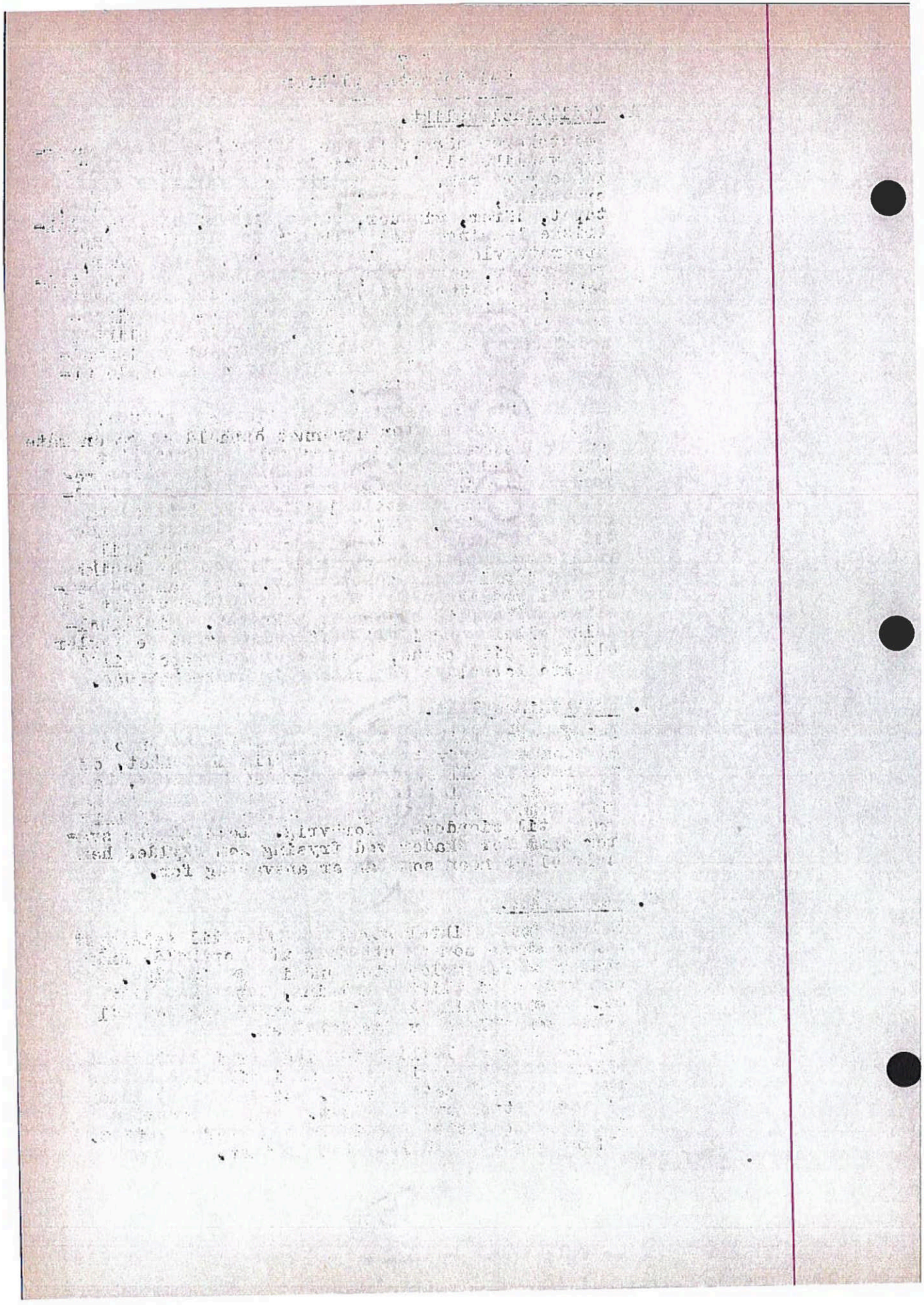
B. Erstatningsplikt.

Leietakeren plikter å behandle leiligheten og eiendommen forövrig med tilförlig aktsomhet, og må erstatte all skade som skyldes ham selv, hans husstand, framleietakere eller andre som han har gitt adgang til leiligheten eller uten skjellig grunn til eiendommen forövrig. Leietakeren svarer også for skader ved frysing som skyldes ham selv eller noen som han er ansvarlig for.

C. Meldeplikt.

Leietakeren plikter straks å melde til selskapet enhver skade som må utbedres uten opphold. Andre skader må han melde uten unödig forsinkelse. Lar Han være å gi pliktig melding, taper han sitt mulige erstatningskrav og er ansvarlig for all skade som fölges av forsinkelsen.

Klager over at leiligheten ikke er i lovbestemt eller kontraktmessig stand må i tilfelle settes fram mot selskapets (event. mot selgeren) innen 14 dager etter overtakelsen. Han må dessuten innen nevnte frist oppgi hva han krever rettet. Ellers regnes forholdet for godtatt.



Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1955/11179/105
Uthentet 2025-04-08 14:57

D. Forandringer.

Leiligheten må ikke uten skriftlig samtykke fra selskapet brukes på annen måte enn fastsatt eller forutsatt i avtalen. Leietakeren må ikke foreta forandringer av leiligheten så som å fjerne, flytte eller bytte vegger, dörer og vinduer, ovner o.l. For balkonger, markiser o.l. gjelder följende:

Selskapets styre skal godkjenne et hvert arrangement söm er av betydning for fasadens utseende.

E. Husorden.

Leietakeren plikter i enhver henseende å rette seg etter den til enhver tid av selskapet fastsatte husorden som av leietakeren vedtas som en del av denne kontrakt.

§ 8
Leietakerens avtalebrudd.

Blir leie og/eller avtalte tilleggsytelser, som brenselsutgifter, ikke betalt innen 14 dager etter at leieren har mottatt skriftlig påkrav, som er sendt på eller etter forfallsdag, eller flytter han ikke når leietiden er ute, kan han kastes ut uten söksmål etter § 3 nr. 9 i tvangsfullbyrdelsesloven. Leieren kan ikke sette fram motkrav på selskapet med mindre motkravet er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom eller forlik, eller det er gitt depositum i samsvar med § 40 i husleieloven.

Gjör leieren ellers noe vesentlig brudd på leieavtalen, kan selskapet heve avtalen, og leieren plikter å flytte ut av leiligheten.

En leier som flytter etter utkasting eller krav fra selskapet på grunn av misligholdelse, plikter å betale leie for den tid som er igjen av leietiden med fradrag av det som utleieren får inn ved ny utleie. Leieren må også betale den kostnaden som utkasting, söksmål og ryddiggjöring i tilfelle förer med seg.

§ 9
Fraflytting.

Når leieren skal flytte fra leiligheten og levere leiligheten tilbake til selskapet, er han pliktig til i oppsiingstida å gi leiesökende höve til å se leiligheten 3.. dager i uken fra kl. 12.00.... til kl. 16.00....

Når leietiden er ute, skal leieren levere leiligheten med tilbehör tilbake til selskapet rengjort og i forsvarlig vedlikeholdt stand.

På flyttedag skal leieren ha flyttet innen kl. 15.00.

Hvis ikke annet er avtalt, må leieren ikke fjerne fast inventar, ledninger og liknende som han har satt opp, med mindre han setter leiligheten i samme stand som da han overtok den.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/11179/105
Uthentet 2025-04-08 14:57

Selskapet har rett til slikt inventar uten vederlag. Likeså har det rett til låser som leiren har satt inn og latt være tilbake, og alle nökler til låsene.

Mangler som leieren ikke har utbedret, kan selskapet utbedre på leierens bekostning.

§ 10.
Verneting.

Partene vedtar eiendommens verneting i alle tvister som gjelder leieforholdet.

§ 11
Særlige bestemmelser.

Leieboeren hefter med aksje og obligasjonsinnskudd for forpliktelser overfor selskapet.

Overdragelse av leieretten m/ tilh. aksje- og obligasjonsinnskudd skal godkjennes av styret.

§ 12
Stempling og tinglysing.

Leiekontrakter som gjelder for 1 år eller mere er stempelpliktige.

Stempling og tinglysing besörges og bekostes av leietakeren.

Underskrevne utleier og leietaker er kjent med og har vedtatt alle punkter i denne kontrakt.

Oslo den 3. august 1955.

Som leietaker: Arne Larheim sign.

Som utleier: Ragnar Hansen sign. Henry Hermansen sign.

Gml. Kjelsåsvn. 50 ½

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-25-0067 (Victoria Nilsen Carroza)
Vår referanse: 3722075/26140765
Bestilling: C3 2025-04-08 (8) 143

Dato
08.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
11177	105	3.9.1955	RETTIGHET

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	73	423	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/11177/105
Uthentet 2025-04-08 14:58

Stempelmrk. Kr. 20,-
Kassert den 3/9 55 av Aske

L E I E K O N T R A K T

for

aksje- og andelsleiligheter

3 SEP 1955 11177

for eiendommen: Marsveien 2, Kjelsås gnr. 43/423 i Oslo

Leietaker: Norsk kjemisk industriark. forbund v/herr R. Hansen

Utleier: Gml. Kjelsåsvn. 50 A

§ 1
Leieforholdet gjelder

A. Beboelsesrom, antall: 3. og kjk. samt bad, w.c
.....i ...2...etasje, oppgang. A ...nr. 5.....

B. Ytre rom: 3 kjellerboder

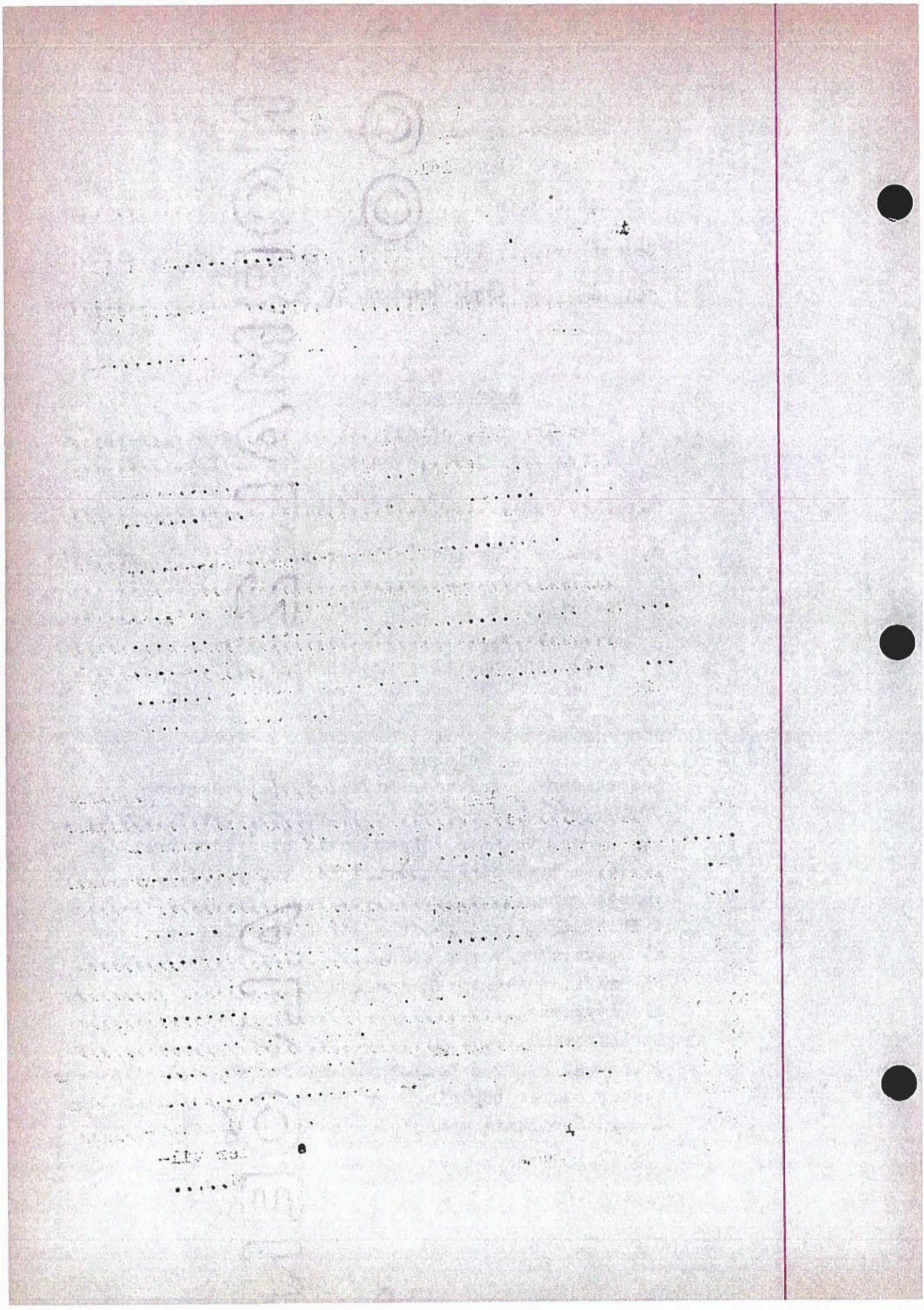
C. Bruk av følgende fellesrom: Vaske- tørke- stryke- og sykkelrom

Leietakeren har ikke rett til bruk av:.....

Leiligheten skal benyttes til: beboelse

§ 2
Leiesummen.

Leiesummen er for tida kr. 1.848.-, skriver.....
Kroner ett-tusenåttehundreogfirtiåtte 00/100.....
pr. år som betales forskuddsvis uten löpedager den
1/1 i hver måned/~~kvartal~~ med kr. 154.....
første gang:.....
I leiesummen er ikke inbefattet vederlag for:
a) Oppvarming/varmt vann.....
b) Drift av elektrisk kjöleanlegg.....
c) Trappevask.....
d) Loftsvask.....
Selskapet kan ved beslutning overensst. med sine vedtekter endre störrelsen av leiesummen og/eller tillegg. Skriftlig meddelelse herom skal gis med 14. dagers frist.



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/11177/105
Uthentet 2025-04-08 14:58

§ 3
Leieforholdets varighet

Leiligheten overtas av leietakeren den. er overtatt

Selskapet kan ikke oppsi leiekontrakten så lenge leietakeren svarer sine forpliktelser etter leiekontrakten og selskapets vedtekter.

Leietakeren kan oppsi leieforholdet på de vilkår og etter de regler som er fastsatt i vedtektene.

§ 4
Overdragelse av aksje-/andels- og leierett.

Leietakeren kan kun overdra sin aksje/andels- og leierett på de vilkår og etter de regler som er fastsatt i selskapets vedtekter - jfr. vedtektenes § 6.

Til leieforholdet knytter seg fullt innbetalt aksje pål. kr. 1.000.- og andelsobl. pål. kr. 12.260.-

§ 5
Framleie.

Framleie helt eller delvis er ikke tillatt uten selskapets skriftlige samtykke.

Opptakelse i husstanden av ektefellenes slektninger, barn, svigerbarn, barnebarn eller søsken er ikke å betrakte som framleie, men kan nektes av selskapets hvis Helserådet finner at leiligheten derved blir overbefolket. Enhver sådan opptakelse av nye medlemmer i husstanden skal meldes til selskapet.

§ 6
Selskapets plikter.

Ved f ö r s t e g a n g s utleie plikter selskapet å stille leiligheten til rådighet for leietakeren til avtalt tid rengjort og i ordentlig stand, med hele ruter og brukelige låser med nökler til alle utvendige dörer. Likeså skal kloakk-, vann-, gass-, varme- og elektriske ledninger til lampepunkter og stikkontakter samt komfyr, ovner og kaminer være i ordentlig stand ved innflytningen.

Ved overdragelse av leiligheten fra aksjonær til ny leietaker, kan krav vedrörende leilighetens tilstand ikke av den nye leietaker rettes til selskapet.

I leietida plikter selskapet å sörge for at bygningen med oppganger, fellesrom og felles ledninger og anlegg er i ordentlig stand. Selskapet plikter å sörge for at portrom, ganger og fellesrom i kjeller og på loft er tilstrekkelig opplyst og alle utgifter hermed bæres av selskapet. Likeledes plikter selskapet å sörge for at nevnte rom blir holdt rene, event. mot vederlag eller ved arbeidsfordeling som avtalt i § 2.

Videre plikter selskapet å påse at ro og orden blir overholdt i eiendommen.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/11177/105
Uthentet 2025-04-08 14:58

§ 7
Leietakerens plikter

A. Vedlikeholdsplikt.

Leietakeren sörger på egen bekostning for forsvarlig vedlikehold innenfor leiligheten med tilhörende ytre rom. Med vedlikehold forståes all oppussing, istandsetting og fornyelse av maling, tapet, dörer, vinduer, ruter, låser, nökler, elektriske ledninger med tilbehör fra leilighetens apparattavle eller sikkerhetsboks, gasskraner, vannkraner, servanter, vannbeholdere, bad med tilbehör, klosetter med skåler og spylekasser samt istandsetting og oppstaking av vann- og avlöpsrör til og med eget vannlås. Likeledes plikter leietakeren å holde vedlike ledninger og innredninger som han selv har satt opp og å betale utgiftene til ovnsfeiing.

Alt arbeide som leietakeren plikter å utföre, skal han foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig. Oppfyller ikke leietakeren sin vedlikeholdsplikt eller reparerer han ikke skader som han plikter å utbedre, kan selskapet sette leiligheten i stand på hans bekostning. Selskapet har uhindret adgang til leiligheten for inspeksjon med hensyn til vedlikeholdspliktens oppfyllelse som for besiktigelse i anledning takster m.v. - og kan med hensyn til vedlikeholdet påby de arbeider utført som etter selskapets skjönn er påkrevet. Misligholdelse eller mangelfull befölgelse av disse regler eller av gitt påbud, berettiger selskapet til å betakte forholdet som vesentlig kontraktbrudd.

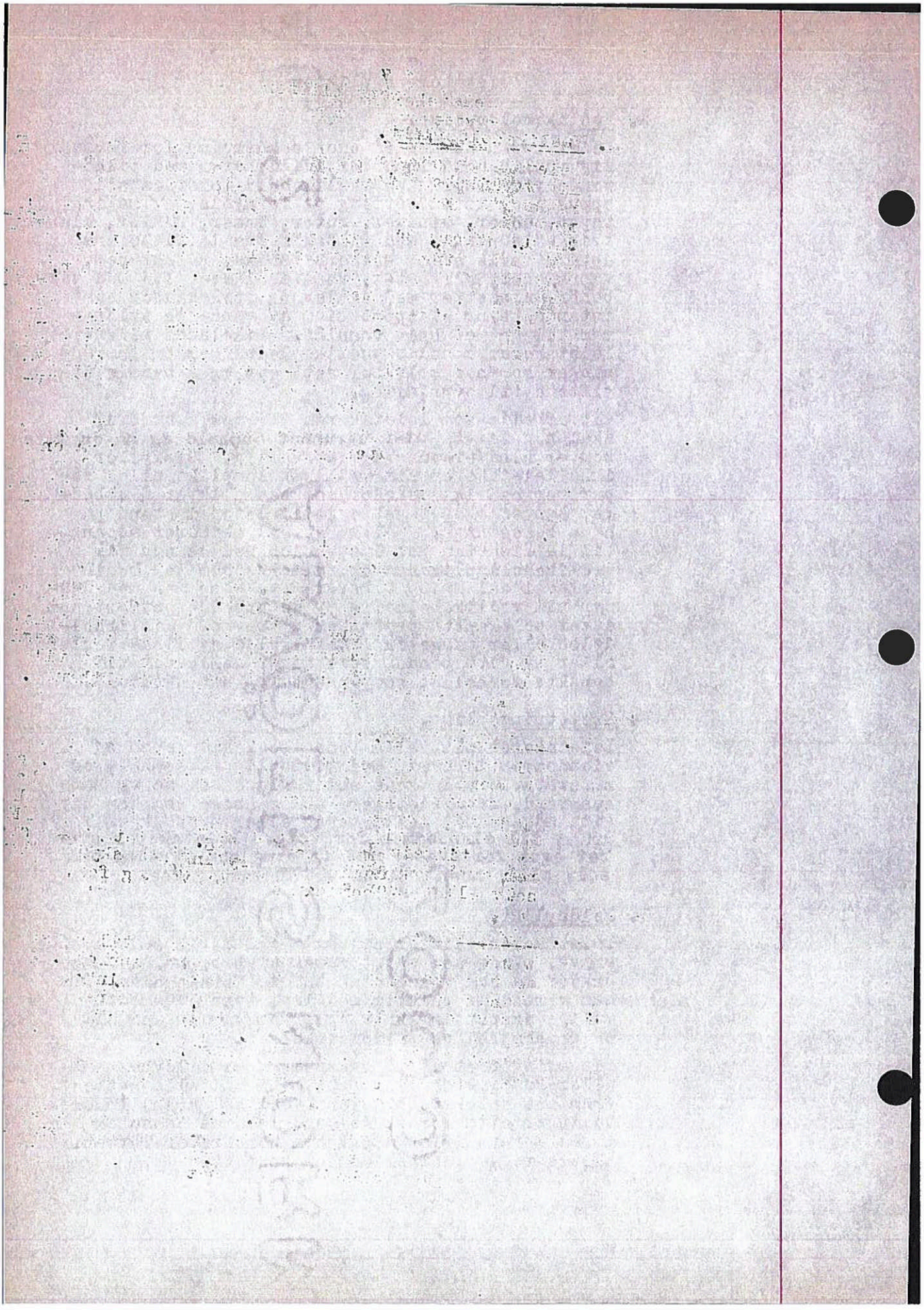
B. Erstatningsplikt.

Leietakeren plikter å behandle leiligheten og eiendommen forövrig med tilförlig aktsomhet, og må erstatte all skade som skyldes ham selv, hans husstand, framleietakere eller andre som han har gitt adgang til leiligheten eller uten skjellig grunn til eiendommen forövrig. Leietakeren svarer også for skader ved frysing som skyldes ham selv eller noen som han er ansvårlig for.

C. Meldeplikt.

Leietakeren plikter straks å melde til selskapet enhver skade som må utbedres uten opphold. Andre skader må han melde uten unödig forsinkelse. Lar Han være å gi pliktig melding, taper han sitt mulige erstatningskrav og er ansvarlig for all skade som följes av forsinkelsen.

Klager over at leiligheten ikke er i lovbestemt eller kontraktmessig stand må i tilfelle settes fram mot selskapets (event. mot selgeren) innen 14 dager etter overtakelsen. Han må dessuten innen nevnte frist oppgi hva han krever rettet. Ellers regnes forholdet for godtatt.



Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1955/11177/105
Uthentet 2025-04-08 14:58

D. Forandringer.

Leiligheten må ikke uten skriftlig samtykke fra selskapet brukes på annen måte enn fastsatt eller forutsatt i avtalen. Leietakeren må ikke foreta forandringer av leiligheten så som å fjerne, flytte eller bytte vegger, dører og vinduer, ovner o.l. For balkonger, markiser o.l. gjelder følgende:

Selskapets styre skal godkjenne et hvert arrangement som er av betydning for fasadens utseende.

E. Husorden.

Leietakeren plikter i enhver henseende å rette seg etter den til enhver tid av selskapet fastsatte husorden som av leietakeren vedtas som en del av denne kontrakt.

§ 8
Leietakerens avtalebrudd.

Blir leie og/eller avtalte tilleggsytelser, som brenselsutgifter, ikke betalt innen 14 dager etter at leieren har mottatt skriftlig påkrav, som er sendt på eller etter forfallsdag, eller flytter han ikke når leietiden er ute, kan han kastes ut uten söksmål etter § 3 nr. 9 i tvangsfullbyrdelsesloven. Leieren kan ikke sette fram motkrav på selskapet med mindre motkravet er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom eller forlik, eller det er gitt depositum i samsvar med § 40 i husleieloven.

Gjör leieren ellers noe vesentlig brudd på leieavtalen, kan selskapet heve avtalen, og leieren plikter å flytte ut av leiligheten.

En leier som flytter etter utkasting eller krav fra selskapet på grunn av misligholdelse, plikter å betale leie for den tid som er igjen av leietiden med fradrag av det som utleieren får inn ved ny utleie. Leieren må også betale den kostnaden som utkasting, söksmål og ryddiggjöring i tilfelle förer med seg.

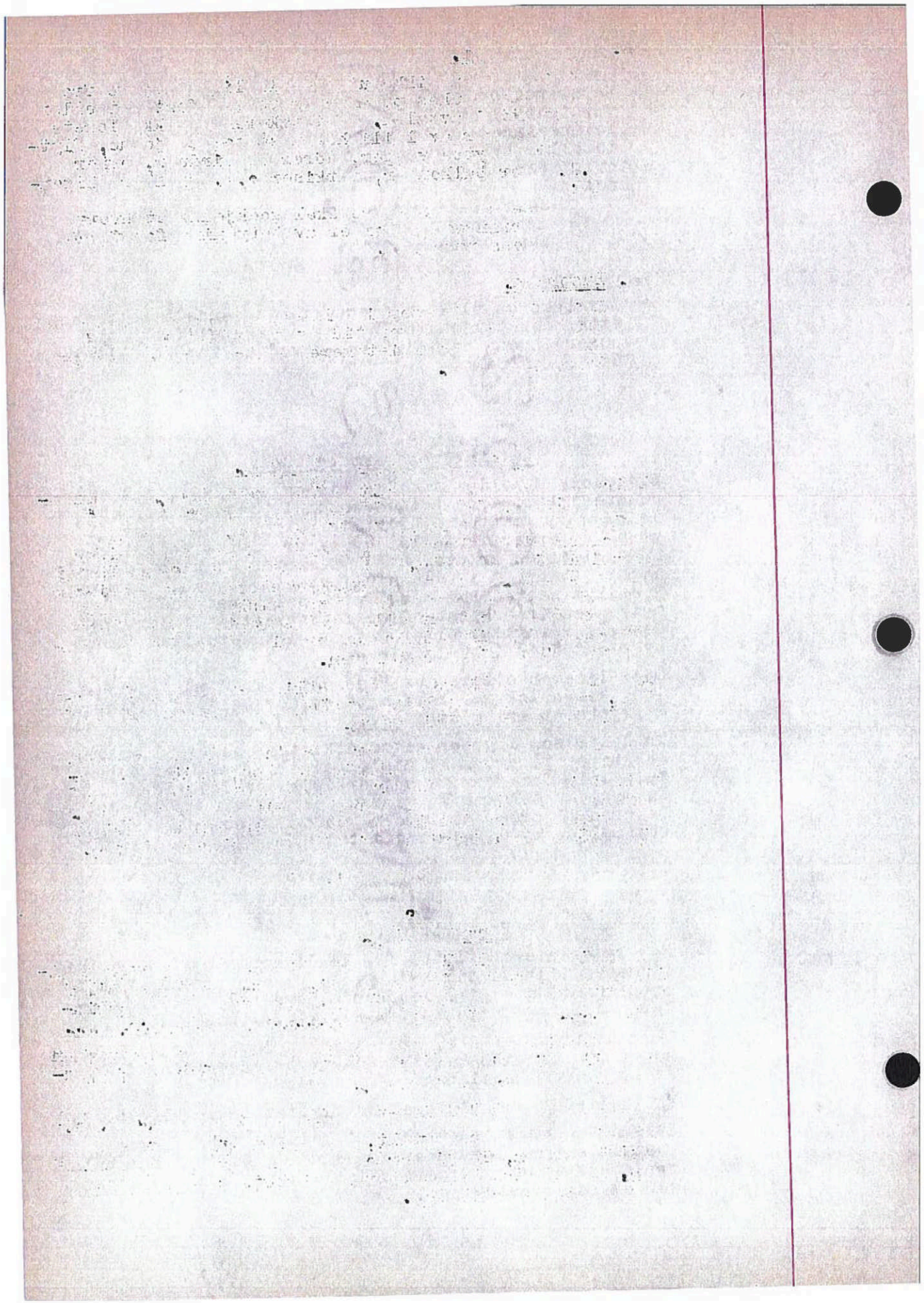
§ 9
Fraflytting.

Når leieren skal flytte fra leiligheten og levere leiligheten tilbake til selskapet, er han pliktig til i oppsiingstida å gi leiesökende höve til å se leiligheten 3 dager i uken fra kl. 10.00 til kl. 16.00.

Når leietiden er ute, skal leieren levere leiligheten med tilbehör tilbake til selskapet rengjort og i forsvarlig vedlikeholdt stand.

På flyttedag skal leieren ha flyttet innen kl. 15.00.

Hvis ikke annet er avtalt, må leieren ikke fjerne fast inventar, ledninger og liknende som han har satt opp, med mindre han setter leiligheten i samme stand som da han overtok den.



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/11177/105
Uthentet 2025-04-08 14:58

Selskapet har rett til slikt inventar uten vederlag. Likeså har det rett til låser som leiren har satt inn og latt være tilbake, og alle nökler til låsene.

Mangler som leieren ikke har utbedret, kan selskapet utbedre på leierens bekostning.

§ 10.
Verneting.

Partene vedtar eiendommens verneting i alle tvister som gjelder leieforholdet.

§ 11
Særlige bestemmelser.

Leieboeren hefter med aksje og obligasjonsinnskudd for forpliktelser overfor selskapet.

Overdragelse av leieretten m/ tilh. aksje- og obligasjonsinnskudd skal godkjennes av styret.

§ 12
Stempling og tinglysing.

Leiekontrakter som gjelder for 1 år eller mere er stempelpliktige.

Stempling og tinglysing besörges og bekostes av leietakeren.

Underskrevne utleier og leietaker er kjent med og har vedtatt alle punkter i denne kontrakt.

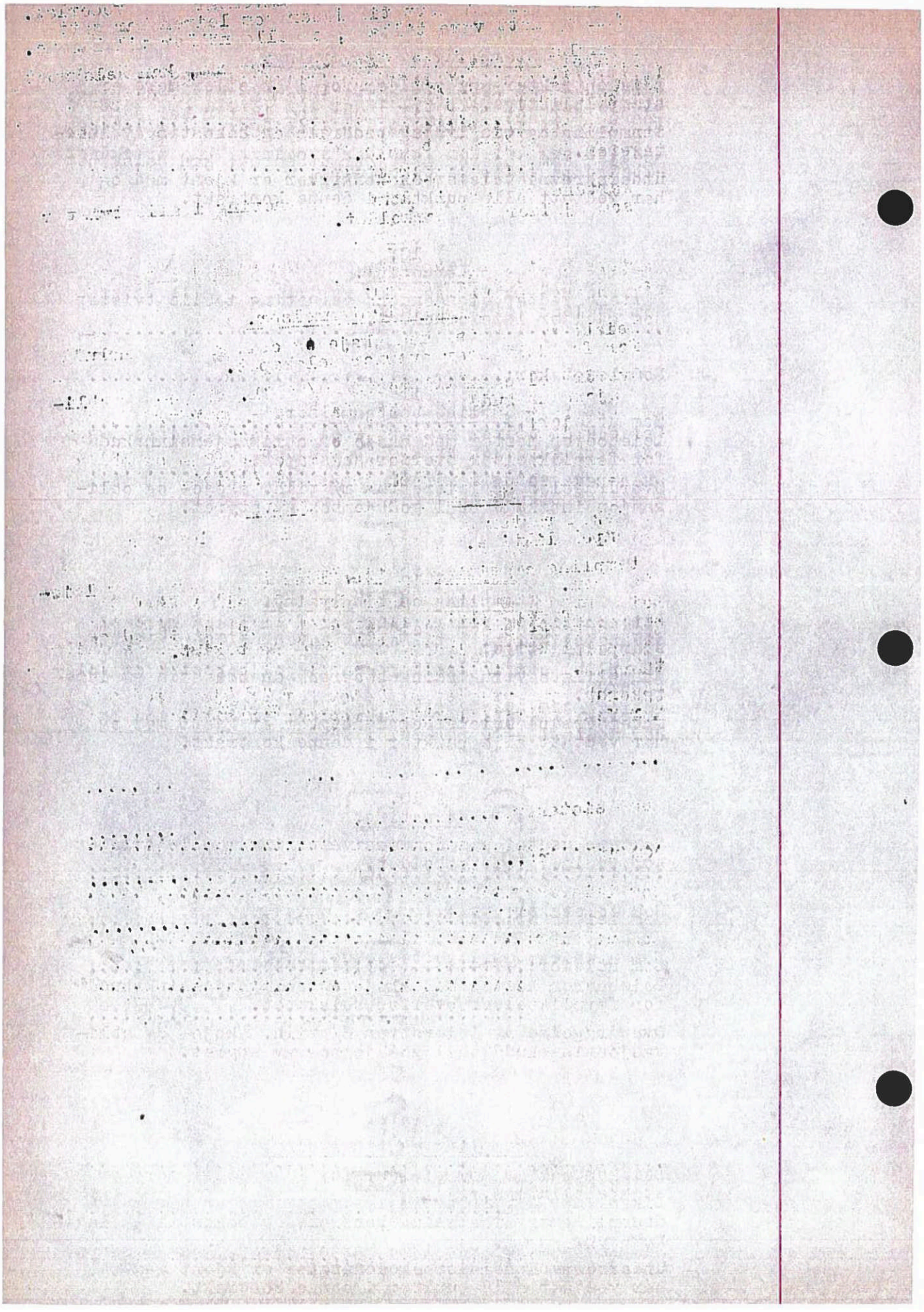
Oslo den 3. august 1955.

Norsk Kjemisk Industriarbeiderforbund

Som leietaker: Odd Humblen sign.

Som utleier: Gml. Kjelsåsvn. 50 A/S

Ragnar Hansen sign. Henry Hermansen sign.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Victoria Nilsen Carroza
MARSVEIEN 2A

Dato: 04.04.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86509276
8429080

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.73 BNR. 423

Vi viser til bestilling av 20250404 for MARSVEIEN 2A.

GNR. 73 BNR. 423

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 11.12.1939.

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

2860 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

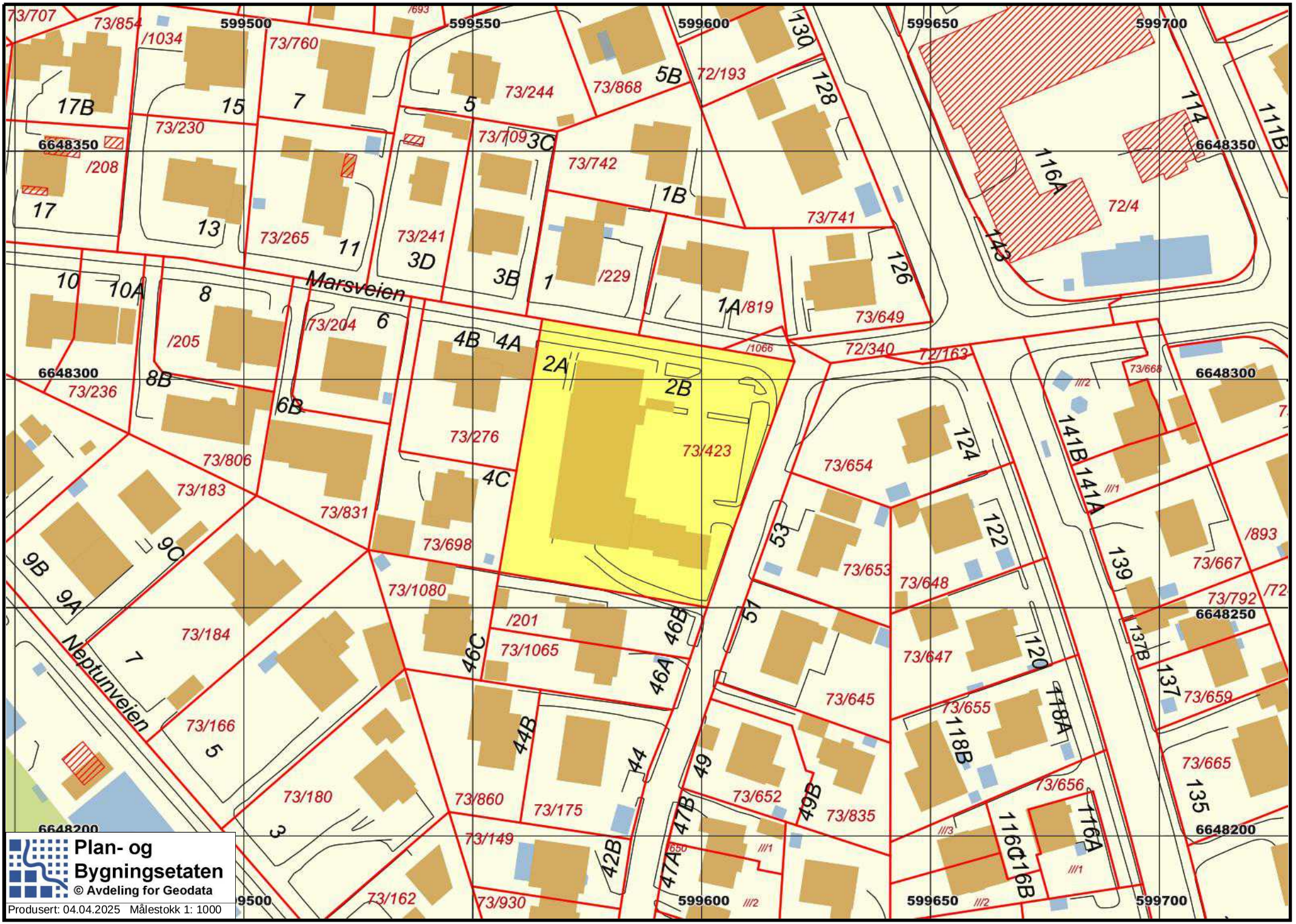
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

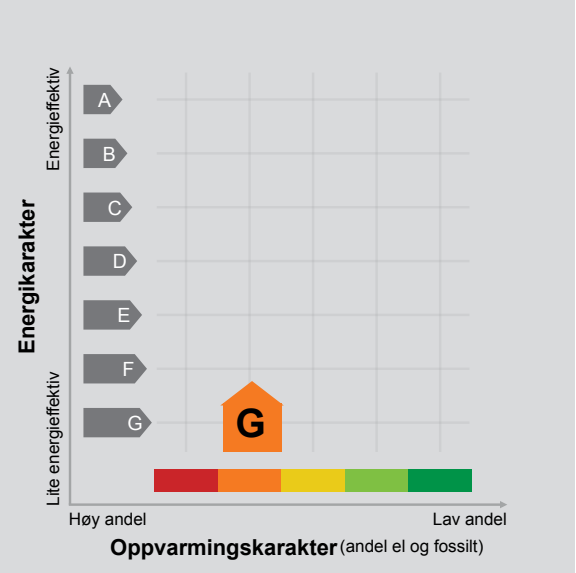
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 04.04.2025 Målestokk 1: 1000

ENERGIATTEST

Adresse	Marsveien 2A
Postnummer	0493
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	73
Bruksnummer	423
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80175663
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-135179
Dato	14.06.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs
- Luft kort og effektivt
- Montere urbryter på motorvarmer
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1952
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	63
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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.

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.

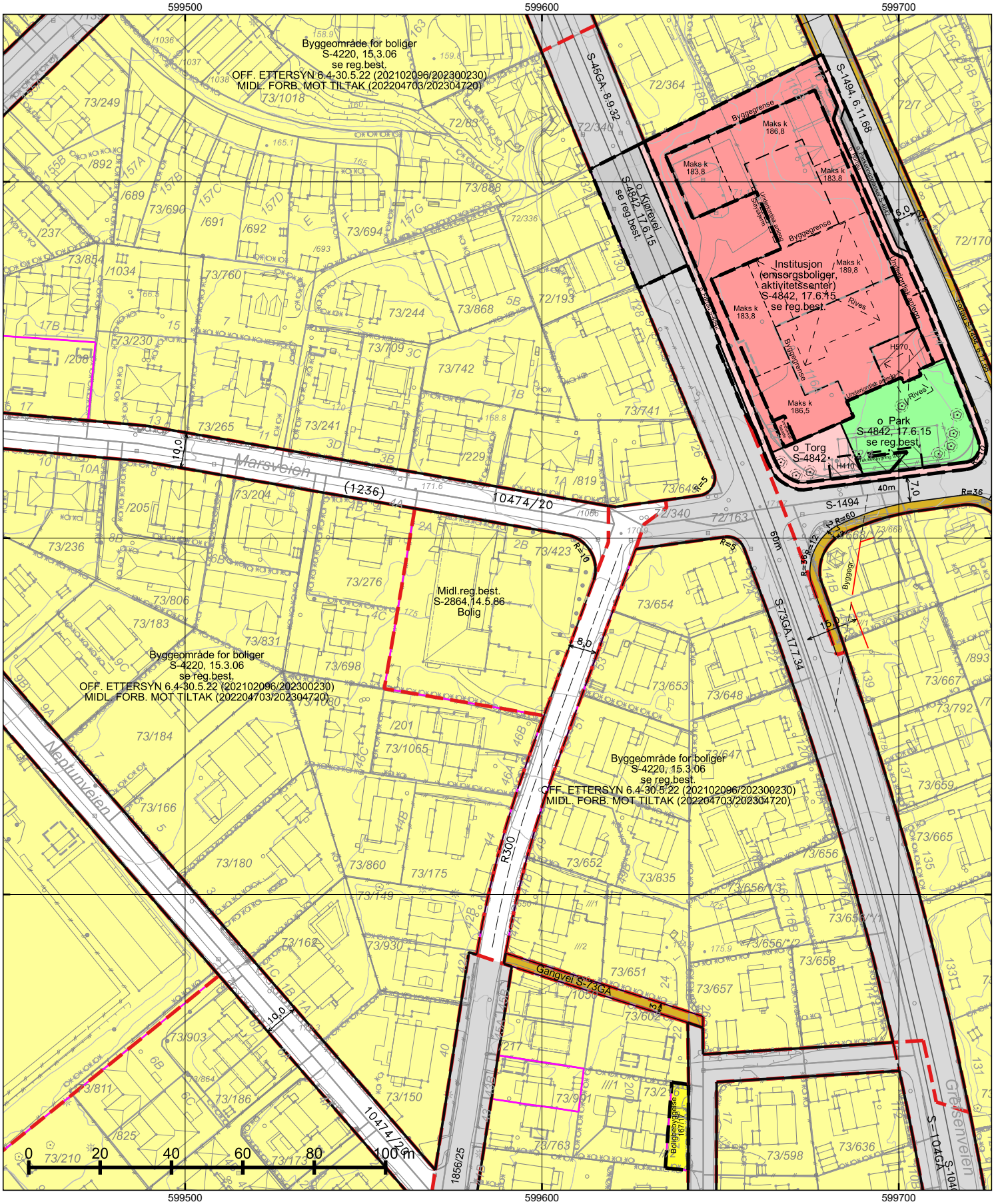
Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: 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.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

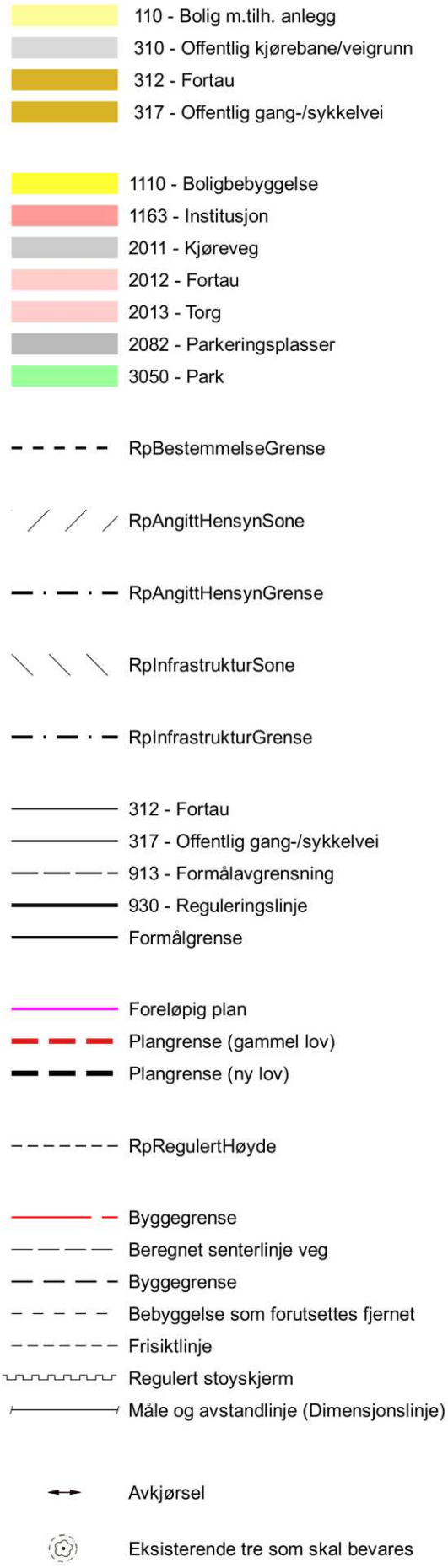
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

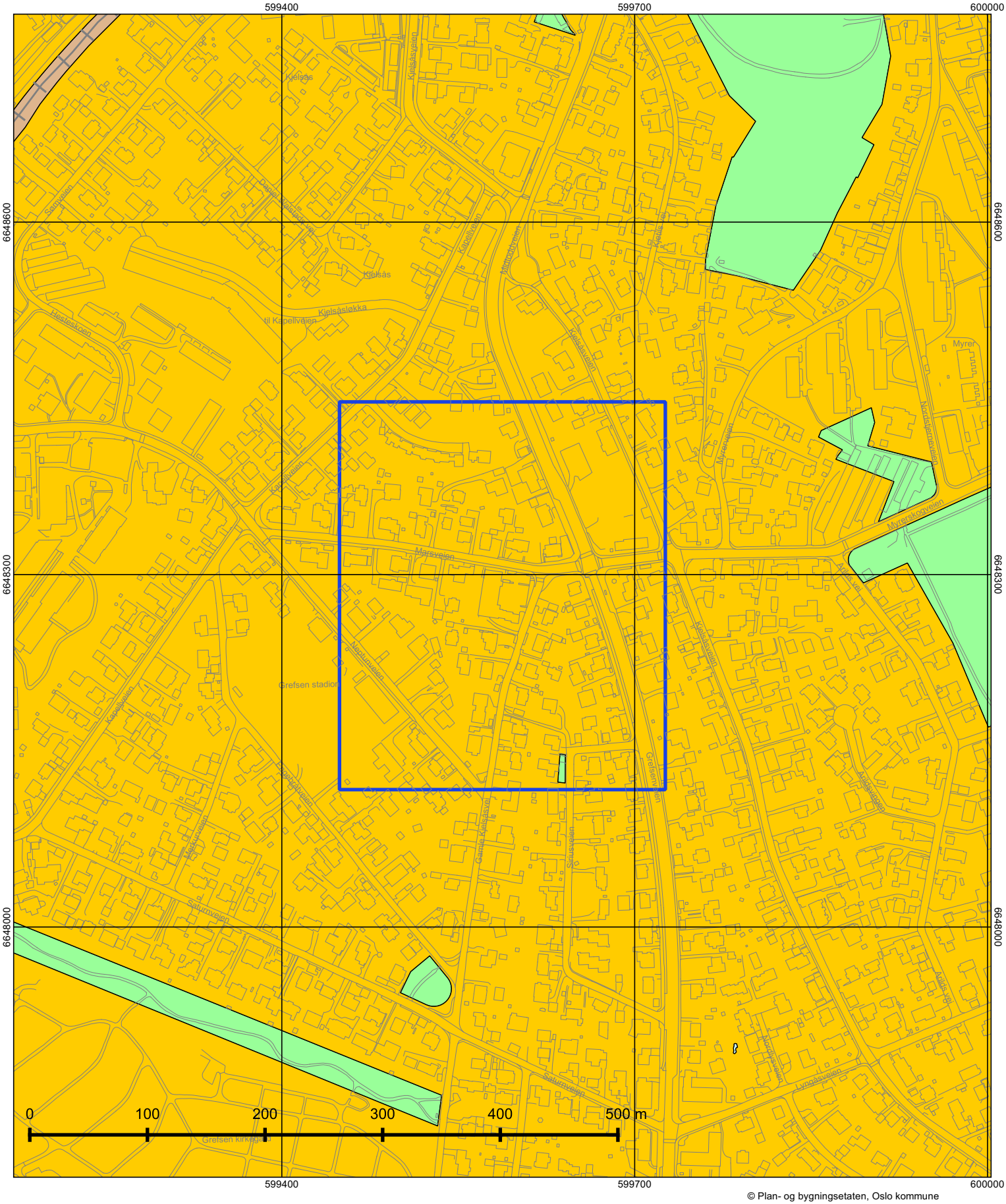
PlottID/Best.nr: 232348/ 86509276
Adresse: MARSVEIEN 2A
Gnr/Bnr: 73/423
Deres ref.: 40114/ WM120_3000045_3005933
Kommentar:

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: 04.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 232348/86509276
Deres ref.: 40114/

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Vedtaksdato: 14.05.1986

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198603663

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.

Knytning(er) mot andre planer: V260988, V190384, 34889, 15183, 28888, V261090, V300689, V080389, V180795, 1388, 34588, V151102, V011004, V080903, V030588, 43395, 11775, 2392, V070803, V060204, 56793, V150497, V260101, V291003, V230899, 200502544

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

Vedtatt av Oslo bystyre 14. mai 1986, med senere korreksjoner av 22.oktober 1986 og 26.august 1987.
Etter dette er bystyrets vedtak følgende:

§ 1. Disse bestemmelser gjelder for de områder innenfor Oslos ytre sone som på kart datert Oslo byplankontor, 1. oktober 1982, er angitt til boliger med tilhørende anlegg markert som boligformål, og for industrien markert som industriformål. Bestemmelsene gjelder for byggeforetagender på inntil 10 nye boenheter i maks 2 etg., jfr. byggeforskriftenes kap. 26:21, og for anlegg av tilsvarende størrelse, se paragraf 4. I tillegg kan tillates hybel i underetasje hvor terrenget etter bygningsmyndighetenes skjønn ligger til rette for det. Byggetiltak som går ut over denne ramme, kan bare oppføres i henhold til stadfestet reguleringsplan.

§ 2. Der det av hensyn til mulighetene for en regulering at et større område under ett kan være tvil om tomtedeling eller ny bebyggelse skal tillates, skal saken forelegges bygningsrådet.

§ 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
a) åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
b) Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35.
Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne en bebyggelsesplan med uforholdsmessig lav utnyttelse eller med for få boligenheter.
Garasje skal vises i byggemeldingen for boligen(e).
Ved en utnyttelsesgrad større enn 0,15 for eneboliger, og større enn 0,25 for konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus, skal det legges særlig vekt på en utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Hvis en slik utforming og tilpasning ikke er utført tilfredsstillende etter bygningsrådets skjønn kan en byggesøknad avslås.
Før byggetillatelse kan gis, kan det kreves at det sendes bebyggelsesplan for hele eiendommen.
I bratt terreng med spesielt utsatt vegetasjon søkes u-graden tilpasset slik at mest mulig vegetasjon kan bevares.

§ 4.
a) I boligstrøk kan tillates oppført bygninger eller anlegg for etablering og utvidelse av eksisterende forretnings-, kontor- og verkstedvirksomhet så fremt bygningsrådet finner at virksomheten vil tjene boligstrøket og ikke være til ulempe for de omboende.
På samme vilkår kan bygningsrådet også tillate plassering av bygninger og anlegg for offentlig eller allmennyttig formål, herunder for leik, idrett og sport.
b) I industristrøk skal plassering av bygninger og anlegg vanligvis bare tillates med hjemmel i stadfestet reguleringsplan. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet samtykke i plassering av bygninger og anlegg uten at slik plan foreligger.
Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m, største takhøyde skal ikke overstige 13 m og bebyggelsen skal plasseres minimum 10 m fra nabogrense. Utnyttelsesgraden jfr. bestemmelsenes paragraf 5 skal ikke overstige 0,8 og minst 1/3 av nettotomten skal være ubebygget og holdes fri for skur og lagring.

§ 5. I disse reguleringsbestemmelser betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft i et avgrenset område (1 til 10 småhusenheter) dividert med områdets (tomtens eller tomtenes) brutto grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal vei eller 10 m inn på tilstøtende større vei eller offentlig friareal og på parkbelte langs industristrøk.
Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes det med en maksimal etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Det kan kreves biloppstillingsplasser i samsvar med de normer som bygningsrådet til enhver tid vedtar.

§ 7. De tidligere villastrøkbestemmelsene for Oslo og Aker ble opphevet ved stadfesting 6. juni 1973 av de midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone.
De samme bestemmelser opphevet alle reguleringsvedtak fattet av byplanrådet i medhold av den tidligere paragraf 31 for så vidt de ikke er stadfestet av vedkommende departement. De reguleringslinjer som er fastsatt for veier, forhager, turveier, parkarealer og lekeplasser, gjelder imidlertid fortsatt.

Marsveien 2A

Nabolaget Grefsenplatået - vurdert av 165 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Kjelsås skole (1-7 kl.) 711 elever, 36 klasser	9 min 0.8 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 724 elever, 37 klasser	15 min 1.3 km
Disen skole (1-7 kl.) 515 elever, 31 klasser	20 min 1.7 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 705 elever, 41 klasser	7 min 0.6 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	17 min 1.5 km
Nydalen videregående skole 960 elever	6 min 3.4 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	6 min 4.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Grefsen stadion Linje 11, 12	2 min 0.1 km
Grefsen stadion Linje 11N, 12N, 25	2 min 0.1 km
Kjelsås stasjon Linje RE30, R31	10 min 0.9 km
Storo Linje 4, 5	24 min 2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 7 km

BARNEHAGER

Engebråten barnehage (1-5 år) 72 barn	5 min 0.5 km
Myrer Kanvas-barnehage (1-5 år) 54 barn	6 min 0.5 km
Haugensjordet barnehage (1-5 år) 66 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Marsveien	0 min
Coop Prix Kjelsås	5 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 2025

VARER/TJENESTER

Storo Storsenter	6 min
Vitusapotek Kjelsås	12 min
Storo Vinmonopol	6 min

SPORT

Grefsen stadion	6 min
Engebråten skole - idrettshall	7 min
Stadion Fysio/Treningssenter	12 min
Avancia Xpress Kjelsås	15 min

«Godt og stille nabolag med gode turmuligheter og nærme byen.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

—

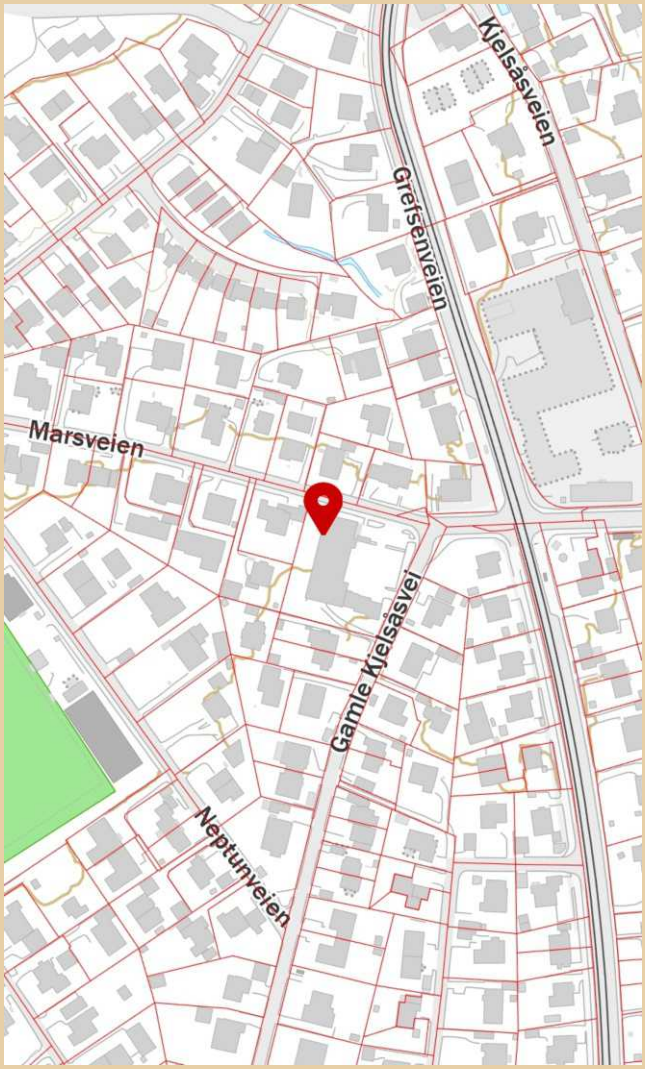
Gateparkering
Lett 94/100

—

Støynivået
Lite støynivå 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Trikk



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

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:
Marsveien 2A, 0493 Oslo
Gnr. 73, Bnr. 423, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40251027

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé AS

Saksbehandler: Ole Eirik Thunshelle

Telefon / Mobil: 22 09 22 10 / 907 69 275

E-post: ole.eirik.thunshelle@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.
