

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02250017	

Selger 1 navn
Markus Sivertsen

Gateadresse	
Kjelsåsveien 101	
Poststed	Postnr
OSLO	0491

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Oppussing Kompaniet tok flislegging i dusjhjørnet, bytte av baderomsdør, montering av dusjvegger og servantskap/m servant. Almenningen Rør monterte dusj og tilkoblet servantbatteri, avløp og servantbatteri. Elmil AS har montert avtrekksvifte og koblet denne til kurs på kjøkken. Alle kvitteringer ligger på boligmappa. Elektrikerarbeid på bad, tidligere eier, samsvarserklæring vedlagt. Gjelder stikk og lys på bad. Resterende arbeid er gjort i regl av tidligere eiere, 08-09 i følge tidligere prospekt.
Arbeid utført av	Oppussing Kompaniet, Almenningen Rør og Elmil AS

Filer

IMG_2398.jpeg	2025-02-02 14-29.jpeg	Faktura 2 av 2 på Elektrisk anlegg 2024.pdf
01 Markus Sivertsen Samsvarserklæring 2024.pdf	IMG_9410.jpg	IMG_9409.jpg
IMG_9412.jpg	IMG_9411.jpg	
Samsvarserklæring Bad 2013_2014.pdf	Renovering Balkong.pdf	Renovering Balkong.pdf
Inspeksjon Brannvesenet.pdf	PNG-bilde.png	Elektrikerjobb 2019, Eltilsyn.pdf
Varsel om eltilsyn.pdf		
Sak avsluttet.pdf	Tilsynsrapport Eltilsyn.pdf	Radon måling Kjelsåsveien 101.pdf
2017 Kjelsåsveien 101 - OS - ORD00088432 - informasjonsbrev.pdf	Sammenstilling tilbud Aker Lås.xlsx	
Faktura_-_Faktura_-_400657_-_Ing._Hans_Becker_AS.PDF	Enkle anlegg - Generelle svak og sterkstrømsanlegg75.pdf	
Faktura_-_Faktura_-_412113_-_Ing._Hans_Becker_AS.PDF	Enkle anlegg - Generelle svak og sterkstrømsanlegg.pdf	
Faktura Vedlikehold Gjerde.pdf	Tilbud utebelysning Sameiet Kjelsåsveien 101.pdf	Samsvarserklæring467.pdf
Tilbud et lyspunkt.png	Faktura_-_Faktura_-_401126_-_Ing._Hans_Becker_AS.pdf	Samsvarserklæring585.pdf
Samsvarserklæring.pdf	Porttelefon pris.pdf	Lys yttergang og ny kurs til porttelefon.pdf
Tilbud_-_Tilbudsnr._-_401209_-_AKER_LÅS_OG_NØKKEL_AS.PDF		
Samsvarserklæring Risikovurdering Sluttkontroll - ElmilAS.pdf	Rehabilitering av skorsteiner.pdf	
Rapport etter videokontroll av skorsteinene.pdf	kjelsåsvn.pdf	Forundersøkelse bilder.pdf
Rapport fra forundersøkelse.pdf	Rapport panel.docx	Søknad kledning.pdf
Tegninger.pdf		
Forbrukerinfo byggningsglass.pdf	FDV-hgu.pdf	fdv[1].pdf
Sluttkundetilbud 209120, Kjelsåsveien 101[1].pdf		
Ytelseserklæring.pdf	Revidert tilbud Millimeteren, godkjent.pdf	Kontrakt Markus På Millimeteren 2.pdf
Håndverker bad.pdf	Faktura Oppussings kompaniet.pdf	Rørlegger for tilkobling av diverse, rep varmtvannsbereder .pdf
Vindu kjøkken 2024.pdf	Diverse byggemateriell.pdf	Kvitteringer runde 3.pdf
Kvittering runde 3.pdf		
Byggemateriell runde 2.pdf	Maling og tilbehør.pdf	Byggemateriell runde 1.pdf
Avfall iSekk runde 1.pdf		
Kantlist flis.pdf	Kjøleskap.pdf	Oppvaskmaskin.pdf
Benkbelysning.pdf	Retur Ikea.pdf	
Tegninger 1428173731.pdf	Tegninger 1428173731-1.pdf	Kjøkkenarmatur.pdf
1428164266_0.pdf		
1428173731_0.pdf	1428173731_2.pdf	Sjekkliste Norstein Benkeplate.pdf
Montering veggplater Kjøkken.pdf		
Erstattningspott bad.pdf	Faktura 1 av 2 på Elektrisk anlegg 2024.pdf	Gulvunderlag kjøkken.png
Gulvunderlag stue sov gang.png	Ordrebekreftelse gulv Kjelsås.png	Parkett Kjelsås reparasjon 2022.pdf
Dørklinke og inspeksjonsluke.pdf	Beskrivelse Markus Sivertsen.docx	Baderomsmøbel og servant.pdf
Materiell bad 2.PNG	Materiell bad 3.PNG	Materiell bad 4.png
Dør bad.pdf	Materiell bad.PNG	
Reparasjon ventilasjon rørdel.pdf	Servantkran bad.pdf	Fliser dusjhjørne.pdf
Baderomsvifte montert av Elmil AS.pdf		

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Membran synlig under terskel og foring til baderomsdør. Vedlagt et bilde av membranet. Alt dette er gjort av tidligere eiere i 08-09.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Almenningen Rør har montert blandebatterier på bad, kjøkken, byttet blandebatteri på varmtvannsbreder og tilkoblet oppvaskmaskin, august 2024.

Arbeid utført av

Almenningen Rør

Filer

[Rørlegger for tilkobling av diverse, rep varmtvannsbereder .pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Eldre kjeller med naturlig ventilasjon. På slutten av 90-tallet ble det foretatt en dreneringsjobb i regi av sameiet.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lekkasje i karnapp i felles trappeoppgang sommer 2024. Dette ble reparert av fagfolk og sameiet har dokumenter tilgjengelig. Årsak var dårlig tekking rundt vindu / karnapp.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Noe nivåforskjeller mellom soverom og stue, eldre trehus.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Se dokumentasjon gitt av Elmil AS for mer informasjon. Kort oppsummert: Renovering sikringsskap med moderne sikringer, jordfeilbrytere og overspenningsvern. Flere nye kurser til kjøkken og til stue. Endret fra åpent anlegg til skjult anlegg i store deler av boligen. Åpent anlegg på soverom og stue er også byttet. Tidligere eier har montert stikk og lys på bad, se vedlagt samsvarserklæring.

Arbeid utført av

Elmil AS

Filer

[01 Markus Sivertsen Samsvarserklæring 2024.pdf](#)[Samsvarserklæring Bad 2013_2014.pdf](#)[Samsvarserklæring467.pdf](#)[Samsvarserklæring585.pdf](#)[Samsvarserklæring.pdf](#)[Samsvarserklæring Risikovurdering Sluttkontroll - ElmilAS.pdf](#)[kjelsåsvn.pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Mye nytt i det elektriske anlegget i 2024, er bare spotter i gang, lys bad og stikk bad som ikke ble byttet i denne omgang. Dokumentasjon tilgjengelig. Elkcontrol fra tidligere Hafslund utført i 2019, i ettertid har alt som ble kontrollert blitt byttet til nytt.

Filer

[01 Markus Sivertsen Samsvarserklæring 2024.pdf](#)

[Samsvarserklæring Bad 2013_2014.pdf](#)

[Samsvarserklæring467.pdf](#)

[Samsvarserklæring585.pdf](#)

[Samsvarserklæring.pdf](#)

[Samsvarserklæring Risikovurdering Sluttkontroll - ElmilAS.pdf](#)

[kjelsåsvn.pdf](#)

[Tilsynsrapport Eltilsyn.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Millimeteren AS etterisolerte og skiftet kledning på hele huset i 2017, samt malte. Balkong ble delvis demontert for å komme til kledningen på baksiden - Faglært. Sigfred Bentzen & Sønn AS teknet en lek karnapp på nytt i trappeoppgangen sommeren 2024 - Faglært. I 2024 byttet jeg selv terrassebordene (balkongbordene) og altanrekken, i samme stil som tidligere - Egeninnsats.

Arbeid utført av

Millimeteren AS og Sigfred Bentzen & Sønn AS

Filer

[Rapport fra forundersøkelse.pdf](#)

[Faktura378060.1719469564285.pdf](#)

[Faktura378044 Stillas.pdf](#)

[Revidert tilbud Millimeteren, godkjent.pdf](#)

[Ferdigbefaring Kjelsåsveien 101_referat.pdf](#)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja, se vedlagt nabovarsel fra Oslo Kommune.

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Utført i 2016, ingen funn. I etasjer fra og med 3. er det visst heller ikke vanlig å foreta målinger, men jeg gjorde det for å være sikker.

21.1 Radonmåling

År	2016
Verdi	Målte verdier bq/m3 < 30

Filer

[Radon måling Kjelsåsveien 101.pdf](#)

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sameiets har hatt tilstandsvurdering på huset, sakene er tatt hånd om av sameiets vedlikeholdsplan og sakene er lukket, ref kledningsbyttet 2017-2018.

Filer

[Takst fra Agnalt Taksering.PDF](#)[Sameiet kjelsåsveien 101 - Vedlikeholdsplan 11.05.25.pdf](#)[Sameiet kjelsåsveien 101 - Vedlikeholdsplan 11.05.25 utførte.pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Selv med snøstoppere på taket har det ved én anledning blitt observert takras av andre beboere. Det anbefales derfor å unngå parkering nær husveggen om vinteren. Sameiet består av fem seksjoner som driftes i fellesskap. For øyeblikket er det ikke planlagt større vedlikeholdsarbeid, men dette kan endres ved behov eller på neste årsmøte. Vedlikeholdstiltakene som vurderes, er allerede inkludert i vedlikeholdsplanen, men ingen av disse er blitt vedtatt, og ny eier/e vil være med på å ta eventuelle beslutninger. Ny eier/e vil også bli en del av styret i henhold til sameiets vedtekter.

Dokumenter

[2021 Varsel_om_midlertidig_forbud_mot_tiltak.pdf](#)[Membran dørterskel.pdf](#)

Sameiet har avtale med seksjon H0102 angående eksklusiv bruksrett på sameiets tomt, denne opphører i 2048. Ref. eierseksjonsloven 01.01.2018. Årlig økning av felleskostnadene i henhold til KPI og ved eventuelt større vedlikehold på huset. Vedlikeholdstiltakene som vurderes, er allerede inkludert i vedlikeholdsplanen, men ingen av disse er blitt vedtatt, og ny eier/e vil være med på å ta eventuelle beslutninger. Ny eier/e vil også bli en del av styret i henhold til sameiets vedtekter.

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 avhendingsloven § 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Markus Sivertsen	2ea4cd5cec8132b6a412b 7d1101e150591b85cb0	19.05.2025 11:49:19 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02250017

- 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://www.nets.eu/developer>

Tilstandsrapport

📍 Kjelsåsveien 101, 0491 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 75, bnr. 41, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 15.08.2024

Rapportdato: 26.01.2025

Oppdragsnr.: 22030-24158

Referansenummer: CO6519

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Erik Haga Kåsin

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Lars Erik Haga

Lars Erik Haga Kåsin

Uavhengig Takstingeniør

leh@taksator.no

970 45 940



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet i 3.etasje med balkong.
Beliggende i bydel Nordre Aker.

Leiligheten holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt .

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon.
Tilluft via spalter i vindu.
Avtrekk via ventiler.
Oppvarming via peis i stue og varmekabler på bad.

Utgang fra stue og soverom til balkong i tre konstruksjoner.
Gulv i impregnert trevirke.
Rekkverk i treverk med stående spiler.

Flislagt baderom fra 2008.
Eier opplyser at dusjhjørnet/deler av to vegger, nylig ble overflateoppusset med flis på flis.
Servantskap med glatte, heltre fronter og heldekkende servant, fra 2024.
Speil og lysarmatur på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med svingdører i glass, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri, fra 2024.
Vegghengt toalett.

IKEA kjøkkeninnredning fra 2024.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt/plast.
Belysning via lyslist under overskap.
Keramisk plate mellom benkeplaten og overskap.
Kjøkkenet er utstyrt med platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kombi kjøl/frys.

Leiligheten disponerer en ekstern bod i kjeller.

Det henvises til rapporten i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

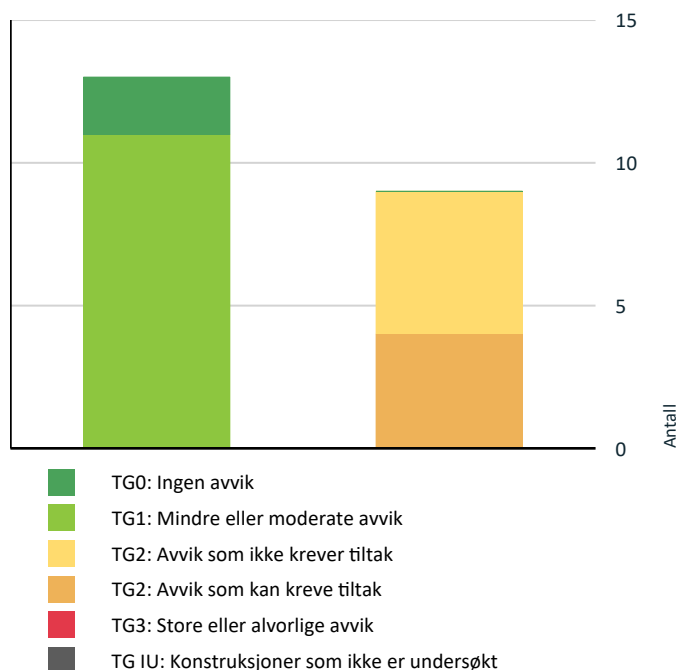
[Gå til side](#)

3-roms leilighet i 3.etasje med balkong.

- Det foreligger ikke tegninger
- Det er ikke oversendt tegninger.

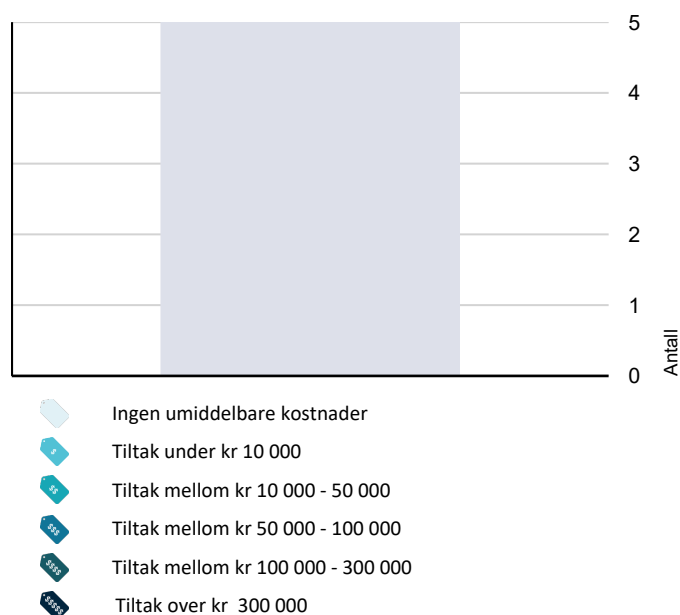
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer.

Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende målerregler (NS3940) og ifølge gjeldende målerregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattende beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.

Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke

Sammendrag av boligens tilstand

er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/revirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/revirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet i 3.etasje med balkong.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET I 3. ETASJE MED BALKONG.



Byggeår
1900

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2008, 2015 og 2023.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punktering på befaringstidspunktet.

Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

! TG 1 Dører

Ytterdør i lakkert trevirke.

Døren er utstyrt med et (et rundt) glassfelt.

Det er montert Easy Access (elektronisk lås) på døren.

Balkongdører med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2008.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue og soverom til balkong i tre konstruksjoner.

Gulv i impregnert trevirke.

Rekkverk i treverk med stående spiler.

Rekkverkshøyde målt til ca. 101 cm.

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Bygning oppført i 1900 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i treverk og betong/mur.
Antatt grunn i natursteinsfundament til faste masser.
Yttervegger i trekonstruksjon kledd med stående panel utvendig.

Bygningen stod ferdig i 1900 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstillende ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leiligheten yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers laminat.

Gulvvarme (kabler) på bad.

Vegger:
Flisatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,75 m.
Boligen har skråtak og varierende takhøyde.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje i en brukt bolig.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue og på soverom).
Det ble registrert negative avvik utover gjeldende standard.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Stedvis noe skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille.
Dette ansees som relativt normalt i gamle boliger.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt gulvavvik utover gjeldende standard på 17 mm gjennom hele rommet i stuen.

Ingen avvik utover gjeldende standard på soverom.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

! TG 0 Radon

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

! TG 1 Pipe og ildsted

Frittstående peisovn i stuen.
Stålplate under/foran peisen.

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.
Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.



! TG 1 Innvendige dører

Glatte, folierte innerdører.

Glatt, foliert skyvedør til soverom.

Det ble ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje.
Det ble foretatt stikkprøver på åpne/lukke mekanismen til enkelte dører, og disse ble funnet i orden.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

! TG 1 Andre innvendige forhold

Soverom:
Plassbygd skap med høyglans fronter.

Nisje med dør til TV/internett.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom.

Eier opplyser at baderommet er fra 2008, men at dusjhjørne/deler av to vegger, nylig ble overflateoppusset med flis på flis.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Tilstandsgradene tar høyde for dette.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.

Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.

Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.

Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.

Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.

Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.

Rør ikke klemringen (festet med skruer).

Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).

Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.

Vannlåsen trekkes rett opp.

Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.

Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



3. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad er i tillegg satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for akutte utbedringstiltak. Utbedring vil være naturlig ved evt. modernisering

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler i gulv.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 32 mm.

Dette tilfredsstiller dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom)

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble påvist noe riss og slitte flisfuger.
Enkelte steder er det synlige fliskryss.

Tilstandsgrad er i tillegg satt ut ifra alder på underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for akutte utbedringstiltak. Utbedring vil være naturlig ved evt. modernisering

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig klemring.

Det er ikke synlig membran i sluk, men dette utelukker ikke at det er benyttet membran.

Merk at sluk må renses jevning for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Det anbefales at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil badet moderniseres.



3. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, heltre fronter og heldekkende servant, fra 2024.

Speil og lysarmatur på vegg over servant.

Opplegg for vaskemaskin.

Dusjhjørne med svingdører i glass, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandeatteri, fra 2024.

Vegghengt toalett.

Ingen avvik registrert utover normal, forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget susterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

3. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekksventil til luftekanal.

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking på tilstøtende rom av bad.
Det ble målt etter fuktighet med pigg i treverk inne i konstruksjonen og det ble tatt hull på 73mm.
Ingen unormale avvik registrert.

Hullet ble tettet med blendelukk.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.



KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

IKEA kjøkkeninnredning fra 2024.

Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.

Innredning med glatte, folierte fronter.

Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt/plast.

Belysning via lyslist under overskap.

Keramisk plate mellom benkeplaten og overskap.

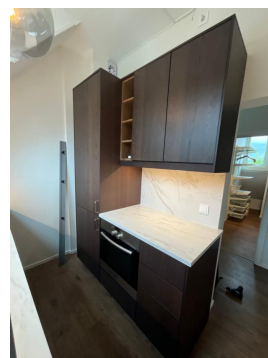
Kjøkkenet er utstyrt med platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kombi kjøl/frys.

Komfyrvakt er installert.

Det må installeres vannstopper med sensor og magnetventil for økt sikkerhet og forebygging av skader.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Ingen avvik registrert ut over normal forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekksventilasjon via elektrisk vifte i rommet.
Avtrekk ført ut.

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Synlige, interne vannførende rør i kobber.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen. Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

Vurdering av avvik:

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

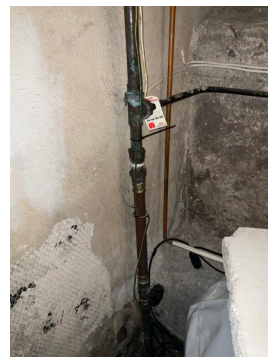
Det er ikke montert lekkasjevarsler med vannstoppventil på kjøkken. Kravet kom i 2010 og gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Bygningsdelen fungerer med avviket.

Det anbefales generelt å regelmessig inspisere synlige vannrør for å holde oversikt over deres tilstand



! TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

! TG 2 Ventilasjon

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon.

Tilluft via spalter i vindu.

Avtrekk via ventiler.

En god måte å oppnå ventilasjon vil derfor være ved åpning av vinduer.

For å fremme et sunt innneklima, anbefales det regelmessig og effektiv lufting ved å åpne vinduer strategisk i 5-10 minutter flere ganger daglig. Unngå innendørs tørking av klær og vær nøye med lufting etter aktiviteter som øker fuktighet, som dusjing eller matlaging, for å forhindre muggsopp. Hold rom oppvarmet til minst 18-19 grader for å unngå kondens og muggvekst, og vurder plassering av varmekilder for optimal temperaturfordeling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt. Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Varmtvannstank

VVB er plassert bak kjøkken (i knevegg). Berederen er på ca 116 Liter og er en 1997 modell. Berederen er fast tilkoblet det elektriske ledningsnett og det er montert lekkasjesensor i området der berederen står.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av forventet levetid på VVB er oppbrukt. Vanninstallasjoner anses som en utsatt bygningsdel. Tatt alder i betrakning kan skader oppstå som følge av aldring. Det anbefales derfor å overvåke bygningsdelen jevnlig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelen fungerer med avviket. Vedlikehold må påberegnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap lokalisert i entré.
Automatsikringer med jordfeilbrytere og overspenningsvern.
Hovedsikring på 40 A og 9 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredstillende.

Det ble registrert at kabel i himling ikke var tilstrekkelig avsluttet.

Det foreligger kun dokumentasjon på deler av det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnett er utført av sertifisert personell.

Følgende er fremlagt:

"Det er montert nytt elektriske anlegg på kjøkkenet.
Det er gjort endringer på det elektriske anlegget på soverommene og i gangen.
Det er byttet sikringer i sikringskapet."

Samsvarserklæringen er datert 15/8.2024.

"Lys og stikk bad".

Samsvarserklæringen er datert 24.01.2014.

Det anbefales at det utføres en utvidet EL-kontroll da dette ikke har blitt gjort de siste 5 årene.
EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget

Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Tilstandsrapport

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.

Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2 -18 inneholder.

Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Evt. angivelse av Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke.

Branntekniske forhold

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

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

Brannslukkingsapparat i leiligheten.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg. Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henholdt til TEK17):

Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslukkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.

Håndslukkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.

I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.

Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslukkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.

Brannsløkkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slukke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):

Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.

Dessuten må følgende være oppfylt:

- Det må være minst én detektor per etasje.

- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

Drenering

Tilstandsrapport

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.

Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

3-roms leilighet i 3.etasje med balkong.

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	50			50	8
Kjeller (bod)		8		8	
SUM	50	8			8
SUM BRA	58				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré / gang, Bad , Kjøkken , Soverom , Soverom , Stue		
Kjeller (bod)		Bod	

Kommentar

Entré/gang, bad, to soverom, kjøkken og stue.

Etasjen har skråtak og kun deler av arealet er måleverdig grunnet takhøyde.
Etasjen har et gulvareal på ca 60 m², hvorav 50 m² er måleverdig.

Utgang fra stue og soverom til balkong
Balkongen ble målt til ca 7,8 m².
Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

Eier har påvist en stk bod i kjeller som opplyses og tilhøre seksjonen. Denne boden er medtatt i arealoppstillingen.

Kjeller:
Kjellerbod er målt til ca 8,3 m².

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende målereglene (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke oversendt tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Følgende er oversendt av eier:

2008 - Balkongdører og balkongvindu - Utført av tidligere eier.
2008 - Rettet opp gulv - Utført av tidligere eier.
2008 - Ytterdør - Utført av tidligere eier.
2016 - Nytt vindu soverom / stue - utført av nåværende eier og snekker - dokumentert med bilder.
2016 - Oppført lettvegg mellom i den gamle spisestuen - Utført av nåværende eier og snekker - dokumentert med bilder.
2016 - Garderobeløsning det lille soverommet - Nåværende eier.
2019 - Porttelefon med videosvarapparat - Utført av Elmil AS og Aker Lås Og Nøkkel AS.
2022 - Felles brannalarm installert i med tilknytning til alarmsentralen Avarn og app varsling på telefon - Guldbrandsen og Olimb AS - dokumentert.
2024 - Fornyet dusjhjørne - Oppussings Kompaniet - dokumentert.
2024 - Nytt blandebatteri og takdusj - Almenningen Rør - dokumentert.
2024 - Montert ny og bedre avtrekksvifte på bad - Elmil AS - dokumentert.
2024 - Byttet servantbatteri, servant og servantskap - Montert av Oppussings Kompaniet og Almenningen Rør - dokumentert.
2024 - Ny dør til bad, soverom og skyvedør til det ene soverommet - Oppussings Kompanie - dokumentert.
2024 - Nytt laminatgulv - Nåværende eier - dokumentert.
2024 - Renoveret sikringsskap med nye sikringer og lagt opp nytt skjult anlegg til kjøkken, stue og bad - Utført av Elmil AS - dokumentert.
2024 - Lagt opp nytt påvegg til det lille soverommet og deler av stue - Elmil AS - dokumentert.
2024 - Nytt vindu på kjøkken 2024 - Nåværende eier og snekker - dokumentert med bilder.
2024 - Nytt kjøkken 2024, med skuffebelysning og benkeplatebelysning - Utført av Nåværende eier, Elmil AS, Almenningen rør og Oppussing Kompaniet - dokumentert.
2024 - Platetopp med avtrekksvifte, dette var ikke tilstedet tidligere.
2024 - Avtrekksvifte på kjøkken - Elmil AS, Nåværende eier og Oppussingskompaniet - dokumentert.
2024 - Reparert vegg og rettet opp skjevheter flere steder og montert nye lister - Oppussingskompaniet / Nåværende eier - dokumentert med bilder.
2024 - Ny altanrekke og nytt balkongdekke - Nåværende eier.
2024 - Laget skikkelig med stendere for å montere vegghengt TV - Oppussingskompaniet - dokumentert med bilder.
2024 - Alt er nymalt innvendig.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
3-roms leilighet i 3.etasje med balkong.	50	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.8.2024	Lars Erik Haga Kåsin	Takstingeniør
	Markus Sivertsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	75	41		5	990 m ²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse

Kjelsåsveien 101

Hjemmelshaver

Sivertsen Markus

Kommentar

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Kjelsåsveien 101, 0491 OSLO, ligger i en rolig og naturskjønn del av Kjelsås, en bydel i Oslo kjent for sine grønne omgivelser og nærhet til marka. Området rundt Kjelsåsveien er preget av en blanding av villaer, rekkehus og leilighetsbygg, som gir en hyggelig nabolagsfølelse. Det er kort vei til både Maridalsvannet og Nordmarka, som tilbyr flotte tur- og friluftsområder for rekreasjon hele året.

Kjelsås har et godt utviklet kollektivtilbud med både buss og tog i nærheten. Kjelsås togstasjon ligger bare noen minutters gange fra Kjelsåsveien 101, og herfra kan du ta lokaltog til Oslo S på omtrent 15 minutter. Det går også flere busslinjer fra Kjelsås, blant annet buss 54 og 25, som gir deg enkel tilgang til andre deler av byen, inkludert Majorstuen og Nydalen.

I nærområdet finner du også flere butikker, kafeer, barnehager og skoler, som gjør området populært blant familier. Kjelsås idrettslag tilbyr et bredt spekter av aktiviteter, og nærliggende Grefsenkollen er et populært sted for skigåing og fjellturer.

Om tomten

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen. Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokker og trehusbebyggelse.

Bygning oppført i 1900 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i treverk og betong/mur.

Antatt grunn i natursteinsfundament til faste masser.

Yttervegger i trekonstruksjon kledd medstående panel utvendig.

Dato fra da bygningen ble tatt i bruk, er datert til 01/12-1900, - i følge "Norges Eiendommer".

Følgende er oversendt av eier;

2013 - Nye piperør - Utført av: Kjell Ivar Solbakken.

2017 - Ny isolering, etterisolering med 10 cm, vindtetting og kledning. Huset ble malt i 2018 med to strøk. - Utført av: Millimeteren AS

2017 - Rør for fiberkabler lagt inn i 2017 - Utført av Millimeteren AS og Ingeniør Ivar Pettersen AS

2017 - Nye lys rundt huset i 2017 - Utført av Ingeniør Ivar Pettersen AS .

2017 - Ny inntakskabel utført av Hafslund Nett.

2019 - Porttelefon med videosvarapparat og lys - Utført av Elmil AS og Aker Lås Og Nøkkel AS.

2020 - Nye lys i bakgården - Utført av Ing. Hans Becker As.

2020 - Nytt postkassestativ - Utført av sameiet.

2021 - Eltilsyn på fellesområder i huset og avvik lukket av Ing. Hans Becker AS.

2021 - Nytt gjerde mot Kjelsåsveien 101, flyttet ut ca. 50 cm for å rette en feil som ble gjort da det forrige gjerdet ble satt opp - Utført av Grorud Gjerde AS.

Organisert sameiets dokumenter og opprettet bankforbindelse. Sameiet ble opprettet i BRREG.

Vedlikeholdsplan, branninstrukser og diverse dokumenter som manglet for sameiet ble opprettet.

2022 - Felles brannalarm installert i med tilknytning til alarmsentralen Avarn - Guldbrandsen og Olimb AS.

2024 - Lekkasje på en karnapp på taket, som ikke var tekket korrekt - Utført av Sigfred Berntzen & Sønn AS.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.

For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Megler		Oversendte megleropplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist

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

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

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

PERSONVERN

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

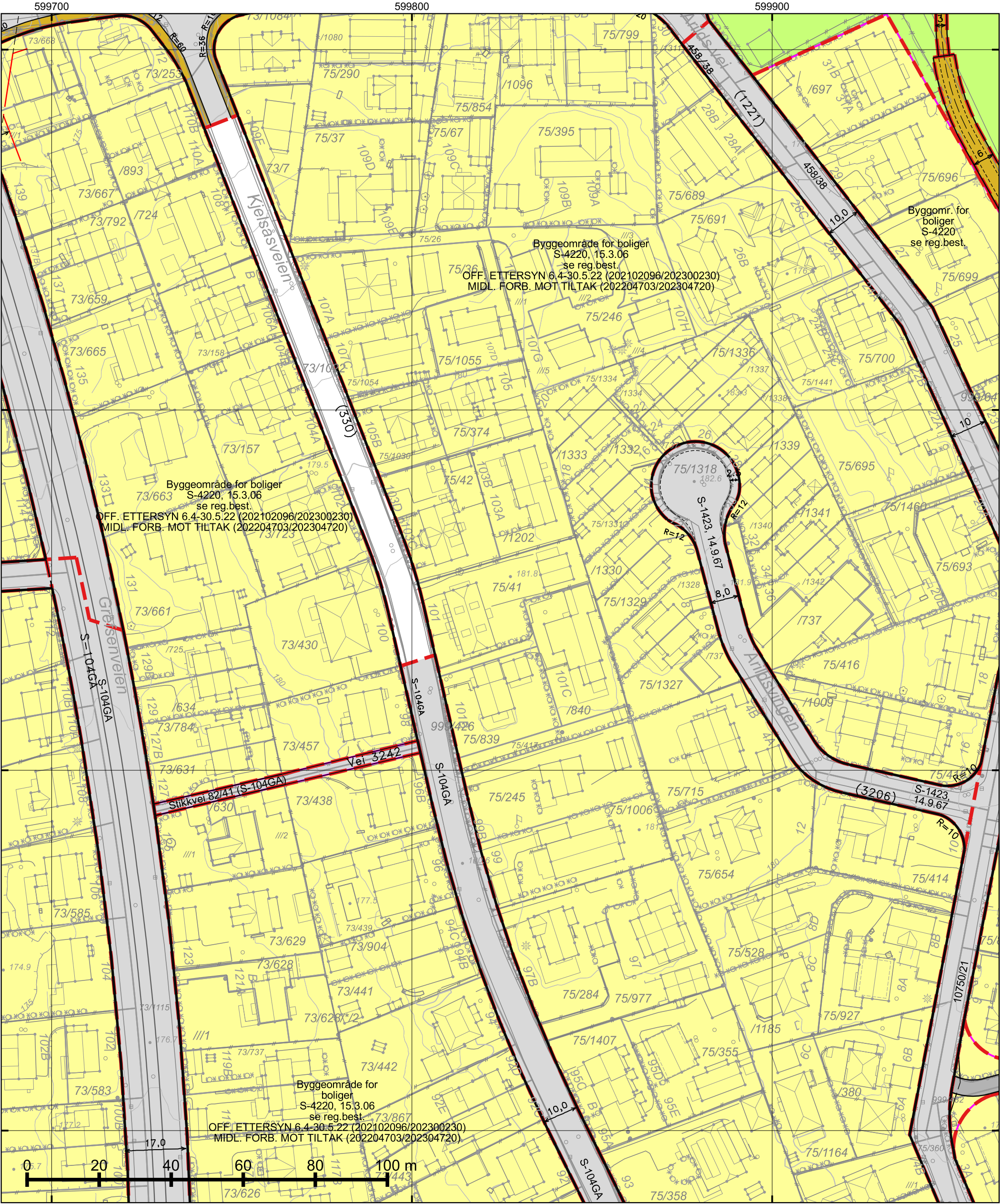
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CO6519>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 12.08.2024
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: 133123/ 86496151

Adresse: KJELSÅSVEIEN 101

Gnr/Bnr: 75/41

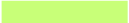
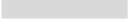
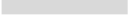
Deres ref.: 43234/ ANMO@MSNOP

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)

	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau
	313 - Skulder/bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei

 RbRestriksjonOmråde

 RbRestriksjonGrense

 70 - Felles avkjørsel

 312 - Fortau

 313 - Skulder - bankett

 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

 913 - Formålavgrensning

 930 - Reguleringslinje

 932 - Regulert kant kjørebane

 Formålgrense

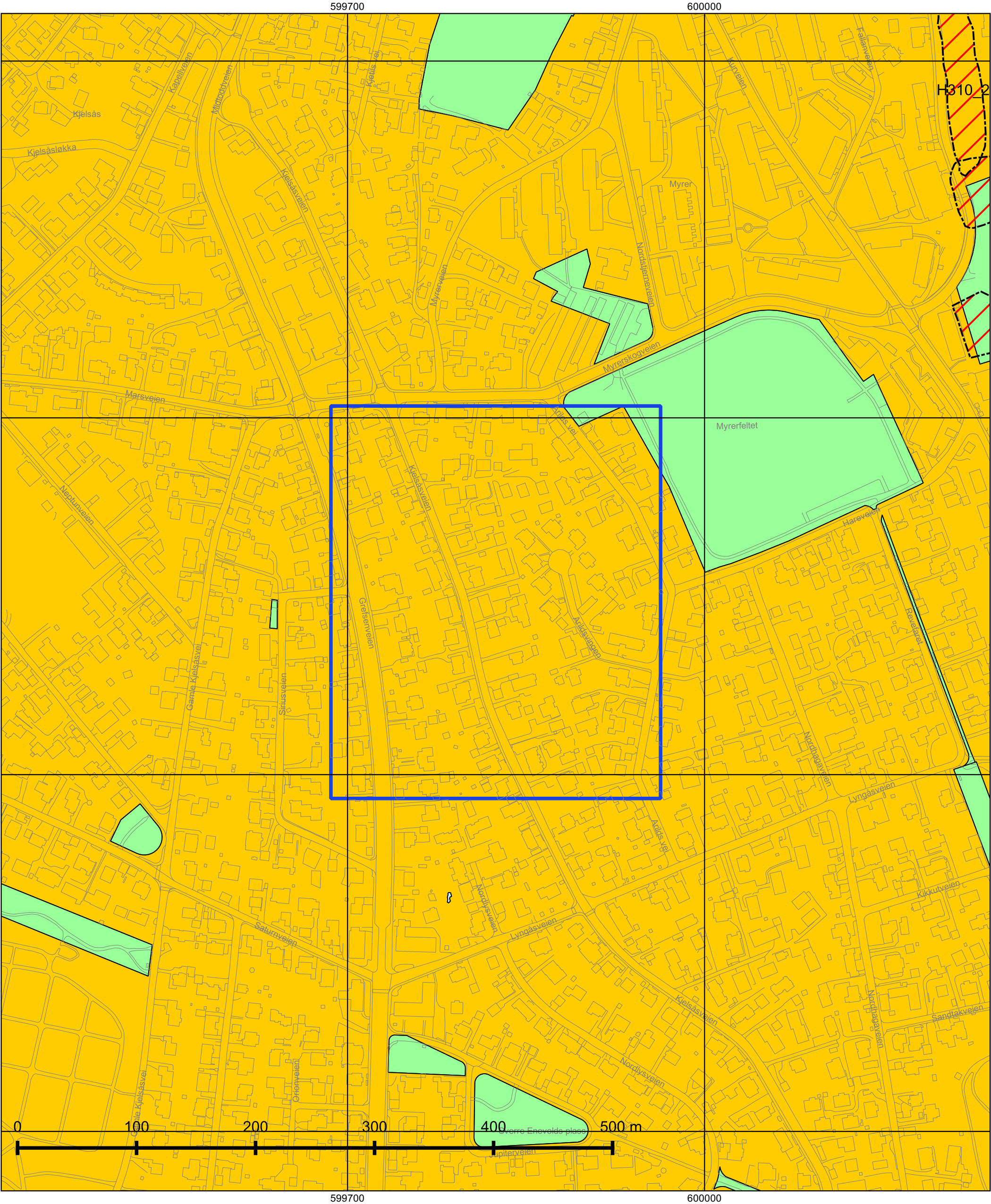
 Foreløpig plan

 Plangrense (gammel lov)

 Byggegrense

 Beregnet senterlinje veg

 Frisiktlinje



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 12.08.2024

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 133123/86496151

Deres ref.: 43234/ ANMO@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

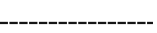
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

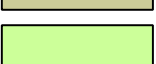
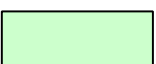
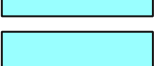
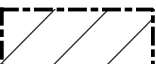
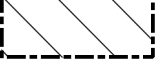
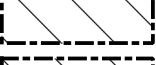
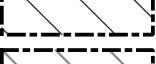
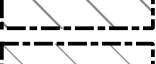
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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

	Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Bane, eksisterende
	Havn, eksisterende
	Havn, fremtidig
	Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Grønnstruktur, eksisterende
	Grønnstruktur, fremtidig
	Forsvaret
	LNF-areal, eksisterende
	LNF-areal, fremtidig
	Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Farled
	Småbåthavn, eksisterende
	Småbåthavn, fremtidig
	Naturområde
	Friluftsområde
	Ytre by (utviklingsområder)
	Indre by (utviklingsområder)
	H570 - Bevaring kulturmiljø
	H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	H810_2 - Krav om felles planlegging
	H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	H190 - Andre sikringssoner
	H310_1 - Kvikkleire
	H310_2 - Steinsprang
	H320_1 - Stormflo
	H320_2 - Elveflom
	H390 - Deponi

S-4220

REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN). Ny § 6, 7, 8 ,9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.

Vedtaksdato: 15.03.2006

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200913489](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.



OSLO KOMMUNE

S-4220, 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.3.2015.

Se endret reg.best., vedt. 17.11.2008 (V171108).

Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.

Se endret reg.best., vedt.04.07.2011(V040711)

Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)

Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)

I Bergsalléen 8A, gnr 48, bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)

Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.

Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY (S-4220) (Med endrede §§ 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20).

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for de områder som er vist på plankart merket BOP-200401057 (i målestokk 1:5000), datert 01.03.2004 og revidert 10.02.2006.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger. Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

§ 4 Bebyggelsesplan

Tiltak med 10 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

§ 5 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av utearealene.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

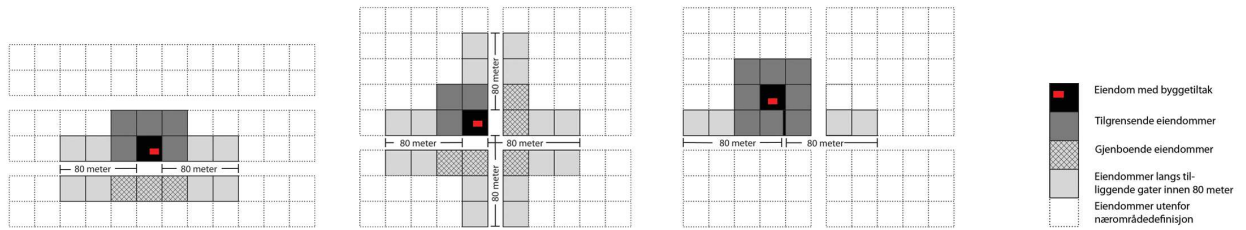
§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

6.1

Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

- a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tiliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



*Figur 1a :
Nærområde der tiltak ligger
langs vei/gate*

*Figur 1b:
Nærområde der tiltak ligger i
vei-/gatekryss*

*Figur 1c:
Nærområde der tiltak ligger bak
bebyggelse langs vei/gate*

- b. Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i nærområdet og i forhold til veier, ferdselslinjer, bekkeløp, landskap/terreng og grøntdrag.
- c. Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.
- d. Med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer.

6.2

Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende. I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3

Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

Ny bebyggelsesstruktur innenfor enhetlige områder kan tillates, dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur sikres.

6.4

I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5

Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

- a. På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
- b. For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
- c. For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Ved terrassering av terrenginngrep som nevnt i b og c skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6

Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7

Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.

I nærområder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).

Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.

”Moderhusets” (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og ”moderhuset” et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant mot vassdrags hovedløp eller 12 m fra vannkant mot vassdrags sideløp. De samme avstandene gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider. Avstand måles ut fra normal vannstand. Hovedløp og sideløp defineres som i kommende Grøntplan i Oslo.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på plankartet.

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 ”Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny” vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m² pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

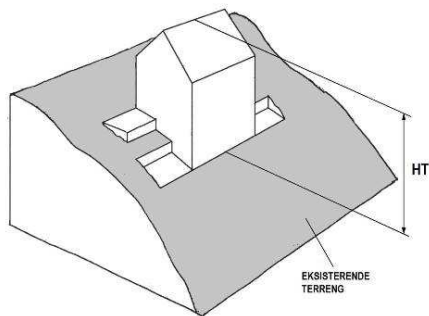
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekkedrag (markert A på plankartet) og områder på Bygdøy (markert B på plankartet) som ikke omfattes av S-4726, ”Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny” vedtatt 12.06.2013, tillates bebygd areal (BYA) inntil 18 %.

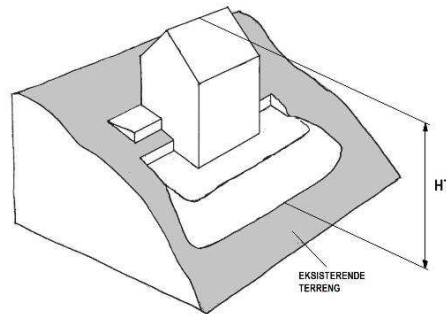
Følgende høyder tillates:

- a. Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

- b. De tillatte gesims- og mønehøyder i pkt. a) forutsetter at tiltakets totale høyde (HT) ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 meter fra fasade, og måles som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a



Figur 2b

- c. Der et flertall av bygningene langs samme side av vei i nærområdet har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under a) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Anlegg under bakken skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m² per plass og medregnes i bebygd areal (BYA). Ved fire eller flere boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst en plass, ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles P-plasser på terreng skal ikke være overbygd. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m².

Tomter på under 600 m² kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m², kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

- a. Minimum 200 m² for eneboliger og 300 m² for tomannsboliger.
- b. Minimum 100 m² per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m² i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
- c. Minimum 50 m² per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m² i annen boligbebyggelse/ boligtype.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på eiendommer hvor det skal gjennomføres tiltak. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Ved 2 – 4 boenheter skal uteoppholdsareal på terreng innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet.

Ved tiltak med fem eller flere boenheter skal minimum 1/4 av uteoppholdsarealet være et felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 x 12 meter. Felles uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelse tillates ikke.

Takterrasser kan godkjennes hvis disse er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet.

Arealer som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal, jfr. §10, for eiendommen, kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert, jfr. § 20b.

§ 13 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

§ 14 Veier

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av utbygger.

Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veiopparbeidelse.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

§ 15 Støy

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 16 Luftforurensing

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

§ 17 Jordforurensning

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

§ 18 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelser

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

§ 19 Strøktjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøktjenlig virksomhet samt bruksendring til disse formål tillates, forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenlig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.

Med strøktjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

- a. Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.

- b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vanngjennomtrengelige arealer sikres, vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
- c. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
- d. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
- e. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer i nærområdet.
- f. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevndøgn kl. 15:00, samt miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.
- g. Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist.
- h. Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
- i. Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar naturmangfold.
- j. Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.
- k. Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.
For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved

bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,

byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem



Kundenr.: 100000
Markus Sivertsen
Kjelsåsveien 101
0491 OSLO

Faktura

Fakturanr.: 10016
Fakturadato: 18.04.2025
Leveringsdato: 18.04.2025
Vår referanse: Markus Sivertsen
Prosjektnr.: 5
Leveringsadresse: Kjelsåsveien 101
0491 OSLO

Produktnr.	Produktnavn	Antall	Enhet	Pris	%	Sum
10	Felleskost Seksjon 5 per måned	1,00		1 533,00		1 533,00
12	Alarmkostnad per måned	1,00		199,00		199,00

Vennligst merk innbetaling med fakturanummer.

Sum ekskl. mva. (NOK)	1 732,00
+ 0% mva av 1 732,00	0,00

Totalsum (NOK)	1 732,00
----------------	----------

Sum å betale (NOK)	1 732,00
--------------------	----------

Forfallsdato

02.05.2025

KID-nummer

Kontonummer

1802.04.68463

Å betale (NOK)

1 732,00

Adresse
SAMEIET KJELSÅSVEIEN 101
Kjelsåsveien 101
0491 OSLO
Norge

Telefon
45636927
E-post
markus@desoto.no

Firma
Orgnr: NO 914 758 319

BANK: SpareBank 1 Østlandet
IBAN: NO5418020468463
BIC: SHEDNO22

Styrevedtak som kan være av interesse for ny eier

Sameiet Kjelsåsveien 101

Alt vedlikehold som diskuteres kan sees i vedlikeholdsplanen vår, som oppdateres ved behov. Her er likevel noen planer som kan være av interesse for en ny eier.

- **Boder i bakgård og nytt inngangsparti:**

- Det har blitt ytret ønske om oppbevaringsboder i bakgården til sykler og lignende. Styret har ikke mottatt noen forslag eller pristilbud, så saken er derfor på vent til initiativtakeren tar opp saken på nytt. Låsesmed har anbefalt å installere tak over ytterdøren for å beskytte den mot vær og vind. Trappen er samtidig moden for utskiftning. Det finnes ingen konkrete forslag på bordet, og ingenting er foreløpig vedtatt.

- **Sikringsskap på loft:**

- Ved EI-tilsyn i oktober 2021 ble det anbefalt av kontrolløren at vi planlegger å bytte inntakssikringene. Det ble ikke funnet noen direkte farer knyttet til skapet og sikringene, men dette var kontrollørens personlige anbefaling. Det er ikke besluttet noe ennå, men det er skrevet inn i vedlikeholdsplanen. Det er innhentet et pristilbud med veiledende pris på 45.000 kr.
Begrunnelsen for anbefalingen var at vi i dag har smeltesikringer, som genererer mer varme enn moderne automatsikringer.

- **Lekkasje fra hovedstoppekran i kjeller:**

- Hovedstoppekranen i kjelleren klarer ikke å stenge vannet i huset 100%.
Kostnaden for sameiet er estimert til 10.000 kr.

- **Felleskostnader:**

- Felleskostnadene økes årlig med forrige års KPI, fra desember til desember. Dette dekker alle faste kostnader i sameiet, samt tilkobling til alarmsentralen for samtlige leiligheter. Vi benytter i dag Avarn, med vekterutrykning ved behov.

• **Vedtekter og husordensregler:**

- Ordensregler/husordensregler er planlagt revidert på årets årsmøte. Det kan komme noen endringer. Endringene vil i hovedsak gjelde ordlyd og tydeligere presiseringer. Seksjon 3 arbeider med saken. Disse endringene vil kunne bli vedtatt på neste årsmøte.

Kort oppsummering av vedlikehold og endringer som har blitt gjort i sameiet de siste 12 årene:

- Nye piperør i 2013.
- Ny isolering, etterisolering med 15 cm, vindtetting og kledning i 2017. Huset ble malt i 2018 med to strøk. Feil byggeteknisk utførelse ble oppdaget ca. 2015 og måtte utbedres snarlig.
- Rør for fiberkabler lagt inn i 2017.
- Nye lys rundt huset i 2017.
- Ny inntakskabel i 2017.
- Porttelefon med videosvarapparat.
- Nye lys i bakgården i 2020.
- Nytt postkassestativ.
- Nytt gjerde mot Kjelsåsveien 101, flyttet ut ca. 50 cm for å rette en feil som ble gjort da det forrige gjerdet ble satt opp.
- Organisert sameiets dokumenter og opprettet bankforbindelse. Sameiet ble opprettet i BRREG.
- Vedlikeholdsplan, branninstrukser og diverse dokumenter som manglet for sameiet ble opprettet.
- Felles brannalarm installert i 2022, med tilknytning til alarmsentralen Avarn.
- Lekkasje på en karnapp på taket, som ikke var tekket korrekt, ble tettet i 2024.
- Installert ekstra sikringskurs og støpsel i kjeller for å avlaste eksisterende kurs, 2024.

For ytterligere informasjon, se vedlikeholdsplanen.

Hilsen,

Markus Sivertsen
Styreleder

Sameiet Kjelsåsveien 101 - Vedlikeholdsplan og historikk

Oppgave	Kommentar	Besluttet utføres Ja/Nei	Status	Budsjett	Ekstra ifb. med utbedring	Faktisk pris
Endring og opparbeidelse mot Kjelsåsveien 103 C og D.	Kosmetisk oppgradering av tomten. Gjerdet mellom tomtene er i dårlig forfatning.		På vent.	50,000	5,000	55,000
Søppelskur.	Kan utføres av oss i sameiet. Tas eventuelt samtidig som oppgradering frem mot vei / nabo.		På vent.	5,000	500	5,500
Oppfriskning/rehabilitering av biloppstillingsplasser på baksiden. Endring av dekket.	Kosmetisk og praktisk oppgradering av baksiden av huset		På vent.	250,000	25,000	275,000
Utbedring/utskifting av trappen ved inngangen.	Trappen er gammel og glatt. Moden for utskifting.		På vent.	15,000	1,500	16,500
Reperasjon av hovedkran.	På årsmøtet 2020 ble det besluttet å vurdere på nytt om et par år. Markus innhenter tilbud på å bytte hovedstoppekransen og inkludere den i alarmanlegget med lekkasjestopper ved lekkasje. 2024: Rørlegger bekrefter at lekkasjen fortsatt er tilstedet.		På vent.	10,000	1,000	11,000
Ny gressklipper.	Gressklipper ute av drift, sameierne fant løsning sommer 2023 som fungerte. Fortsatt på vent.		På vent.	30,000	3,000	33,000
				5,000	500	5,500
Entrètak, fukt i dørlås og karm. Diskuteres om vi gjør en utbedring av hele entréen, i stedet for bare å lage et tak. Diskuteres videre på årsmøte 2022 hvis forslag foreligger.	https://www.byggmax.no/entr%C3%A9tak-hydra-glas-hd-gop-p6819035?gclid=EAlaIqObChMxKnL_Jm87QIVGuvtCh0XLQ6UEAQYFIABEgKPtfd_BwE#267=34097		Byggmax har et tak som lett kan monteres og passe til vårt behov.	7,000	700	7,700
Oppstilling av boder i bakgård for oppbevaring av utstyr til beboere.	Venter på et konkret forslag fra Jill, refererer til referat fra årsmøte 2021.	På vent		30,000	3,000	33,000
					-	-
				16,000	1,600	17,600
Utskifring av inntakssikringer på loftet.	Ved eltilsyn i Oktober 2021, ble det anbefalt av kontrollør at vi bør planlegge for å bytte inntakssikringene innen en 5 årsperiode. Som fortalt tidligere, så er det ikke noen direkte fare tilknyttet til sikringene, men fordi de er av en eldre type så vil de generere mer varme enn moderne sikringer. Det er ikke noen direkte fare for brann, men risikoen er større hvis vi lar vær å bytte.		pristilbud på 45000,- som medbringes årsmøtet 2023. Prisen vil øke etter nyttår, så denne prisen er kun veiledende.	45,000	4,500	49,500
Bytte leilighetsdører i trappeoppgang.	Redusere varmetap fra leiligheter i felles trappeoppgang. Reduserte strømkostnader for beboere og vi kan holde lavere temperatur i trappeoppgang for å spare strøm på fellesområdet. Saken har igjen vært på årsmøtet i 2024. Se vedtak i referat fra årsmøtet 2024.	Kansellert	Kansellert / på vent til nytt initiativ tas.	125,000	12,500	137,500
Ny kurs for kjeller	Sette opp en egen kurs til kjelleren og varmeovnen der. Under en kuldeperiode vinteren 23-24, ble det satt inn en midlertidig ovn for å hjelpe å holde kjelleren frostfri. Dette gjorde at sikringen i hele trappeoppgangen gikk. Her må kursene splittes, slik at dette ikke gjentar seg. Vi vil også kunne sette inn en ekstra ovn i kjelleren med høyere effekt.	Utført	Utført nov-24	10,000	1,000	11,000
Defekt taklampe vindfang.		Utført	Vinter 24-25	2,500	250	2,750

					0	0
					-	2,000
Sum total				320,000	32,000	352,000

Sameiet Kjelsåsveien 101 - Vedlikeholdsplan og historikk

Oppgave	Kommentar	Besluttet utføres Ja/Nei	Status	Budsjett	Ekstra ifb. med utbedring	Faktisk pris
Drenering rundt huset.	Drenering utført 1997.	Ja	Utført 1997		0	0
Bytte tak, reparasjon av kanapper og montering av snøfangere.	Bytte tak, reparasjon av kanapper og montering av snøfangere.	Ja	Utført 1999	158,000	15,800	173,800
Nytt husnummerskilt på vegg.	Bestilt og installeres på dugnad.	Ja	Ikke installert	1,200	120	1,320
Tilstedeværelsesbryter/skumringsbryter utelyse på framsiden.	Installert.	Ja	Utført 2017	5,000	500	5,500
Reperasjon av lys i yttergang og ny kurs til porttelefon.	Utført av Emil AS.	Ja	Utført Aug - 19	3,500	350	3,850
Reperasjon av jordspyd ved inngangsdør.	Utført av Markus høst 2019.	Ja	Utført Aug - 20	0	0	0
Nytt gulvbelegg og maling i trappeoppgang.	Utført Røa Malerservice	Ja	Utført 2010	0	0	0
Rehabilitering av skorsteiner	Utført av Solbakken Fyringsservice 19.12.13	Ja	Utført Des - 13	-	-	0
Utskifting av panelovn i kjeller og trappeoppgang, mtp brannfare.	Markus ordner ila. uke 51. Utført for 899,-	Ja	Utført Des - 16	2,400	240	2,640
Utskifting av utvendig panel.	Fått tilbud av en tilbyder; Millimeteren. Det er besluttet å benytte disse.	Ja	Utført Des - 17	1,002,500	100,250	1,102,750
Forundersøkelse for kartlegging av omfang og prisgrunnlag for utskifting av panel.	Må gjøre forundersøkelse for å avdekke om dette er et reelt behov å skifte panel og for å kartlegge omfanget. Dette kan kartlegges i uke 51 av Peritus.	Ja	Utført Jan - 17	15,000	1,500	16,500
Bytting av inntakskabel til huset.	Hafslund byttet inntakskabelen på grunn av alder. Byttet ble gjort konstnadsfritt for sameiet.	Ja	Utført Okt - 17	0	0	0
Ringetable med svarapparat og døråpner fra leiligheter.	Installert.	Ja	Utført Mai - 19	55,000	5,500	60,500
Utelys i bakgården.	Utført Mai 2020.	Ja	Utført Mai - 20	15,000	1,500	16,500
Postkassstativ, postkasser og adressemerking.	Utført Mai 2020.	Ja	Utført Mai - 20	13,000	1,300	14,300
Reperasjon av ringetablå etter lynnedslag.	Skade på ringetablå etter lynnedslag.	Ja	Utført Sep - 20	5,000	500	5,500
Flytting og rehabilitering av gjerde mot Kj.vn 101.	Gjerde rehabilitert Mars 2021.	Ja	Utført Mar - 21	23,000	2,300	25,300
Utbedring av tak.	Punktet lukkes da det ikke er indikasjoner på fukt etter feil montasjeprinsipp. Så fremst ikke toppleilighetene får indikasjoner på fukt på innsiden av taket, så er det ikke grunn til bekymring. Det er tilstrekkelig med luftgjennomstrømning under taket.	Nei		0	0	
Defekt feieluke på pipe i kjeller.	Feieluken er i orden, låsemekanismen var tilstedet.	Ja	Utført Jan - 23.	0	0	0
Brannslukker til vindfang og kjeller.	Markus installert høst 2021.	Ja	Utført Des - 21	900	90	990
Utbedre tiltak etter elkontroll høst 2021.	Utført 1. desember 2021.	Ja	Utført Des - 21	10,000	1,000	11,000
Stripse jordkabel langs hovedrør i bryggerommet.	Må gjøres innen utgangen av 2021.	Ja	Utført Leif John Des - 21		-	0
Sentralanlegg for brannvarsling i huset , med lokale "falsk alarm" knapper i alle leiligheter.	Hensikt, økt brannsikkerhet og mindre vedlikehold mtp bytting av batteri i fellesanlegg osv.	Ja	Utført Januar 2021	50,000	5,000	55,000
Overspenningsvern på kodelås og ringetablå. Rep av låser på sikringsskap og bytte av stikkontakt i trappeoppgang.	Etter et lynnedslag ble en trafo i ringetablået ødelagt. Kunne vært unngått ved hjelp av et overspenningsvern.	Ja	Utført Des - 21	10,000	1,000	11,000
Defekt feieluke på pipe i kjeller.	Pipen er ikke i bruk, men feier kommenterte at dette måtte utbedres. Luke er reparert.	Ja	Utført, Markus jan 23.	5,000	500	5,500
Leie inn snømåking, fast avtale.	Innhentet tilbud for å redusere arbeidsmengden på tomten.	Ja		16,000	1,600	17,600
Spyling av avløpsrør, noe som er nødvendig etter at det ble utført rørinspeksjon i 2021.	Utfordring med tette sluker i 1. etasje. Etter rørinspeksjon 2021 ble det spylt i rørene og dette var tilstrekkelig for å løse problemet i 1. etasje. Ingen behov for videre spyling per 2024.	Nei	Se kommentar	35,000	3,500	38,500
Reparere lekkasje på karnapp i trappeoppgang.	Ble med en tilfeldighet oppdaget en lekkasje i trappeoppgangen. Etter inspeksjon ble et lekkasjepunkt funnet og tettet av taktekkere. Hatt taksmann på saken og forsikringen dekker ikke skadene.	Ja	Se kommentar - Utført av Engasjert Sigfred Bentzen & Sønn AS	104,500	10,450	114,950
					-	0
					-	0
					-	0
					-	0
					-	0
					-	0
Sum total				1,099,600	109,960	1,209,560

**Sameiet Kjelsåsveien 101
gnr. 75, bnr 41
Innkallelse til digitalt ekstraordinært årsmøte
Starter søndag 05. januar 2025 kl 20:00**

Saksliste

- Godkjenning av innkallelse.
- Valg av referent.
- Valg av representanter for signering av protokoll.
- Innkomne saker:
 - Vedta endring av vedtekter til å inkludere signaturrett.
 - Bakgrunnen for vedtaket er å forenkle arbeidet for forretningsføreren, som i sameiets tilfelle er valgt til å utføres av styreleder. Dagens løsning fungerer ikke, da 20 % av styret har altfor lang responstid på e-post og signeringer generelt. Dette trenerer arbeidet til forretningsføreren/styrelederen.

Møtet avsluttes på et passende tidspunkt når saken er avklart.

Møtested: Digitalt over epost — e-postkorrespondanse vedlegges referat etter endt møte.

**Sameiet Kjelsåsveien 101
gnr. 75, bnr 41
Søndag 05. januar 2025 kl 20:00**

P R O T O K O L L
Virtuelt Ekstraordinært årsmøte 2025
**Møtelederen åpnet møtet og ønsket velkommen. Det var 5
fremmøtte fra styret.**

Fremmøtte fra styret: Jill Nærland, Søren Grove Sørensen, Belka Korshavn, Marte Sundal og Markus Sivertsen.

I tillegg: Leif John Korshavn og Olivier Angrand.

1. **Godkjenning av innkalling.**
Vedtak: Innkalling til årsmøtet ble enstemmig godkjent.
2. **Valg av referent.**
Vedtak: Markus Sivertsen ble valgt til referent.
3. **Valg av to representanter for signering av protokoll.**
Vedtak: Marte Sundal og Markus Sivertsen.
4. **Signaturrett**
Vedtak: Vedtak om signaturrett ble enstemmig godkjent. Se vedlegg, siste revisjon av sameiets vedtekter. Markus Sivertsen melder endring til BRREG.

Følgende vedtekt har blitt vedtatt og ført inn i sameiets vedtekter:

§ 10 – Signaturrett - *Signaturrett gis til styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.*

Møteleder Markus Sivertsen avsluttet årsmøte 23.01.25 klokken 23:45.

Godkjenning av protokoll:


Marte Sundal


Markus Sivertsen

Fra: Markus Sivertsen markus@desoto.no 
Emne: Re: Forslag til vedtektsendring og digitalt ekstraordinært årsmøte
Dato: 24. januar 2025 kl. 00:00
Til: Olivier Angrand olivier.angrand.oe@gmail.com Søren Grove soeren.grove@hi.no Belka Korshavn belka@korshavn.net
Jill Nærland jillis_i@yahoo.no Marte Sundal msundal@yahoo.no Leif John Korshavn leif.john@korshavn.net



Hei igjen,

Da er vedtaket gått gjennom og møtet er herved avsluttet.

Vedlegger siste revisjon av sameiets vedtekter og referat. Oppdaterer BRREG i henhold. Mangler signatur fra Marte, dette tar jeg med henne i løpet av morgendagen.

Takk alle sammen,

Markus Sivertsen
Kjelsåsveien 101
NO-0491 Oslo

**Sameiet Kjelsåsveien 101
gnr. 75, bnr 41
Søndag 05. januar 2025 kl 20:00**

PROTOKOLL
Virtuelt Ekstraordinært årsmøte 2025
**Møtelederen åpnet møtet og ønsket velkommen. Det var 5
fremmøtte fra styret.**

Fremmøtte fra styret: Jill Nærland, Søren Grove Sørensen, Belka Korshavn, Marte Sundal og Markus Sivertsen.

I tillegg: Leif John Korshavn og Olivier Angrand.

- 1. Godkjenning av innkalling.**
Vedtak: Innkalling til årsmøtet ble enstemmig godkjent.
- 2. Valg av referent.**
Vedtak: Markus Sivertsen ble valgt til referent.
- 3. Valg av to representanter for signering av protokoll.**
Vedtak: Marte Sundal og Markus Sivertsen.
- 4. Signaturrett**
Vedtak: Vedtak om signaturrett ble enstemmig godkjent. Se vedlegg, siste revisjon av sameiets vedtekter. Markus Sivertsen melder endring til BRREG.

Følgende vedtekt har blitt vedtatt og ført inn i sameiets vedtekter:

§ 10 – Signaturrett - *Signaturrett gis til styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.*

Møteleder Markus Sivertsen avsluttet årsmøte 23.01.25 klokken 23:45.

Godkjenning av protokoll:

Marte Sundal



Markus Sivertsen

Sameievedtekter Sameiet
Kjelsåsveien Rev. 4.pdf



Videresendt melding:

Fra: 4745882346@sms.telenor.no
Emne: SMS Kopi fra 4745882346 til 4745636927
Dato: 23. januar 2025 kl. 19:52:16 CET
Til: markus@desoto.no

SMS Kopi til e-postklient. Melding mottatt / sendt:
Hei Markus, jeg godkjenner hermed vedtektsendringen mvh Søren

Det er ikke mulig å svare på denne meldingen via din e-postklient.

14. jan. 2025 kl. 15:36 skrev jill nærland <jillis_i@yahoo.no>:

Jeg støtter dette.

Jill

Sent from Yahoo Mail for iPhone

On Monday, January 13, 2025, 10:44 AM, Markus Sivertsen <markus@desoto.no> wrote:

Hei,

Venter fortsatt på tilbakemelding fra Jill Nærland og Søren Grove Sørensen.

Kommer ikke videre med oppgavene som står foran meg med regnskapet, før jeg får en avklaring på om den nye vedtekten blir vedtatt eller ikke.

Mvh,

Markus Sivertsen
Kjelsåsveien 101
0491 Oslo

On Jan 10, 2025, at 20:14, Markus Sivertsen <markus@desoto.no> wrote:

Hei,

Vedlagt svar fra Huseiernes advokat om signaturrett i sameier.

Mvh,

Markus Sivertsen
Kjelsåsveien 101
NO-0491 Oslo

10. jan. 2025 kl. 12:59 skrev Markus Sivertsen <markus@desoto.no>:

Hei igjen,

Marte, jeg har videresendt bekymringen din til jusshjelpen vi har via Huseiernes Landsforbund. Vi er forespeilet et svar i løpet av uke 3, 2025. Dersom jusshjelpen foreslår ytterligere tiltak, kan vi vurdere dette på årsmøtet.

For å oppsummere: Det er følgende forslag til vedtektsendring vi stemmer over, og jeg ønsker tilbakemelding fra samtlige.

§ 10 - Signaturrett

Signaturrett gis til styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Vi mangler fortsatt samtykke eller tilbakemelding fra Jill Nærland og Søren Grove Sørensen.

Mvh,

Markus Sivertsen
Kjelsåsveien 101
NO-0491 Oslo

6. jan. 2025 kl. 00:38 skrev Marte Sundal <msundal@yahoo.no>:

Jeg har forståelse for at å gi beskjed på forhånd kan skape ekstraarbeid og unødvendig stress for styreleder, så det skjønner jeg at er vanskelig og at er noe vi i det lengste bør unngå. Kanskje er ikke akkurat den løsningen med krav til informasjon og tenketid noe vi burde gå for.

Samtidig vet man jo aldri hvem man får som naboer og hvem som blir styreleder i løpet av perioden man bor i sameiet, så selv om jeg har stor tillit til at du aldri ville signert på noe som ikke hele sameiet var enig i, så tenker jeg litt på at du vil selge leiligheten din og at vi ikke vet helt hvor lenge vi er så heldige å ha akkurat deg som leder, som jeg vet er svært etterrettelig og til å stole på.

Når ting er opp til skjønn og tolkning av eierseksjonsloven, blir jeg bekymret for fremtidige konflikter, så derfor synes jeg vi burde ha en eller annen ramme for signeringene og at dette blir skrevet i vedtektene.

Vi kan godt utsette å ta en runde på akkurat hva som kan formaliseres skriftlig rundt signering til neste årsmøte, og jeg aksepterer at vi trenger en rask avgjørelse for nå, så jeg støtter deg i at styreleder og en annen kan signere på forhold som er avklart med sameiet eller som ikke vil ha uoversiktlige konsekvenser for sameiet på en eller annen måte.

Som nevnt er jeg uansett positiv til akkurat denne saken med bankbytte, så det er absolutt ikke den eller tilliten til deg jeg stiller spørsmål til.

Men ja, jeg stiller meg bak deg og håper vi kan snakke mer om det senere.

Marte

5. jan. 2025 kl. 18:30 skrev Markus Sivertsen <markus@desoto.no>:

Hei, Marte,

Takk for ditt innspill. Jeg forstår ønsket om ekstra varsling, men forslaget til varslingstid kan føre til unødvendig ekstraarbeid for styreleder.

Styrets leder og et ekstra styremedlem i fellesskap, med signaturrett, vil fortsatt være forpliktet til å handle i tråd med styrets og sameiets beste interesser, slik er det allerede er regulert gjennom eierseksjonsloven. Styreleder har også en plikt til å holde øvrige styremedlemmer informert om relevante saker og sørge for deres involvering i viktige beslutningsprosesser.

Dersom det er bekymring for at større avtaler inngås uten tilstrekkelig medvirkning fra resten av styret, kan vi vurdere å innføre en vedtekt, på et senere tidspunkt, som begrenser muligheten til å inngå avtaler over en viss økonomisk sum, for eksempel 0,1-0,2 G, uten godkjenning fra et alminnelig flertall i styret. Igjen, dette er nok også regulert gjennom eierseksjonsloven, uten at jeg har sjekket.

Hva tenker du?

Markus Sivertsen
Kjelsåsveien 101
0491 Oslo

On Jan 5, 2025, at 17:50, Marte Sundal <msundal@yahoo.no> wrote:

Hei, jeg støtter at styreleder og en til i styret har signaturrett.

Jeg synes likevel det burde legges til i vedtektene at resten av styret skal være informert minst 2 uker i forveien om hva det signeres på, og at seksjonseierne har en uke til å gi respons hvis man ikke er enig. Hva tenker du om det, Markus?

I dette konkrete tilfellet har vi jo blitt informert for en evighet siden, så tenker ikke spesielt på denne saken, men sånn at vi har noe konkret å forholde oss til til neste gang?

Mvh Marte

5. jan. 2025 kl. 12:42 skrev Belka Korshavn <belka@korshavn.net>:

Jeg godkjenner at jeg står bak protokollen for dette årsmøtet. Takk, Markus.

Hilsen Belka Korshavn

søn. 5. jan. 2025, 11:37 skrev Markus Sivertsen <markus@desoto.no>:

I Teknisk sett trenger ien bare godkjenning nå mail fra samtlige i styret at de kan stå bak vedlagt Protokoll

forhåpentligvis trenger jeg bare godkjenning på mail fra samtlige i styret, at de kan stå på vedlagt i referatet, så skal alt være i orden.

Mvh,

Markus Sivertsen
Kjelsåsveien 101
0491 Oslo

On Jan 5, 2025, at 12:15, Leif John Korshavn <leif.john@korshavn.net> wrote:

Hei Markus og alle

Det er selvfølgelig helt i orden. Flott at du foreslår dette. Fortell hva vi skal gjøre for å gjennomføre det digitale/virtuelle årsmøtet.

Mvh
Belka og Leif John

søn. 5. jan. 2025 kl. 10:26 skrev Markus Sivertsen <markus@desoto.no>:

Hei,

Som følge av et manglende vedtak i sameiet står jeg nå fast med å innføre ny bank og regnskapsprogram for sameiet. Målet med å bytte bank har vært, og er fortsatt, å gjøre regnskapet enklere og mer oversiktlig digitalt.

Siden vi per i dag ikke har signaturrett regulert i vedtektene, ønsker jeg å foreslå å holde et digitalt årsmøte for å vedta følgende tillegg i vedtektene:

§ 10 - Signaturrett

Signaturrett gis til styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Bakgrunnen for forslaget er at jeg i dag ikke kan gjennomføre nødvendige handlinger i banken uten at samtlige styremedlemmer signerer alle endringer. Dette viste seg svært vanskelig sist gang jeg forsøkte i 2024, da ingen fikk signert i tide.

Jeg håper dette kan være en løsning vi alle er enige i, slik at vi kan få på plass vedtektsendringen og starte det nye året med ny bank og et nytt regnskapsprogram. Skulle noen mene at dette går for raskt eller ha behov for mer tid til å sette seg inn i saken, er det naturligvis fullt mulig å ta dette opp på det ordinære årsmøtet i stedet, det fører kun til ekstraarbeid for styreleder.

Vedlagt finner dere et forslag til referat og oppdaterte vedtekter.

Ser frem til deres tilbakemeldinger,

Markus Sivertsen
Kjelsåsveien 101
NO-0491 Oslo

12. apr. 2024 kl. 13:18 skrev Markus Sivertsen <markus@desoto.no>:

Hei,

Påminnelse om at det er en avtale som må signeres av samtlige. Gi beskjed om dere ikke har fått link til signering på mail fra Sparebank1.

Mvh,

Markus Sivertsen
Kjelsåsveien 101
NO-0491 Oslo

10. apr. 2024 kl. 14:19 skrev Markus Sivertsen <markus@desoto.no>:

Hei igjen,

Da skal alle ha fått et dokument til signering fra Sparebank 1 Østlandet.

Mvh,

Markus Sivertsen
Kjelsåsveien 101
NO-0491 Oslo

Videresendt melding:

Fra: noreply@sparebank1.no

Emne: Bli bedriftskunde: Dokumenter klare for elektronisk signering

Dato: 10. april 2024 kl. 13:53:14 CEST

Til: markus@desoto.no

<onprem_image_fetch.svg>

Hei, MARKUS SIVERTSEN.

Vi har mottatt søknad fra SAMEIET KJELSÅSVEIEN 101 (914758319) om å bli kunde i SpareBank 1 Østlandet. Du er satt opp som kontaktperson for søknaden.

Dokumentene er nå klare, og sendt til disse personene for signering med BankID:

MARKUS SIVERTSEN

SØREN PEDER GROVE SØRENSEN

BELKA KORSHAVN

JILL IREN STRØMLAND NÆRLAND

MARTE SUNDAL

For at avtalen skal fullføres, må alle signere i løpet av 21 dager.

Har du noen spørsmål, finner du kontaktdetaljer på denne siden: [Kontakt oss](#)

Hilsen

SpareBank 1 Østlandet

SpareBank 1 vil aldri be deg om å oppgi sensitiv informasjon i e-post, lenke direkte til innloggingssiden i nettbanken e.l.

Kontakt oss på e-postadressen nettsvindel@sparebank1.no om du mottar e-post som virker mistenkelig

MERK: Svar til avsenderadressen i denne e-posten blir ikke behandlet.

10. apr. 2024 kl. 11:43 skrev Markus Sivertsen <markus@desoto.no>:

Hei,

Jeg har sendt inn en søknad for å bli kunde hos Sparebank 1 Østlandet, og det ser ut til at alle i styret må signere avtalen.

Hovedårsaken til min interesse for denne endringen ligger i min erfaring med DNB sin nettbank, som jeg har funnet tungvint og tidkrevende å jobbe med. I tillegg vil tilbudet fra Sparebank 1 Østlandet kunne gi oss litt lavere kostnader.

Jeg tror dere har fått tilsendt sms og e-post med informasjon om hvordan dere signere. Hvis ikke så kommer dette etterhvert. Vennligst gi meg beskjed hvis det er behov for ytterligere informasjon eller hvis det er noe annet jeg kan bistå med.

Mvh,

Markus Sivertsen

Kjelsåsveien 101

NO-0491 Oslo

Videresendt melding:

Fra: noreply@sparebank1.no

Emne: Bli bedriftskunde: Din søknad er under behandling

Dato: 10. april 2024 kl. 11:20:20 CEST

Til: markus@desoto.no

Hei, MARKUS SIVERTSEN.

Du er godt i gang med å bli kunde hos SpareBank 1 Østlandet!

Vi vil nå behandle søknaden din og tar kontakt med deg når det er klart.

Har du noen spørsmål, finner du kontaktdetaljer på denne siden: [Kontakt oss](#)

Hilsen

SpareBank 1 Østlandet

SpareBank 1 vil aldri be deg om å oppgi sensitiv informasjon i e-post, lenke direkte til innloggingssiden i nettbanken e.l.

Kontakt oss på e-postadressen nettsvindel@sparebank1.no om du mottar e-post som virker mistenkelig

MERK: Svar til avsenderadressen i denne e-posten blir ikke behandlet.

--

Mvh

Leif John Korshavn



Sameiet Kjelsåsveien 101
ENSJØVEIEN 21L
0655 OSLO

Årsoppgave for 2024

Innskudd per 01.01.2025 - DNB Bank ASA

Kontonummer	Saldo *	Skattepliktig rente*	Renter godskrevet
1503.75.72591 Bedriftskonto	35.716,93	0,00	0,00
Sameiekonto			
SUM	35.716,93	0,00	0,00

* Benyttes i skattemeldingen. Beløp er oppgitt i NOK. I skattemeldingen blir beløpene avrundet til nærmeste hele krone.

Årsoppgaven viser opplysninger som banken lovpålagt har sendt Skatteetaten. Alle opplysninger er gitt på grunnlag av kundenummer: 00914758319

Skatteetaten fordeler gjeld og fradragsbetingede renter og omkostninger for lån likt på hoved- og medlåntaker(e) i Skattemeldingen.

Bankenes sikringsfond garanterer for dine bankinnskudd, uavhengig av om du er privatperson eller bedriftskunde. Skattetrekkkonto er ikke dekket under innskuddsgarantien.

Les mer om dine rettigheter i innskuddsgarantiskjemaet som ligger ved årsoppgaven.



Dronning Eufemias gate 30
Oslo



Pb. 1600 Sentrum
NO-0021 Oslo



Telefon: 915 04800



Foretaksregisteret:
NO 984 851 006 MVA



dnb.no

Informasjon til Innskytere om innskuddsgarantiordningen

Innskudd i DNB Bank ASA er beskyttet av: Bankenes sikringsfond 1)
Grense for beskyttelsen: 2 000 000 norske kroner pr. innskyter og pr. kredittinstitusjon 2)
Tilleggsbeskyttelse: Dersom innskuddene dine skulle overstige grensen på 2 000 000 norske kroner kan du i visse tilfeller ha krav på en ubegrenset tilleggsbeskyttelse. Det kan gjelde innskudd gjort på din konto de siste 12 måneder som er knyttet til kjøp og salg av bolig eller fritidshus, ekteskap, samlivsbrudd, avslutning av arbeidsforhold, uførhet, død, forsikringsutbetaling eller erstatning. 3)
Hvis du har flere innskudd i den samme kredittinstitusjonen: Alle dine innskudd i DNB Bank ASA legges sammen og summen er omfattet av grensen på 2 000 000 norske kroner.
Hvis du eier en konto sammen med en eller flere andre personer: Grensen på 2 000 000 norske kroner gjelder separat for hver innskyters andel av innskuddet 4)
Tilbakebetalingsperiode hvis kredittinstitusjonen ikke kan innfri forpliktelsene sine: 7 arbeidsdager 5)
Tilbakebetalingsvaluta: Erstatning gis i norske kroner
Kontakt: Bankenes sikringsfond Pb. 1213 Vika, 0110 Oslo
Ytterligere opplysninger: www.bankenessikringsfond.no

1. Ordningen som er ansvarlig for beskyttelse av ditt innskudd

Ditt innskudd er dekket av en lovbestemt innskuddsgarantiordning. Hvis din kredittinstitusjon skulle bli insolvent, vil dine innskudd i alle tilfeller bli tilbakebetalt opp til 2 000 000 norske kroner av innskuddsgarantiordningen.

2. Ordinær grense for beskyttelse

Hvis et innskudd er utilgjengelig fordi en kredittinstitusjon er ute av stand til å oppfylle sine finansielle forpliktelser, tilbakebetales innskytere av en innskuddsgarantiordning. Tilbakebetalingen dekker opp til 2 000 000 norske kroner pr. kredittinstitusjon. Det betyr at alle innskudd i det samme kredittinstitusjon legges sammen for å fastsette dekningsnivået. Hvis en innskyter f.eks. har en sparekonto med 1 900 000 norske kroner og en brukskonto med 600 000 kroner, får vedkommende kun tilbakebetalt 2 000 000 norske kroner.

3. Tilleggsbeskyttelse

I noen tilfeller er innskudd over 2 000 000 norske kroner dekket. Dette gjelder innskudd som er gjort de seneste 12 månedene som er knyttet til visse livshendelser, for eksempel kjøp og salg av bolig eller fritidshus, ekteskap, samlivsbrudd, avslutning av arbeidsforhold, uførhet, død, forsikringsutbetaling eller erstatning. Mer informasjon finnes på www.bankenessikringsfond.no

4. Hvis du eier en konto sammen med en eller flere andre personer:

Dersom du eier en konto sammen med en eller flere personer kommer grensen på 2 000 000 norske kroner til anvendelse for hver innskyters andel av innskuddet.

Innskudd på en konto som to eller flere personer har i kraft av et forretningsforhold eller som medlemmer av en forening eller lignende sammenslutning, som ikke er en egen juridisk person, skal legges sammen og behandles som om de var foretatt av en enkelt innskyter med henblikk på beregningen av grensen på 2 000 000 norske kroner.

5. Tilbakebetaling

Den ansvarlige innskuddsgarantiordningen er:

Bankenes sikringsfond

Pb. 1213 Vika,

0110 Oslo

Hjemmeside: www.bankenessikringsfond.no

Fristen for Bankenes sikringsfond til å tilgjengeliggjøre innskuddene (opp til 2 000 000 norske kroner) er 7 arbeidsdager etter at innskuddet ble utilgjengelig. For tilbakebetaling av innskudd med tilleggsbeskyttelse, se 3), er fristen for tilbakebetaling tre måneder. Hvis tilbakebetalingen ikke har funnet sted innenfor disse frister, bør du rette henvendelse til innskuddsgarantiordningen ettersom muligheten til å kreve tilbakebetaling kan utløpe etter en viss frist. Ytterligere opplysninger fås på www.bankenessikringsfond.no

Andre viktige opplysninger

Normalt er alle privatkunder og virksomheter dekket av innskuddsgarantiordningen. Unntak i forbindelse med visse innskudd angis på nettsiden til Bankenes sikringsfond. På oppfordring vil din kredittinstitusjon opplyse om hvorvidt visse produkter er dekket eller ikke. Hvis innskuddene er dekket, bekrefter kredittinstitusjonen det også på kontoutdraget.

**Sameiet Kjelsåsveien 101
gnr. 75, bnr 41
Innkallelse til ordinært årsmøte
Mandag 12. februar 2024 kl 18:00**

Saksliste

- Valg av referent.
- Godkjenning av innkallelse.
- Godkjenning av referat fra årsmøte 2023.
- Godkjenning av regnskap 2023.
- Innkomne saker:
 - Ønske om å bytte dører til leiligheter og lofttrapp/loftluke, var diskutert på årsmøtet i 2023.
 - Ønske om reseksjonering av seksjon 2.

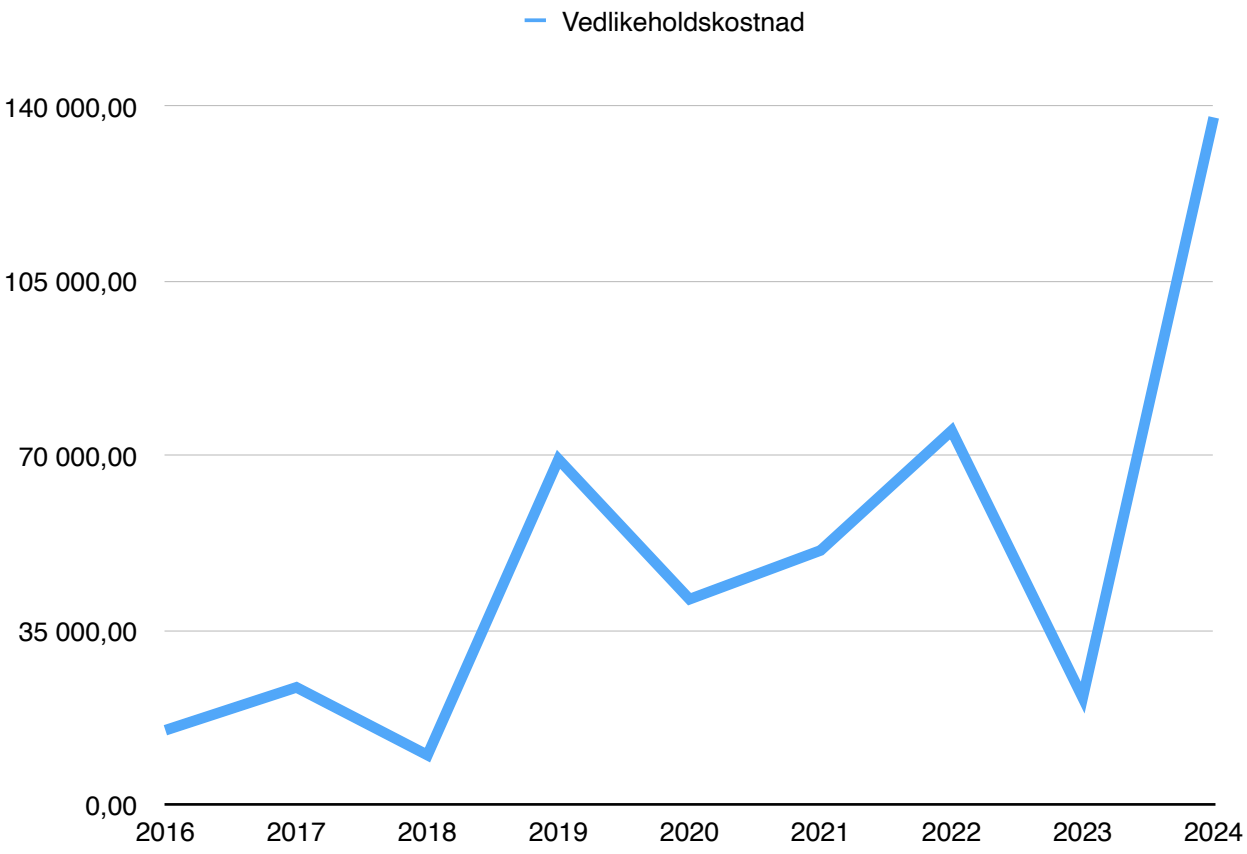
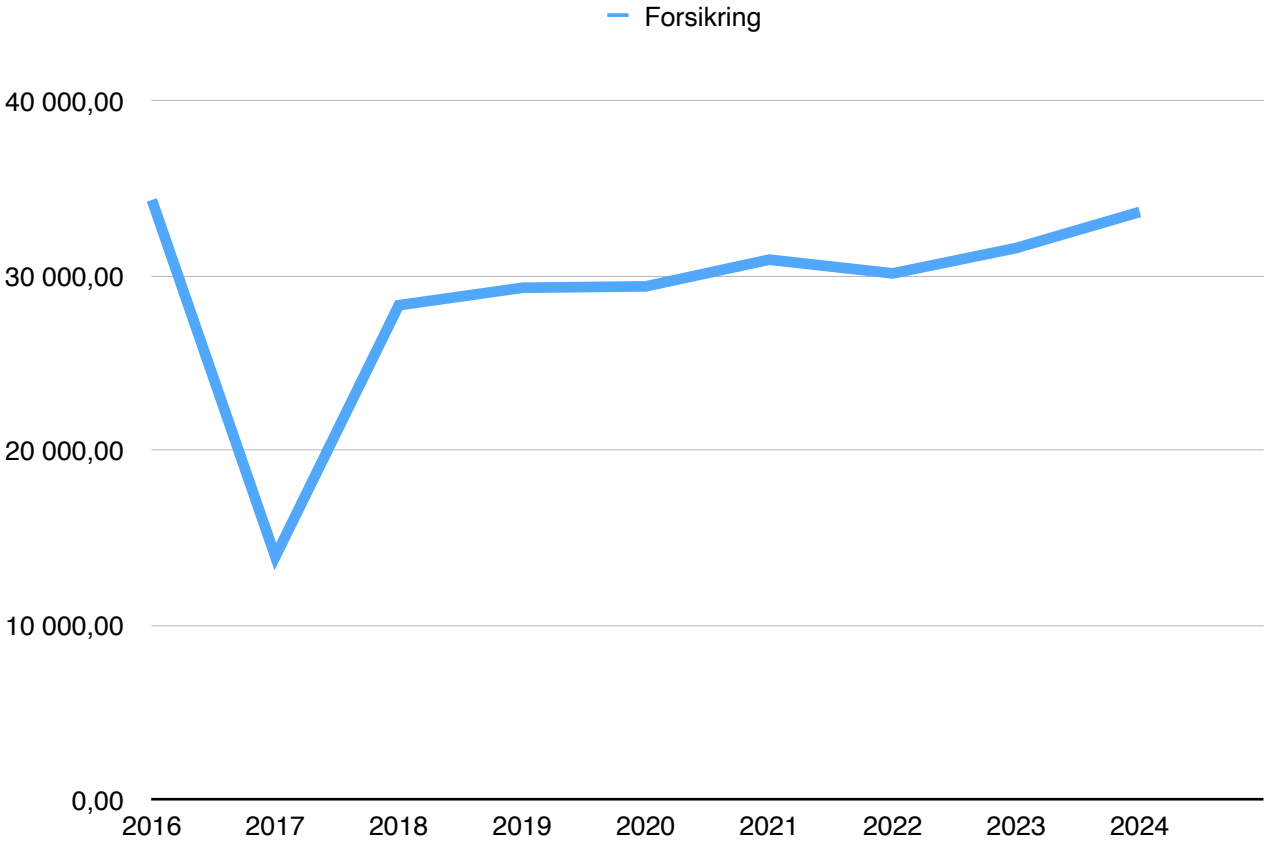
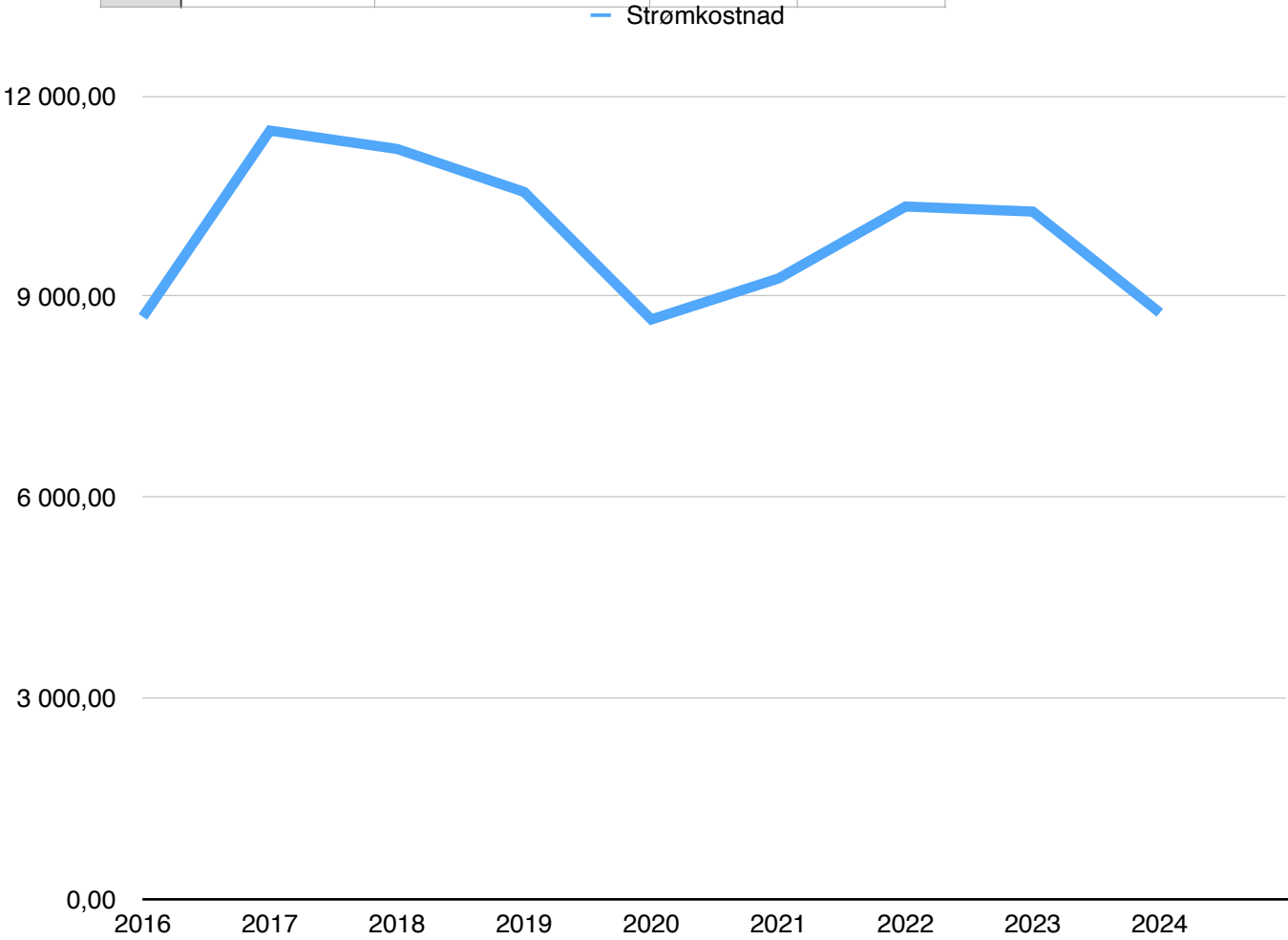
Møtested: Belka Korshavn.

Sameiet Kjelsåsveien 101 - Regnskap 2024

Dato	Belop gjelder	Bilagnr.	BANK		Felleskostnader		VEDLIKEHOLD		STRØM		FORSIKRING		OFF.AVGIFTER		ABONNEMENT		RENTER		GEBYR		Egenkapital		
			Debet	Kredit	Debet	Kredit	Debet	Kredit	Debet	Kredit	Debet	Kredit	Debet	Kredit	Debet	Kredit	Debet	Kredit	Debet	Kredit	Debet	Kredit	
02.01.2024	Overført fra 2023	0	56 105,13																		56 105,13		2,00
02.01.2024	Gebyr nettbank DNB	1		33,50															33,50				2,00
03.01.2024	Kommunale avgifter rest 2023	2		12 191,11									12 191,11										2,00
22.01.2024	Strøm Desember	3		1 756,53					1 756,53														2,00
22.01.2024	Avan Security AS	4		3 827,93											3 827,93								2,00
22.01.2024	Avan Security AS	5		2 942,50											2 942,50								2,00
01.02.2024	Gebyr nettbank DNB	6		38,50															38,50				2,00
12.02.2024	Rene Bygårder AS Broyting	7		10 024,00			10 024,00																2,00
20.02.2024	Huseiernes Landsforbund	8		2 130,00											2 130,00								2,00
20.02.2024	Huseiernes Landsforbund	9		2 130,00											2 130,00								2,00
22.02.2024	Huseiernes Landsforbund - refusjon	10	2 130,00												2 130,00								2,00
26.02.2024	Strøm Januar	11		1 589,31					1 589,31														2,00
01.03.2024	Felleskostnader Markus Sivertsen	12	10 194,00			10 194,00																	2,00
01.03.2024	Felleskostnader Belka Korshavn	13	23 382,00			23 382,00																	2,00
01.03.2024	Felleskostnader Søren Sørensen	14	10 194,00			10 194,00																	2,00
01.03.2024	Gebyr nettbank DNB	15		35,00															35,00				2,00
07.03.2024	Felleskostnader Marte Sundal	16	12 288,00			12 288,00																	2,00
07.03.2024	Felleskostnader Jill Iren Nærland	17	12 288,00			12 288,00																	2,00
18.03.2024	Forsikring 2023	18		33 656,00						33 656,00													2,00
21.03.2024	Strøm Februar	19		928,60					928,60														2,00
26.03.2024	Telenor abonnement alarmoverføring	20		146,25											146,25								2,00
02.04.2024	Gebyr nettbank DNB	21		8,50															8,50				2,00
10.04.2024	Kommunale avgifter termin 2	22		14 231,54								14 231,54											2,00
18.04.2024	Telenor abonnement alarmoverføring	23		146,25											146,25								2,00
18.04.2024	Overføring til ny nettbank Sparebank 1 Ø	24		33 894,59																33 894,59			2,00
22.04.2024	Avan Security AS	25		3 827,93											3 827,93								2,00
23.04.2024	Strøm Mars	26		896,84					896,84														2,00
02.05.2024	Tilbakeføring fra ny nettbank SB1 Ø	27	33 894,59																		33 894,59		2,00
02.05.2024	Gebyr nettbank DNB	28		37,50															37,50				2,00
23.05.2024	Strøm April	29		498,34					498,34														2,00
27.05.2024	Telenor abonnement alarmoverføring	30		122,50											122,50								2,00
03.06.2024	Gebyr nettbank DNB	31		35,00															35,00				2,00
04.06.2024	Telenor abonnement - refusjon	32	146,25													146,25							2,00
12.06.2024	Overføring til ny nettbank Sparebank 1 Ø	33		100,00															100,00				2,00
21.06.2024	Strøm Mai	34		426,76					426,76														2,00
01.07.2024	Gebyr nettbank DNB	35		35,50															35,50				2,00
03.07.2024	Betaling reparasjon tak - Marte	36	20 330,00				20 330,00																2,00
04.07.2024	Betaling reparasjon tak - Belka	37	40 661,00				40 661,00																2,00
08.07.2024	Betaling Stillas rep tak	38		34 540,50		34 540,50																	2,00
09.07.2024	Telenor abonnement alarmoverføring	39		122,50											122,50								2,00
15.07.2024	Betaling reparasjon tak - Markus	40	16 484,00				16 484,00																2,00
18.07.2024	Betaling reparasjon tak	41		72 500,00		72 500,00																	2,00
19.07.2024	Betaling reparasjon tak - Jill	42	20 330,00				20 330,00																2,00
22.07.2024	Avan Security AS	43		3 827,93											3 827,93								2,00
23.07.2024	Strøm Juni	44		420,81					420,81														2,00
01.08.2024	Gebyr nettbank DNB	45		39,50															39,50				2,00
12.08.2024	Telenor abonnement - refusjon	46	122,50												122,50								2,00
20.08.2024	Strøm Juli	47		417,25					417,25														2,00
22.08.2024	Kommunale avgifter termin 3	48		14 308,54									14 308,54										2,00
22.08.2024	Betaling reparasjon tak - Søren	49	16 484,00				16 484,00																2,00
26.08.2024	Kommunale avgifter termin 3	50		14 408,12									14 408,12										2,00
27.08.2024	Telenor abonnement alarmoverføring	51		108,75											108,75								2,00
27.08.2024	Telenor abonnement alarmoverføring	52		108,75											108,75								2,00
30.08.2024	Felleskostnader Belka Korshavn	53	23 382,00			23 382,00																	2,00
02.09.2024	Felleskostnader Søren Sørensen	54	10 194,00			10 194,00																	2,00
02.09.2024	Felleskostnader Markus Sivertsen	55	10 194,00			10 194,00																	2,00
02.09.2024	Gebyr nettbank DNB	56		36,50															36,50				2,00
03.09.2024	Felleskostnader Marte Sundal	57	12 288,00			12 288,00																	2,00
13.09.2024	Felleskostnader Jill Iren Nærland del 1/3	58	6 144,00			6 144,00																	2,00
20.09.2024	Strøm August	59		433,98					433,98														2,00
23.09.2024	Felleskostnader Jill Iren Nærland del 2/3	60	3 144,00			3 144,00																	2,00
25.09.2024	Avan Security AS	61		3 827,93											3 827,93								2,00
01.10.2024	Gebyr nettbank DNB	62		31,50															31,50				2,00
03.10.2024	Telenor abonnement - refusjon	63	108,75												108,75								2,00
08.10.2024	Felleskostnader Jill Iren Nærland del 3/3	64	3 000,00			3 000,00																	2,00
21.10.2024	Strøm September	65		396,92					396,92														2,00
21.10.2024	Avan Security AS	66		3 827,93											3 827,93								2,00
31.10.2024	Kommunale avgifter termin 4	67		14 598,12									14 598,12										2,00
01.11.2024	Gebyr nettbank DNB	68		30,50															30,50				2,00
21.11.2024	Strøm Oktober	69		482,69					482,69														2,00
26.11.2024	Telenor abonnement alarmoverføring	70		133,75											133,75								2,00
28.11.2024	Avan Security AS - refusjon	71	3 827,93												3 827,93								2,00
02.12.2024	Gebyr nettbank DNB	72		13,00															13,00				2,00
09.12.2024	Rene Bygårder AS Broyting	73		10 472,00			10 472,00																2,00
09.12.2024	Elmil AS - Ekstra strømkurs	74		10 312,50			10 312,50																2,00
23.12.2024	Strøm November	75		508,77					508,77														2,00
	Antall Bilag:	75	347 316,15	311 599,22	0,00	136 692,00	137 849,00	114 289,00	8 756,80	0,00	33 656,00	0,00	69 737,43	0,00	27 230,90	6 335,43	0,00	0,00	474,50	0,00	33 894,59	89 999,72	
	Restkapital overføres til 2024		35 716,93																				
	Utført av:		Markus Sivertsen			Sign:																	
	Revidert av:					Sign:																	

Sameiet Kjelsåsveien 101			
RESULTATREGNSKAP 2024			
Overført fra året før		56 105,13	
INNTEKTER			
Felleskost fra sameierne		136 692,00	
Renter av bankinnskudd		0,00	
Innskudd til vedlikehold		114 289,00	
Utbetaling forsikring		0,00	
Egenkapital overført fra året før		56 105,13	
SUM		307 086,13	
UTGIFTER / UTGÅENDE			
Vedlikehold		137 849,00	
Strøm		8 756,80	
Forsikring		33 656,00	
Off.avgifter		69 737,43	
Abonnement		20 895,47	
Gebyr		474,50	
SUM		271 369,20	
RESULTAT			
Inntekter		307 086,13	
Utgifter		271 369,20	
SUM (Overføres til 2025)		35 716,93	
BALANSE REGNSKAP			
Sum innskudd 2023 (inkl. saldo pr. 31.12.22)		307 086,13	
Utgifter		271 369,20	
Restkapital		35 716,93	
Restkapital			35 716,93
Innestående på bankkonto (31.12.24)			35 716,93
Balanseresultat			0,00

Visualisering av kostnader			
	Strømkostnad	Vedlikeholdskostnad	Forsikring
2016	8 694,86	15 071,90	34 343,00
2017	11 479,17	23 661,05	13 923,00
2018	11 204,45	10 094,11	28 316,00
2019	10 561,48	69 347,50	29 316,00
2020	8 656,16	41 328,16	29 396,00
2021	9 269,35	51 096,70	30 925,00
2022	10 344,29	75 087,52	30 139,00
2023	10 268,49	21 605,00	31 592,00
2024	8 756,80	137 849,00	33 656,00



**Sameiet Kjelsåsveien 101
gnr. 75, bnr 41
Søndag 12. februar 2024 kl 18:00**

**P R O T O K O L L
Årsmøte 2024**

**Møtelederen åpnet møtet og ønsket velkommen. Det var 5
fremmøtte fra styret.**

Fremmøtte fra styret: Jill Nærland, Søren Grove Sørensen, Belka Korshavn, Marte Sundal og Markus Sivertsen.

I tillegg: Leif John Korshavn og Olivier Angrand.

1. **Godkjenning av innkalling.**
Vedtak: Innkalling til årsmøtet ble enstemmig godkjent.
2. **Valg av referent.**
Vedtak: Markus Sivertsen ble valgt til referent.
3. **Valg av to representanter for signering av protokoll.**
Vedtak: Jill Nærland og Marte Sundal ble oppnevnt til å underskrive protokoll.
4. **Gjennomgang og godkjenning av referat årsmøte 2023.**
Vedtak: Referat fra årsmøte 2023 ble enstemmig godkjent.
5. **Valg av styre for 2024.**
I henhold til vedtektene for sameiet, velges en representant fra hver seksjon inn i styret. Det er enighet i styret at den økonomiansvarlige også er styreleder.
Vedtak: Styrets sammensetning ble enstemmig godkjent som følgende:

Styremedlem - Jill Nærland, eier av seksjon 1, H0101.
Styremedlem - Belka Korshavn, eier av seksjon 2, H0102.
Styremedlem - Marte Sundal, eier av seksjon 3, H0201.
Styremedlem - Søren Grove Sørensen, eier av seksjon 4, H0301.
Styreleder - Markus Sivertsen, eier av seksjon 5, H0302.

6. Gjennomgang og godkjenning av regnskap for 2023

Økonomiansvarlig Markus Sivertsen presenterte regnskapet for 2023.

Innestående beløp på felleskontoen overstiger 25 prosent av årlige innbetalinger fra seksjonseiere. Sameiet hadde 56.105 kr på konto ved årsskiftet 2023-2024.

Fellesutgiftene for sameiet antas å øke i henhold til konsumprisindeksen. Seksjonseierne må betale økte fellesutgifter tilsvarende. Markus har gjort endringer i oversikten over felleskostnadene, og den ble derfor ikke sendt ut i midten av januar som vanlig, men vil bli sendt ut kort tid etter møtet.

Regnskapet for 2023 ble revidert av Marte Sundal og godkjent av årsmøtet.

7. Innkommende saker

- **Ønske om reseksjonering av seksjon 2.**

Sak om reseksjonering av seksjon 2 ble i forkant av årsmøtet trukket av Leif John på vegne av Belka Korshavn, og ble derfor ikke behandlet.

- **Ønske om å bytte leilighetsdører og loftstrapp / loftsluke.**

Før møtet tok Markus kontakt med H-Team, som hadde tidligere gitt et pristilbud for jobben, for å be om en oppdatert pris. H-Team informerte imidlertid om at de ikke tar på seg oppdrag innendørs lenger og derfor ikke kunne gi et oppdatert pristilbud.

Vedtak: Ettersom det ikke foreligger et pristilbud klart til årsmøtet, ble det besluttet å la saken ligge inntil saken tas opp på nytt og nytt tilbud innhentes. Det ble likevel påpekt at behovet for utskifting av leilighetsdører fortsatt er der, da leilighet H0201 har fått TG2 i sin takstrappport. Det antas derfor at de gjenværende leilighetene med dører fra samme periode vil få tilsvarende avvik ved neste taksering. Markus opplyser om at forslaget er dokumentert i sameiets vedlikeholdsplan og at saken kan tas opp på et senere tidspunkt.

8. **Saker i henhold til §45 i eierseksjonsloven.**

Da samtlige seksjonseiere var til stede ble det enstemmig vedtatt å behandle følgende saker:

- **Revisjon av sameievedtektene**

Styret gjennomgikk forslagene til endringer presentert av advokaten fra Huseiernes Landsforbund og vedtok noen av de foreslåtte punktene. Markus skrev ut kopi av vedtektene og leverte til seksjonseierne på møtet. Noen mindre justeringer i oppsettet skulle gjøres i etterkant av møtet, leses gjennom og godkjennes på e-post.

Det oppstod noe usikkerhet rundt vedtektene som omhandler panterett og bruk av elbiler i sameiet.

- Markus noterte ned kommentarer vedrørende panterett, som vil bli sendt til advokaten for å få ytterligere informasjon rundt temaet.
- Det ble også besluttet å avvente med en vedtekt rundt elbiler, til det blir aktuelt igjen. Vi kan per i dag ikke godta lading av elbil før det foreligger en plan på hvordan vi kan få oppgradert/avlaset strømmettet i huset.

Vedtak: Sameievedtekter revisjon 3 ble enstemmig vedtatt og vedlegges møteprotokoll / referat.

- **Revisjon av husordensreglene / ordensreglene**

Etter gjennomgangen av sameievedtektene ble det besluttet at husordensreglene burde revideres på neste årsmøte. Seksjonseierne ble enige om å gjennomgå husordensreglene i løpet av det kommende året og senest innen neste årsmøte. Eventuelle forslag til endringer sendes til Markus som holder oversikt og loggfører endringer.

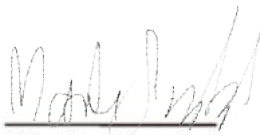
Møteleder Markus Sivertsen avsluttet årsmøte 20:15.

Godkjenning av protokoll:



Jill Nærland

Jill Iren Nærland



Marte Sundal

**Sameiet Kjelsåsveien 101
gnr 75, bnr 41
Organisasjonsnummer 914 758 319**

Sameievedtekter

**§ 1
Eiendom**

Eiendommen gnr. 75, bnr. 41, Kjelsåsveien 101, Oslo, ligger i sameie mellom eierne av de 5 boligseksjoner som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i. For hver eierseksjon er det fastsatt en sameiebrøk basert på de enkelte seksjonenes innbyrdes areal.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke er i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer. Det er inngått avtale mellom seksjonseierne om enerett for de enkelte seksjonseiere til bruk av enkelte boder, uthus/verksted og tomten. Denne avtalen er bindende for nåværende og framtidige seksjonseiere og kan ikke endres uten at seksjonseiere som berøres av endringen, samtykker i det.

**§ 2
Ansvar og fordeling av fellesutgifter**

Seksjonseierne er innbyrdes ansvarlig for fellesutgiftene etter fordeling i henhold til § 3. Overfor tredjemann er seksjonseierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. jfr. eierseksjonslovens § 30.

**§ 3
Fellesutgifter**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

Årlige innskudd (husleie) fra seksjonseierne til fellesutgiftene skal reguleres i hht. økning i prisindeks (KPI).

Vann-, kloakkavgifter og renovasjonsavgifter dekkes gjennom felleskostnadene. Skulle det være andre bruksavhengige utgifter fordeles disse mellom seksjonseierne i henhold til bruken.

Vedlikeholdsutgifter til tekniske anlegg som bare er til nytte for, eller brukes av en av seksjonseierne, dekkes i sin helhet av seksjonseier.

Premie for bygningskasko fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, dog slik at seksjonseiere som bruker seksjonene på en slik måte at premien forhøyes, selv må betale merutgiften.

Utgifter til utskifting og vedlikehold av vinduer, ytterdører, takvinduer og lignende dekkes i sin helhet av seksjonseier.

Alle andre fellesutgifter fordeles mellom seksjonseierne i forhold til sameiebrøkene.

§ 4 **Vedlikeholdsfond**

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Sameiet har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser.

Det skal innkreves forholdsmessige andeler av fellesutgiftene hos seksjonseierne. Videre skal sameiet sørge for at det opprettes et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til vedlikeholdsfondet, fastsettes på grunnlag av sameiebrøkene.

Det skal til enhver tid stå et minstebeløp på felleskontoen til sameiet som svarer til 25% av sameiets samlede årlige fellesutgiftinnbetalinger.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

§ 5 **Årsmøte**

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager.

§ 6 Styret

Styret består av en representant for hver av sameiets 5 seksjoner. Styrelederen skal velges særskilt.

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene, er til stede. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 7 Tvister

Eventuelle tvister i forbindelse med sameieforholdet avgjøres ved alminnelig domstoler.

§ 8 Eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av sameiets vedtekter, gjelder lov av 16. juni 2017 nr. 17 om eierseksjoner.

§ 9 Ordensreglene

Seksjonseierne forplikter seg til å forholde seg til ordensreglene vedtatt på årsmøtet.

Sameiet Kjelsåsveien 101
gnr. 75, bnr 41
Årsmøte søndag 22. januar 2023 kl 17:00

P R O T O K O L L
Årsmøte 2023

**Møtelederen åpnet møtet og ønsket velkommen. Det var 4
fremmøtte fra sameiet.**

Fremmøtte: Belka Korshavn, Marte Sundal, Oliver Angrand og Markus Sivertsen.
Leif John Korshavn var til stedet for å assistere Belka.

Ikke til stedet: Søren Grove Sørensen og Jill Nærland.

1. Valg av referent

Vedtak: Marte Sundal ble valgt til referent.

2. Gjennomgang og godkjenning av regnskap for 2022

Regnskapet for 2022 ble revidert av Marte Sundal og godkjent av årsmøtet.

Innestående beløp på felleskontoen overstiger 25 prosent av årlig innbetalinger. Vi er ca 8.000 kr over minimumskravet i henhold til vedtektene våre.

Vi hadde 32.289 kr på konto ved årsskifte 2022-2023.

3. Innkommende saker

- **Feieluke og hull i pipe i kjelleren**

Hullet i pipen og hullet i pipen ble utbedret januar 2023.

- **Elbil lading via skjøteledning**

Det blir fortsatt ladet gjennom skjøteledning via stikkontakt som ikke er godkjent for elbillading. Dette må avsluttes, det er ikke lovlig og eier kan bli erstatningsansvarlig. **Etterskrift: Bileier har byttet bil og behovet for lading har opphørt.**

- **Avløpsrør**

Under inspeksjonen var det nødvendig å spyle for å komme seg ned gjennom avløpet. Det viser seg at denne spylingen har gjort at vi har fått bukt på problemet. Det er ikke behov for å gjøre noe mer med dette i denne omgang.

For egen del er det lurt å bruke MUDIN avløpsåpner ved jevne mellomrom for å vedlikeholde sine avløp.

- **Gjensyn med ordensreglene og vedtektene**

Markus fikk Huseiernes Landsforbund til å se gjennom vedtektene våre, for å se at vi ikke har vesentlige feil eller mangler. Sender ut forslagene til endring, slik at flere kan gå gjennom å komme med innspill. **Etterskrift:** **Styreleder har ikke sendt ut forslagene til endring, da det fortsatt pågår diskusjoner om veien videre før vi er klare til å oppdatere vedtektene.**

- **Ryddighet på fellesområdet**

Det sklir stadig ut med at beboere lagrer private gjenstander på fellesområdet. Dette gjelder ikke bare innvendig, men også utvendig. Minner på om at private gjenstander skal plasseres innenfor egen bod.

Gressklipperen ble for eksempel ikke satt inn i utstyrsbod før vinter og snøfallet kom, fordi utstyrsboden var full av sykler. Vi vet ikke status på gressklipperen og den har nok fått følgeskader.

En biloppstillingsplass er også fylt opp av private gjenstander, slik at vi mister en parkeringsplass. Styreleder sender ut mail til eier og ber om at utstyret fjernes.

- **Nye dører i trappeoppgang**

Marte Sundal fremmet forsalg om å bytte leilighetsdører i trappeoppgang. Det er mye varmetap fra leiligheter til felles trappeoppgang og enkelte dører har moderniseringsbehov. Det er også til tider sterk matlukt i oppgangen rundt middagstider, som er sjenerende for andre beboere i oppgang. Markus har assistert med å innhente tilbud, informerer et aktuelt tilbud. Positiv til innspillet og nevner at dette også vil gjøre at vi kan ha lavere temperatur i trappeoppgangen og spare strøm.

Følgende priser er innhentet:

Priser:

Arbeid totalt 5 dører: 50.000,-

- Belka: kr 16.667,-
- Jill: kr 8.894,-
- Marte: kr 8.894,-
- Markus: kr 8.894,-
- Søren: kr 8.894,-

Pris per dør: Kr 14.550,-, totalt 5 dører.

Mulig tilskudd fra Enova:

<https://klimatilskudd.no/stotte-til-energitiltak-i-borettslag-og-sameier>
<https://www.enova.no/bedrift/bygg-og-eiendom/stotte-til-forbedring-av-energitilstand-i-borettslag-og-boligsameier/>

Teknisk rådgivning hos huseiernes landsforbund:

<https://www.huseierne.no/vi-hjelper-deg/radgivning-sameier-borettslag/>

Teknisk rådgivning.

Markus foreslår også å bytte loftsluke/trapp i 3. etasje for å redusere varmetapet til loftet.

Etterskrift: Tilbudet fra H-Team utgår da de ikke lengre tar på seg oppdrag innendørs. Markus foreslår likevel at vi innhenter nye tilbud og går videre med saken. Saken diskuteres på nytt årsmøte 2024.

**Sameiet Kjelsåsveien 101
gnr. 75, bnr 41
Innkallelse til ordinært årsmøte
Søndag 22. januar 2023 kl 17:00**

Saksliste

- Valg av referent.
- Godkjenning av innkallelse.
- Godkjenning av referat fra årsmøte 2022.
- Valg av styre og styreleder.
 - Valg av styre og oppdatere informasjon om styret i Altinn.
 - Valg av styreleder.
 - Signering av møteprotokoll.
- Gjennomgang og godkjenning av regnskap 2022.
- Innkomne saker.
 - Ryddighet i fellesområdet.
 - Bytte av leilighetsdører i trappeoppgang.

Møtested: Belka Korshavn.

**Sameiet Kjelsåsveien 101
gnr. 75, bnr 41
Innkallelse til ordinært årsmøte
Søndag 19. juni 2022 kl 13:00**

Saksliste

- Valg av referent.
- Godkjenning av innkallelse.
 - Noe sen innkalling.
- Godkjenning av referat fra årsmøte 2021.
- Valg av styre og styreleder.
 - Valg av styre og oppdatere informasjon om styret i Altinn.
 - Valg av styreleder.
 - Signering av møteprotokoll.
- Gjennomgang og godkjenning av regnskap 2021.
- Innkomne saker.
 - Manglende engasjement og deltakelse fra enkelte i styret. Markus får ikke alltid tilbakemelding på eposter fra alle beboere. Gjør styrearbeidet noe vanskeligere enn det trenger å være.
 - Ellers er det ikke kommet inn noen saker, dog har vi noen uoppgjorte saker fra årsmøtet 2021.

Møtested: Belka Korshavn.

Sameiet Kjelsåsveien 101
gnr. 75, bnr 41
Årsmøte søndag 19. juni 2022 kl 13:00

Referat fra årsmøte 2022

Møtelederen åpnet møtet og ønsket velkommen. Det var to fremmøtte fra sameiet.

Fremmøtte: Belka Korshavn og Markus Sivertsen. Leif John Korshavn var til stedet for å assistere Belka.

Ikke til stedet: Søren Grove Sørensen, Karl Olaf Lie og Jill Nærland.

1. Valg av referent

Vedtak: Leif John Korshavn ble valgt til referent.

2. Gjennomgang og godkjenning av regnskap for 2021

Regnskapet for 2021 ble revidert og godkjent av Leif John på vegne av Belka.

Innestående beløp på felleskontoen overstiger 25 prosent av årlig innbetalinger. Vi er ca 1.800 kr over minimumskravet i henhold til vedtektene våre. Beløpet er lavere enn i fjor, men dette kommer av at en regning fra en elektriker ble betalt før årsskiftet, som det ikke var hentet inn penger til.

Vi hadde 48.470 kr på konto ved årsskifte 2021-2022. Rundt halvparten av dette gikk til å betale for brannvarslingsanlegget og snømåkingen på nyåret.

3. Innkommende saker

- **Feieluke og hull i pipe i kjelleren**

Ikke utbedret i løpet av året. Markus innhenter et tilbud for å få utbedret feilen.

- **Avløpsrør**

For øyeblikket går det bra med avløpsrørene, tar opp diskusjonen på årsmøtet 2023.

- **Snøbrøyting**

Snøbrøytingen fungerte i hovedsak bra, men det ble ved noen anledninger strødd strøsand utover parkeringsplassen av traktoren. Mest sannsynlig en feiltakelse av sjåførene, siden dette ikke er inkludert i tilbudet vi fikk. Markus gir tilbakemelding om at dette ikke er ønskelig, fordi det ender opp på plenen vår ved neste brøyting.

- **Gjensyn med ordensreglene og vedtektene**

Markus har fått Huseiernes Landsforbund om å se gjennom vedtektene våre, for å se at vi ikke har vesentlige feil eller mangler. Sender ut forslagene til endring, slik at flere kan gå gjennom å komme med innspill.

- **Bedre kommunikasjon i sameiet**

Markus håper at sameierne kan bli flinkere til å gi tilbakemeldinger og svar på e-poster sameiet seg i mellom.

- **Trappevask**

Påminnelse om at trappevasken må tas på ukentlig basis. Det er fortsatt gratispassasjerer, dette må det bli slutt på. Det foreslås følgende for å få bukt med utfordringen: Hvis det ikke vaskes en uke, innen påfølgende tirsdag, kan det bestilles vasking som faktureres den seksjonseier som ikke vasker. Det har vært normal praksis i sameiet at trappeoppgangen vaskes innen lørdag.

- **Brannanlegg**

Så langt er vi fornøyd og har ikke noe å utsette på anlegget.

Sameiet Kjelsåsveien 101
gnr. 75, bnr 41
Årsmøte søndag 20. juni 2021 kl 17:00

Referat fra årsmøte 2021
Møtelederen åpnet møtet og ønsket velkommen. Det var fire
fremmøtte fra sameiet.

Fremmøtte: Belka Korshavn, Karl Olaf Lie, Jill Nærland og Markus Sivertsen. Til stedet var også Wenche T. Lie sammen med Karl og Leif John Korshavn for å assistere Belka.

Ikke til stedet: Søren Grove Sørensen.

1. **Valg av referent**
Vedtak: Wenche T. Lie ble valgt til referent.
2. **Godkjenning av innkalling**
Vedtak: Innkalling til årsmøtet ble enstemmig godkjent.
3. **Gjennomgang og godkjenning av referat årsmøte 2020** Vedtak: Referat fra årsmøte 2020 ble enstemmig godkjent.
4. **Gjennomgang og godkjenning av regnskap for 2020**
Regnskapet for 2020 ble revidert og godkjent av Jill Nærland.

Innestående beløp på felleskontoen overstiger 25 prosent av årlig innbetalinger. Vi er ca 8.700 kr over minimumskravet i henhold til vedtektene våre. Beløpet er noe lavere enn i fjor, på grunn av reparasjon på ringetablået etter et lynnedslag.

Vi hadde 54.519 kr på konto ved årsskifte. Det var satt av 25.125 kr til å skifte gjerdet mot Kjelsåsveien 101. Arbeidet er nå utført og regningen betalt.

5. **Innkommende saker**

- **Feieluke og hull i pipe i kjelleren**
Lagt inn i vedlikeholdsplanen, nedprioriteres i 2021, da det ikke er kommet et skriftlig pålegg fra feier om at dette må fikses. Hull befinner seg i Karls bod. Markus forhører seg med Søren om han har mulighet til å utbedre skaden.
- **Avløpsrør**
Etter inspeksjon av avløpsrørene ble det identifisert endel oppbygging av smuss i rør. Inspeksjon var tatt fra leilighet H102.

Et tilbud er innhentet og er presentert i dag. Det avtales at også Jill innhenter tilbud fra aktuelt firma.

- **Snømåking**

Markus har innhentet tilbud på snøbrøyting, dette kommer årlig på 13.900,-. Markus mener vi burde gå for tilbudet for å gjøre hverdagen lettere. Se vedlagt tilbud. Det avtales at Jill innhenter tilbud fra firma i Maridalen. Enighet i sameiet om felles løsning vedr snøbrøyting. Teamet tas videre på mail.

- **Mulighet for lading av elbil med stikk ute.**

Ønske fra Jill om mulighet for lading av elbil med stikk ute på egen strømkurs.

Markus orienterer om tidligere beslutninger, erfaringer og forespørsler til netteier etc.

Har vært i kontakt med elektriker 17. juni 21. Det ble foreslått å installere egne kontakter utendørs, som Jill foreslo, men påpekte at disse kontaktene må inngå i et "smart" ladesystem. Slik at ikke beboere ellers i sameiet blir nedprioritert ved kraftig lading. Dette fordi vi bare har 125A inntakssikringer og må ta høyde for 5 ladestasjoner.

Det ble påpekt under befaringen at vi var nødt til å bytte inntakssikringene på loftet hvis vi skal begynne med elbillading, overspenningsvern er også anbefalt. Dette fordi de eksisterende sikringene vil tåle å overbelastes i opp til 3 timer med 30-50A, pluss-minus. Noe som ikke skjer med vanlig bruk, men vil kunne skje med elbil-lading.

Det ble også påpekt fra elektriker at dagens ladeløsning, men skjøteledning gjennom vindu, ikke er tillatt og kan være brannfarlig. Det er enighet om at Jill kan montere stikkontakt utenfor egen leilighet. Dersom flere eiere ønsker dette må saken vurderes på nytt. Ikke presedens.

Kommentar fra Markus:

Gjennomføringer av kabler etc. i yttervegg må gjøres på en slik måte at vindsperren ikke ødelegges. Mulig det er lettest å ta kabel gjennom ytterbod på baksiden av huset. Her er det ikke vindsperre på samme måte som resten av ytterveggene.

- **Enkeltstående bod på fellesområdet i bakhagen**

Forslaget behandles, foreligger ingen tilbud for øyeblikket. Det besluttes å selge snøfresen for å frigjøre plass.

Enighet om at bod kan oppføres dersom utnyttelsesgraden av tomten ikke overskrides. Plassering diskuteres på neste dugnad, Jill lager et forslag.

- **Fasadeendringer**

Markus har laget vedtaksforslag, orienterer om i eget punkt. Se §18 i ordensreglene (fasadeendringer).

- **Plantekasser på fellesareal.**

Plantekasse til grønnsaker og lignende tillates i bakhage.

- **Ras fra taket**

Jill orienterer og innhenter tilbud.

Markus fører saken inn i vedlikeholdsplanen.

- **Brannvarslingsanlegg**

Markus orienterer om innhentede tilbud og anbefalinger. Minnes på om at dette er styrets ansvar og dagens løsning er ikke tilstrekkelig. Ved befaring i huset 16. juni, var 2 av varsleren i fellesområdet fri for strøm. Varslerne er relativt nye og skulle ikke vært fri for batteri etter et halvt år. Markus kontakter Verisure om mulighet for sameieløsning. Videre kontakt pr. mail.

- **Tak over entrè og trapp på forside**

Dørkarm, klinke og porttelefon har antydninger til fukt. Dette vil korte ned levetiden. Jill utarbeider forslag til tak over entre. Sameiet er positiv til at dette burde gjøres.

- **Bod til leilighet H201.**

“Bryggerrommet” er avdelt slik at H201 har fått sin egen bod. Midlertidig bod er gitt over til sameiet for oppbevaring av utstyr til fellesskapet.

Ordensreglene endres til følgende:

Samtlige seksjoner har tildelte boder i henhold til plantegning.

Sameiet har i tillegg en bod som kun brukes til redskaper som tilhører fellesskapet/sameiet.

Det er besluttet at den midlertidige ordningen med seksjon 1, H0101, har rett til å oppstille vaskemaskin og varmtvannsbereder i “bryggerrommet” ved siden av hovedstoppekranen skal opphøre med virkning fra det tidspunktet hvor seksjonen skifter eier (selges av Jill) neste gang. Om mulig er det ønskelig at dette skjer tidligere, for å minimere private gjenstander i fellesområdet og hindre tilgang til hovedstoppekran.

- **Diverse**

- Siden sist: Lys montert i bakgård, gjerde ved vei flyttet ut, kompost flyttet og postkasse montert. Saken vedr gjerde mot nabo eiendom avsluttet.
- Postkassestativ: Belka opplever tidvis noe fukt på post. Hva er årsaken til dette, beboerne observerer. Markus har notert at vann kan trenge inn i postkasser fra baksiden. Kontakter leverandør for å høre om de har en løsning på problemet.
- Lufting/lufteventil i vindu: Hver enkelt eier vurderer dette i sin leilighet.
- Porttelefon: Mal til navneetiketter ligger i «Drop box», nøkkel til porttelefon henges på tavle i vindfanget.
- Vedtekter og husordensregler henges opp i vindfang.
- Dugnad: Markus sender ut forslag til aktuelle datoer.

- **Gjensyn med ordensreglene**

I året som har gått er fellesområder brukt til oppbevaring av privat utstyr. Vi går derfor gjennom ordensreglene og vedtektene og gjør en del endringer. Følgende punkter gjennomgås, endres og eventuelt tilføyes:

- **Fellesarealer**

Fellesarealer, rømningsveier, vindfang, trappeoppgang, trapperepos, korridorer, felles kjeller- og loftsrom o.l. må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboere, som blant annet kasser, innbo, sportsartikler, barnevogner o.l.

- Sko som stilles utenfor egen inngangsdør skal være i hylle eller skap. Sko på gulvet gir økt snublefare i trappeoppgangen, er til hinder for rømningsveier og trappevasken.
- Sykler må være ute eller i egen bod i kjelleren.
- Det er ikke lov med oppbevaring av personlige eiendeler i vindfanget. Felles kost og snøskuffe skal plasseres slik at det ikke er til hinder for kjellerdør og rømningsvei.

Styret på kan til enhver tid fjerne hensatte private gjenstander, uten erstatningsansvar, fra fellesområdet ut over det som er betraktet som greit i husordensreglene.

- **Dyrehold:**

Dyrehold er tillatt etter søknad til, og godkjenning av styret. Dyrehold skal ikke være til sjenanse for de øvrige beboerne/brukerne av eiendommen. Dyr skal alltid luftes utenfor tomt.

- **Felleskostnader i husordensreglene:**

Flyttes til sameiets vedtekter og endres til:

Årlige innskudd (husleie) fra sameiets eiere til fellesutgiftene skal reguleres i hht. økning i prisindeks.

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

Andre tilføring i ordensreglene:

- **Fjerning av is fra balkonger**

Beboer plikter eier/leier å fjerne snø og is fra balkonger. Hvis dette ikke utføres holdes den enkelte seksjonseier, eventuelt leietaker, ansvarlig for

eventuelle skader.

- **Avfall**

Enhver forurensning av gårdsplassen, portrom og ovennevnte fellesrom er forbudt. Alt avfall skal legges i dertil bestemte containere. Alt av avfall og søl ved avfallsbeholdere og containere skal unngås, og ryddes opp av den som forårsaket sølet.

- **Plakater og oppslag**

Uten styrets skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på i eiendommen, likeså å male vinduer, yttervegger, og utsiden av inngangsdører til den enkelte seksjon, samt å sette opp skilter, antenner eller lignende.

- **Hvem husordensreglene gjelder**

Husordensreglene gjelder enhver beboer i sameiet. Seksjonseier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hans husstand og eventuelle fremleiers, eller andre han har gitt tilgang til leiligheten eller eiendommen til for øvrig.

- **Fasadeerdringer**

Uten styrets skriftlige samtykke er det forbudt å endre sameiets fasade, utseende og karakter. Dette innebærer å male vinduer, yttervegger, og utsiden av inngangsdører til den enkelte seksjon i en annen farge enn det som er fastsatt av styret.

Andre tilføringar til vedtektene:

Noe av disse endringene vil bli lagt inn i vedtektene i stedet. Dette gjelder de punktene dette kan høre hjemme.

**Sameiet Kjelsåsveien 101
gnr. 75, bnr 41
Innkallelse til ordinært årsmøte
Søndag 20. juni 2021 kl 17:00**

Saksliste

- Valg av referent.
- Godkjenning av innkallelse.
- Godkjenning av referat fra årsmøte 2020.
- Valg av styre og styreleder.
 - Valg av styre og oppdatere informasjon om styret i Altinn.
 - Valg av styreleder.
 - Signering av møteprotokoll.
- Gjennomgang og godkjenning av regnskap 2020.
- Innkomne saker.
 - Innkomne saker er vedlagt i eget dokument, dokumentet inneholder kommentarer til sakene og status per dags dato, 18.06.21.

Møtested: Belka Korshavn.

Vedlegg: Innkomne saker 2021

Sameiet Kjelsåsveien 101
gnr 75, bnr 41
Organisasjonsnummer 914 758 319
Sameievedtekter

§ 1
Eiendom

Eiendommen gnr. 75, bnr. 41, Kjelsåsveien 101, Oslo, ligger i sameie mellom eierne av de 5 boligseksjoner som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i. For hver eierseksjon er det fastsatt en sameiebrøk basert på de enkelte seksjonenes innbyrdes areal.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke er i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer. Det er inngått avtale mellom seksjonseierne om enerett for de enkelte seksjonseiere til bruk av enkelte boder, uthus/verksted og tomten. Denne avtalen er bindene for nåværende og framtidige seksjonseiere og kan ikke endres uten at seksjonseiere som berøres av endringen, samtykker i det.

§ 2
Ansvar og fordeling av fellesutgifter

Seksjonseierne er innbyrdes ansvarlig for fellesutgiftene etter fordeling i henhold til § 3. Overfor tredjemann er seksjonseierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. jfr. eierseksjonslovens § 30.

§ 3
Fellesutgifter

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

Årlige innskudd (husleie) fra seksjonseierne til fellesutgiftene skal reguleres i hht. økning i prisindeks (KPI).

Vann-, kloakkavgifter og renovasjonsavgifter dekkes gjennom felleskostnadene. Skulle det være andre bruksavhengige utgifter fordeles disse mellom seksjonseierne i henhold til bruken.

Vedlikeholdsutgifter til tekniske anlegg som bare er til nytte for, eller brukes av en av seksjonseierne, dekkes i sin helhet av seksjonseier.

Premie for bygningskasko fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, dog slik at seksjonseiere som bruker seksjonene på en slik måte at premien forhøyes, selv må betale merutgiften.

Utgifter til utskifting og vedlikehold av vinduer, ytterdører, takvinduer og lignende dekkes i sin helhet av seksjonseier.

Alle andre fellesutgifter fordeles mellom seksjonseierne i forhold til sameiebrøkene.

§ 4 Vedlikeholdsfond

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Sameiet har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser.

Det skal innkreves forholdsmessige andeler av fellesutgiftene hos seksjonseierne. Videre skal sameiet sørge for at det opprettes et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til vedlikeholdsfondet, fastsettes på grunnlag av sameiebrøkene.

Det skal til enhver tid stå et minstebeløp på felleskontoen til sameiet som svarer til 25% av sameiets samlede årlige fellesutgiftinnbetalinger.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

§ 5 Årsmøte

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager.

§ 6 Styret

Styret består av en representant for hver av sameiets 5 seksjoner. Styrelederen skal velges særskilt.

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene, er til stede. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 7 Tvister

Eventuelle tvister i forbindelse med sameieforholdet avgjøres ved alminnelig domstoler.

§ 8 Eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av sameiets vedtekter, gjelder lov av 16. juni 2017 nr. 17 om eierseksjoner.

§ 9 Ordensreglene

Seksjonseierne forplikter seg til å forholde seg til ordensreglene vedtatt på årsmøtet.

§ 10 Signaturrett

Signaturrett gis til styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Sameiet Kjelsåsveien 101
gnr 75, bnr 41
Organisasjonsnummer 914 758 319

Husordensregler

I sameiets **husordensregler** skal beboernes plikter og ansvar for bla annet løpende drift og vedlikehold reguleres. Samt avtaler **sameiere** seg i mellom. Dette skal inkludere trappevask, snømåking, gressklipping, klipping av hekk og busker/trær, feiing av asfalterte områder og oppstillingsplass til søppel, rydding og feiing av felles kjellerarealer.

§ 1

Hvem husreglene gjelder

Husordensreglene gjelder enhver beboer i sameiet. Seksjonseier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hans husstand og eventuelle fremleiers, eller andre han har gitt tilgang til leiligheten eller eiendommen til for øvrig.

§ 2

Biloppstilling

Hver seksjon disponerer kun én biloppstillingsplass, dog har seksjon 2, H0102, to plasser.

§ 3

Særeie

Seksjon 2, H0102, har særeie for garasjen, deler av parkeringsplassen og deler av hagen i forkant av huset i hht. plantegning.

§ 4

Fellesutgifter

Årlige innskudd (husleie) fra sameiets eiere til fellesutgiftene skal reguleres i hht. økning i prisindeks (KPI).

§ 4

Oppbevaring på loft

Hver seksjon, så langt det er praktisk mulig, skal disponere like mange løpemeter med hyller/plass på loftet. Fortrinnsvis over sammenhengende arealer. Disse arealene er tegnet opp på egen skisse.

Gjenstander skal ikke oppbevares inntil taktro, for å opprettholde god luftsirkulasjon.

§ 5 Kjellerboder

Samtlige seksjoner har tildelte boder i henhold til plantegning. Sameiet har i tillegg en bod som kun brukes til redskaper som tilhører fellesskapet/sameiet.

Det er besluttet at den midlertidige ordningen med seksjon 1, H0101, har rett til å oppstille vaskemaskin og varmtvannsbereder i "bryggerrommet" ved siden av hovedstoppekranen skal opphøre med virkning fra det tidspunktet hvor seksjonen skifter eier (selges av Jill) neste gang. Om mulig er det ønskelig at dette skjer tidligere, for å minimere private gjenstander i fellesområdet og hindre tilgang til hovedstoppekran.

§ 6 Forretningsførsel

Arbeidet med administrasjon og regnskap, samt noe deltakelse i vedlikehold, skal regnes som fullverdig innsats for sameiet.

§ 7 Vedlikeholdsansvar

Eier/utleier av en seksjon har ansvar for at den utleide seksjonens generelle/regelgitte bidrag til drift og vedlikehold faktisk blir utført. Eier/utleier kan overlate dette til leier, men har ansvar for å se til at arbeidet faktisk blir gjort.

§ 8 Maling av fasade

Blitt besluttet at det ikke skal føres inn i reglene at ytterveggene til huset skal males med faste tidsintervaller.

Det er besluttet at ytterveggene skal males med fargekode: Nøytral S2500_N.

§ 9 Trappevask

Beboerne deler på å vaske trappeoppgangen og det rulleres mellom alle fem seksjonene. Dette skal gjøres ukentlig og signeres ut på vaskelisten i vindfanget. Det skal vaskes fra og med tredje etasje, ned til første dør i kjelleren.

§ 10 Støyende atferd og omgivelsenes nattero

Fra kl. 23:00 til 07:00 skal det være ro i leiligheter, ganger, fellesarealer mv. Ved spesielle anledninger og etter varsel til naboene i god tid på forhånd, kan forbudet avvikes. Beboerne oppfordres til å vise generell hensyn vedrørende støy.

§ 11

Hovedstoppekran

Eierene i huset skal informere sine samboere og eventuelle leieboere om hvor hovedkranen nede i kjelleren befinner seg, slik at den kan stenges i nødstilfeller. Til informasjon befinner den seg ved nordveggen midt.

§ 12

Avløp

Det oppfordres til bruk av avløpsåpner ved gjevne mellomrom som et forebyggende tiltak for å holde avløpene i huset åpne. Vi har besluttet etter anbefaling fra rørlegger å bruke avløpsåpner type Mudin, ikke Plumbo.

§ 13

Fellesarealer

Fellesarealer, rømningsveier, vindfang, trappeoppgang, trapperepos, korridorer, felles kjeller- og loftsrom o.l. må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboere, som blant annet kasser, innbo, sportsartikler, barnevogner o.l.

- Sko som stilles utenfor egen inngangsdør skal være i hylle eller skap. Sko på gulvet gir økt snublefare i trappeoppgangen, er til hinder for rømningsveier og trappevasken.
- Sykler må være ute eller i egen bod i kjelleren.
- Det er ikke lov med oppbevaring av personlige eiendeler i vindfanget. Felles kost og snøskuffe skal plasseres slik at det ikke er til hinder for kjellerdør og rømningsvei.

Styret på kan til enhver tid fjerne hensatte private gjenstander, uten erstatningsansvar, fra fellesområdet ut over det som er betraktet som greit i husordensreglene.

§ 14

Dyrehold

Dyrehold er tillatt etter søknad til, og godkjenning av styret. Dyrehold skal ikke være til sjenanse for de øvrige beboerne/brukerne av eiendommen. Dyr skal alltid luftes utenfor tomt.

§ 15

Fjerning av is fra balkonger

Beboer plikter eier/leier å fjerne snø og is fra balkonger. Hvis dette ikke utføres holdes den enkelte seksjonseier, eventuelt leietaker, ansvarlig for eventuelle skader.

§ 16

Plakater og oppslag

Uten styrets skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på i eiendommen, likeså å male vinduer, yttervegger, og utsiden av inngangsdører til den enkelte seksjon, samt å sette opp skilter, antenner eller lignende.

§ 17

Avfall

Enhver forurensning av gårdsplassen, portrom og ovennevnte fellesrom er forbudt. Alt avfall skal legges i dertil bestemte containere. Alt av avfall og søl ved avfallsbeholdere og containere skal unngås, og ryddes opp av den som forårsaket sølet.

§ 18

Fasadeendringer

Uten styrets skriftlige samtykke er det forbudt å endre sameiets fasade, utseende og karakter. Dette innebærer å male vinduer, yttervegger, og utsiden av inngangsdører til den enkelte seksjon i en annen farge enn det som er fastsatt av styret.

Berørte hjemmelshavere

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
202204703 - 1
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Caroline Wille

Dato: 06.04.2022

Plan- og bygningsetaten varsler at vi ønsker å legge ned midlertidig forbud mot tiltak - Småhusplanen

Du varsles med dette om at vi har satt i gang arbeid med et midlertidig forbud mot tiltak for områdene som i dag er omfattet av reguleringsplan S-4220 (Småhusplanen).

Hva er et midlertidig forbud mot tiltak?

I områder hvor man ønsker en annen utvikling for eiendommen eller området enn det reguleringsplanen legger opp til, har vi anledning til å vedta et midlertidig forbud mot tiltak. I områder som er omfattet av et midlertidig forbud mot tiltak kan man ikke gjennomføre noen form for tiltak etter plan- og bygningsloven, med mindre disse tiltakene eksplisitt er unntatt fra forbudet. Et midlertidig forbud mot tiltak er derfor en slags sikkerhetsventil for å hindre endringer som ikke er ønskelige mens man lager en ny reguleringsplan for området.

Hva er et tiltak?

Med tiltak etter plan- og bygningsloven menes oppføring, riving, endring, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg. Et tiltak kan også være endring av utearealer, som for eksempel terrenginngrep, og opprettelse eller endring av eiendom.

Hvorfor ønsker vi et midlertidig forbud mot tiltak?

Trær, vegetasjon og småhusområdenes karakter er verdier det er særlig viktig å ta vare på for fremtiden. Det pågående arbeidet med å revidere småhusplanen er iverksatt på bakgrunn av et politisk ønske om å ta bedre vare på disse kvalitetene i småhusområdene enn det som lar seg gjøre i tråd med gjeldende småhusplan. For å sikre at verdiene som revisjon av planen skal søke å



bevare ikke går tapt i løpet av tiden det vil ta før revidert plan blir gjeldende, ønsker vi å legge ned et midlertidig forbud mot tiltak innenfor planområdet.

Hvilke tiltak vil bli omfattet av forbudet?

I utgangspunktet gjelder et midlertidig forbud mot tiltak for absolutt alle former for tiltak, inkludert tiltak som ikke er søknadspliktige. Siden dette forbudet vil gjelde for et så stort område, vil vi unnta enkelte typer tiltak, som i begrenset grad vil påvirke de forholdene som revisjonen skal ivareta. På denne måten må ikke all utvikling og tilpasning av bebyggelse stoppe helt opp frem til en revidert plan er gjeldende. Disse tiltakene kan søkes om, saksbehandles og gjennomføres på vanlig måte, etter gjeldende småhusplan.

Unntak fra forbudet

Følgende tiltak vil unntas fra et midlertidig forbud mot tiltak:

Innvendige tiltak i eksisterende bygninger

- Alle innvendige tiltak, inkludert bruksendring, som ikke medfører opprettelse av ny boenhet

Utvendige endringer av eksisterende bygninger/konstruksjoner

- Fasadeendringer
- Lysgraver, med dybde inntil 0,5 meter og bredde inntil 1 meter, og utvendige kjellertrapper
- Vesentlig reparasjon
- Bygningstekniske installasjoner

Oppføring, endring og riving av

- Påbygg og underbygg
- Tilbygg med samlet størrelse inntil 15 m² bebygd areal (BYA)
- Maksimalt én frittliggende bygning som ikke er til beboelse, med størrelse inntil 36 m² bebygd areal (BYA) og maksimal gesimshøyde på 3,0 meter og mønehøyde på 4,0 meter
- Levegg (gjelder ikke støyskerm)

Andre utvendige tiltak

- Graving for og legging av kabler og vann- og avløpsledninger
- Etablering av energibrønner
- Arealoverføring med samlet størrelse inntil 50 m²

Dette betyr blant annet at oppføring av nye boliger og andre tiltak som medfører nye boenheter ikke kan gjennomføres i forbudsperioden. Det samme gjelder for terrenginngrep, deling av eiendommer og større arealoverføringer.

I tillegg skal forbudet gjelde for alle former for parkering under terreng, uavhengig av unntakene over, og for all felling av trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng.

Blir byggesaken min omfattet av forbudet?

Alle byggesaker som sendes inn etter datoen for dette varslingsbrevet, og som ikke er eksplisitt unntatt i avsnittet over, vil være omfattet av forbudet.

Alle søknader som er sendt inn før datoen for dette varslingsbrevet vil bli behandlet på vanlig måte, etter dagens gjeldende reguleringsplan. Dette gjelder både søknader som ikke har fått et vedtak enda og søknader som har fått et vedtak og skal ha en videre oppfølging, som for eksempel igangsettingstillatelse (IG) eller ferdigattest.

Hva skjer videre?

Du kan sende inn eventuelle kommentarer eller innspill til oss innen 04.05.2022. Disse må merkes med saksnummeret 202204703 og kan sendes til postmottak@pbe.oslo.kommune.no. Merknadene dine vil bli gjennomgått og kommentert i vedtak om midlertidig forbud mot tiltak.

Vi vil vedta midlertidig forbud mot tiltak senest åtte uker fra dette varselet. Et midlertidig forbud mot tiltak varer frem til en ny plan blir gjeldene, men maksimalt fire år. Dersom kommunen ikke har vedtatt en ny plan innen disse fire årene faller forbudet i utgangspunktet bort, men det kan i særlige tilfeller forlenges.

Lovgrunnlag

Midlertidig forbud mot tiltak er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 13-1-13-4.

Kan du klage?

Det er ikke mulig å klage på dette varselet, men du kan klage på det midlertidige forbudet mot tiltak når vi har vedtatt dette.

Dokumentene i saken er tilgjengelige via Saksinnsyn på <http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/main.asp>

Vennlig hilsen

Caroline Wille - saksbehandler

Hanne Høybach - avdelingsdirektør

avdeling for byggeprosjekter

stab