

Blindernveien 2C



Velkommen til

Blindernveien 2C



Salgsoppgaven produsert 22. august 2025

St.Hanshaugen – Ullevål

Sjarmerende 3-roms i 7.etg med nydelig utsikt – Nyoppusset 2017/2018 – Heis – Solrik balkong – Fyring/V.v inkl – *P leie

Prisantydning	6 190 000,-
Fellesgjeld	115 181,-
Omkostninger	158 970,-
Totalpris	6 464 151,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 946,-
BRA-i	57 kvm
Totalt BRA	59 kvm
Soverom	2

Etasje	7
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1938

Ansvarlig megler	Thomas Kiligitto
Telefon	476 46 439
E-post	t.kiligitto@nordvikbolig.no

Megler	Didrik Rotbakken Gundersen
Telefon	902 59 487
E-post	d.gundersen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Blindernveien 2C!

- En lys 3-roms i 7. etasje med heis og flott utsikt over by og fjord. Leiligheten ble totaloppusset i 2017/2018 og fremstår nå som moderne og lys, med store vindusflater som slipper inn rikelig med lys i alle rom. En sydvestvendt balkong på 8 kvm sikrer sol store deler av dagen, helt uten innsyn.

- Bygården har rehabiliterte fasader (2006) og ny heis (2024). Fellesutgifter inkluderer fjernvarme, fyring og varmtvann. To kjellerboder medfølger, og det er mulighet for å leie parkering (kr 546/mnd) i sameiets bakgård, uten venteliste per august.

- Høydepunkter:
- Stor sydvestvendt balkong på 8 kvm
- Usjenert utsyn
- Fyring og varmvannt inkl. i fellesutgiftene
- 1 kjellerbod og 1 skibod
- Mulighet for peis
- Sentral beliggenhet med "alt" du trenger i nærheten!

Arealer og innhold

BRA-i:	57 kvm
BRA-e:	2 kvm
Totalt BRA:	59 kvm
TBA:	8 kvm

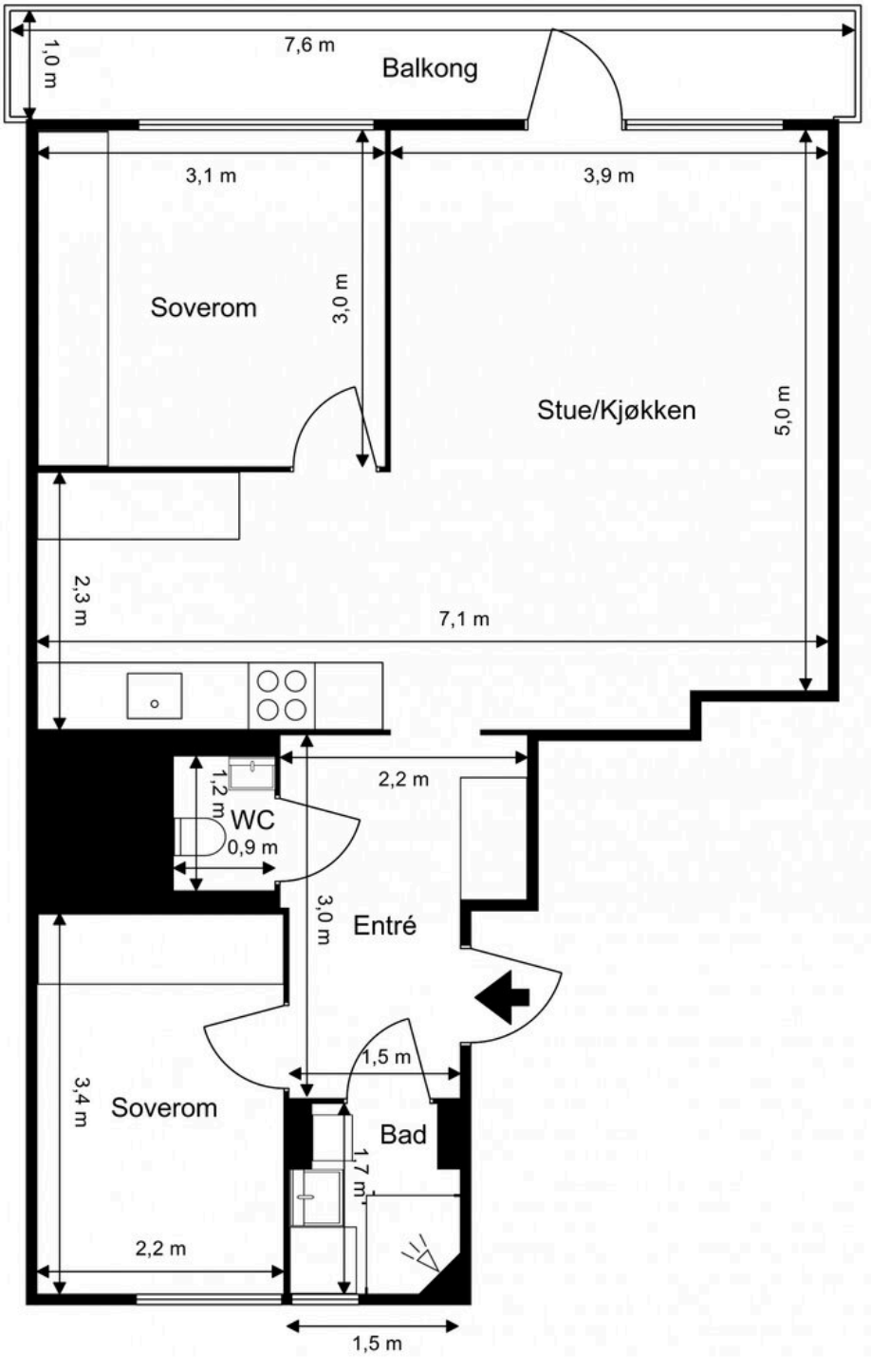
Beskrivelse

7. etasje:
BRA-i: 57 kvm.
Total BRA: 57 kvm.
TBA: 8 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm.
Total BRA: 2 kvm.

Blindernveien 2C

7. Etasje





Forklaring av bilde/rommet

FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.





















Blindernveien 2C

Nabolaget Marienlyst - vurdert av 98 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

Skoler

Marienlyst skole (1-10 kl.)	975 elever, 70 klasser	5 min 0.4 km
Ullevål skole (1-7 kl.)	363 elever, 21 klasser	14 min 1.1 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	711 elever, 46 klasser	15 min 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 klasser	5 min 0.4 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.)	30 elever, 28 klasser	13 min 1 km
Heltberg Bislett		17 min
Akademiet videregående skole O...	450 elever	18 min 1.5 km

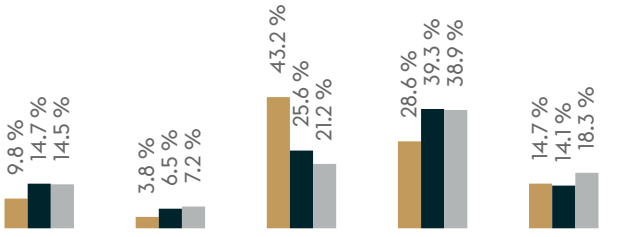
Offentlig transport

Vestre Aker kirke	Linje FB1, 20, 25, 28	1 min 0.1 km
Ullevål sykehus i Sognsveien	Linje 17, 18	5 min 0.4 km
Blindern	Linje 4, 5	11 min 0.9 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	7 min 3.1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min 4.2 km

Barnehager

Kirsebærjordet barnehage (1-5 ...	57 barn	2 min 0.1 km
Marienlyst Gård barnehage (1-5...	30 barn	3 min 0.2 km
Blindernveien SiO (0-5 år)	40 barn	3 min 0.2 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Marienlyst	1 361	991
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

Naboskapet

Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående

Sport

Sophus Bugges plass	3 min
Marienlyst skole	3 min
Fresh Fitness Ullevål	5 min
EVO Adamstuen	9 min

«Dette er et hyggelig nabolag med kort vei til mange av mine kjente og kort vei til det viktigste.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 83/100



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

Informasjon

Blindernveien 2C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0360/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Blindernveien 2C, 0361 OSLO
Gnr 46, bnr 59, snr 70 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Annette Marie Kollenborg

Kjøpesum og omkostninger
6 190 000,- (Prisantydning)
115 181,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 305 181,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
157 620,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
158 970,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
171 670,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 464 151,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 476 851,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1938

Etasje
7

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 57 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 59 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:
7. etasje:

BRA-i: 57 kvm.
Total BRA: 57 kvm.
TBA: 8 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm.
Total BRA: 2 kvm.

Innhold

Leiligheten inneholder: Entré, stue, kjøkken, 2 soverom, bad og toalettrom.

I tillegg disponerer boligen en kjellerbod og en skibod.

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

Standard

Entre:
Velkommen inn! Her blir du møtt en av romslig og innbydende entré med god plass til lagring i en skyvedørsgarderobe med speilskap.

Stue:
Lys og innbydende stue med god plass til en større sofagruppe og øvrig møblering. De store vindusflatene slipper inn rikelig med dagslys og gir en flott, usjenert utsikt. Rommet har også plass til et romslig spisebord, perfekt for hyggelige middager med familie og venner. Fra stuen er det utgang til en sørvestvendt balkong på ca. 8 kvm, hvor det er plass til utemøbler. Her kan du nyte solen og den fantastiske usjenerte utsikten i fredelige omgivelser.

Kjøkken:
Stilrent og moderne kjøkken fra KVIK med glatte fronter og rikelig oppbevaringsplass i både over- og underskap. Benkeplaten i laminat er utstyrt med nedsenket oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Over stekesonen er det kullfiltervifte, og kjøkkenet har i tillegg et praktisk vinskap. Alt av hvitevarer er integrert, inkludert oppvaskmaskin, kjøl-/fryseskap, platetopp og stekeovn - en funksjonell og elegant løsning som gjør matlagingen både effektiv og inspirerende.

Bad:
Badet ble oppgradert i 2019 og fremstår moderne og funksjonelt. Rommet er utstyrt med gulvvarme og mekanisk avtrekk. Praktiske innfellbare dusjdører gir en plassbesparende løsning, og servantskap med ettgreps blandebatteri sørger for god oppbevaring. Her finnes også opplegg for vaskemaskin.

Toalett:
Pent toalettrom med gulvvarme som gir god komfort. Rommet er utstyrt med veggmontert WC og servantskap med ettgreps blandebatteri, og fremstår som både praktisk og stilrent.

Soverom 1:
Soverommet har god plass til dobbeltseng og er innredet med plassbygde garderobeskap, som gir rikelig oppbevaringsmuligheter. Her kan du nyte en rolig og usjenert utsikt, som gir rommet en behagelig og fredelig atmosfære.

Soverom 2:
Rommet har plass til både seng og skrivepult, og har praktisk oppbevaringsplass i en innebygget skyvedørsgarderobe, som gjør det enkelt å holde orden.

Parkering

I selgers seksjon er det mulighet for leie av parkeringsplass til kr 546,- pr. mnd. Per i dag er det ingen andre i kø, slik at ny eier etter avtale vil kunne overta plassen. Det er også tilrettelagt for etablering av ladeboks for elbil.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2019 Vaktmester Consult A/S.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vaktmester Consult A/S.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
- Ja.
- Beskriv: Informerer om at det skal bygges leiligheter på toppen av Kirkeveien-Fagerblom-kvartalet. Har til nå ikke vært noen sjenanse eller problemer knyttet til dette - ved sprenging/utbygging av kjeller, men kan være greit å vite om. Det kommer også til å komme næringslokaler og bli mer trivelig liv i området.

Bygningssakkyndig

Mathias Walla Brandshaug V/ Fidens AS

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

- Leilighet er oppført i én etasje.
- Grunnmur er oppført i støpt betong.
- Veggkonstruksjon er oppført i betong og teglstein, og er utvendig pusset.
- Taket er et flatt tak og er tekket med papp.
- Etasjeskille er et betongdekke.
- Vinduer og balkongdør med 2-lags glass.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Vinduer og dører:
- Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Treverk i enkelte i karmer er værslitte med malingsavflassing og en kalte vinduer subber litt i karm.
- Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Etasjeskille og gulv på grunn:
- Ved enkel nivellering i stuen registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 10 mm.
- Ved enkel nivellering i soveromet registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 10 mm.

Kjøkken:
- Det er kun kullfilter ventilator og ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk ført ut av rommet) over stekesonen.

Vannledninger:
- De vannrør som er fra byggeåret har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
- Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Ventilasjon:
- Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Våtrom:
- Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er ikke tilfredsstillende. Høydeforskjell mellom flis ved terskel og sluk i dusjsonen er 10 mm, og gulvet er tilnærmet flatt.
- Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.
- Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Bygningsdeler som har fått TG3:

Toalettrom:
- Tilstandsgrad 3 settes på grunnet at rommet ikke er ventilert og tilfredsstiller ikke kravet i NS3600. Toalettrommet fungerer med dette avviket men manglende ventilering medfører til dårlig inneklima og at forurenset luft ikke trekkes ut.
- Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Elektrisk:
- Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer

eller er tettet med masse beregnet for formålet
- Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Varmesentral:
- Felles fjernvarmeanlegg. Anlegget er ikke lokalisert eller inspisert.

Våtrom:
- Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.
- Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser tegn til fukt.
- TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24.

Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Utleie skal meldes styret.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Fjernvarme.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2378 kWh. Kostnad på 9100,- for strøm og nettleie Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 946,- pr. mnd.
Inkluderer: - Fyring og varmtvann (A-konto)

- Strøm og vedlikehold av fellesarealer
- Bredbånd
- Kommunale avgifter
- Felles bygningsforsikring
- Drift og vedlikehold
- Diverse honorarer
- Vaktmestertjeneste

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

Andre utgifter

Kjøper må påregne utgifter til elektrisitet og innboforsikring utover månedlige felleskostnader.

Oslo kommune har eiendomsskatt, og noen leiligheter er påvirket av dette. Det må derfor påregnes at eiendomsskatt kan påløpe. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 470 373,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 881 490,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Bredbånd er inkludert i felleskostnader.

Sameiet

Navn og orgnr.

Boligsameiet Kirkeveien 114, orgnr. 924151471

Om sameiet

Sameiets navn skal være Boligsameiet Kirkeveien 114. Sameiet består av eiendommen gnr. 46, bnr. 59 i Oslo, oppdelt i seksjoner, i.h.t. oppdelingsbegjæring dagbokført hver med eget folium i grunnboken og hver med tilknyttet eksklusiv bruksrett til en leilighet i eiendommen.

Boligsameiets formål er å ivareta driften av sameiet, forvaltning, og administrasjon av eiendommen med felles anlegg og felles areal som hører under Boligsameiet.

Boligsameiet skal også ivareta sameiernes felles interesser også overfor offentlige myndigheter og andre.

Sameiet har egen hjemmeside: www.kirkeveien114.no

Fasadeoppussingen var avsluttet i november 2006. Ettårs befaring ble avholdt i november 2007, og en del mindre arbeider som ble omtalt i ett års befaringen er utført. Soilrørene ble rehabilitert i 2008. Etter rehabiliteringen av soilrørene har Entreprenøren Proline Norge AS utarbeidet en instruks som skal og må følges ved

skifting av sluk på bad.

Forretningsfører
Advokatfirmaet Røer ANS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Salg til andre enn fysiske personer kan bare skje med styrets godkjennelse og godkjennelse må foreligge før innflytting/overtagelse. Godkjennelse kan bare nektes med saklig grunn.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 115 181,-pr. 31.12.2024

Fellesformue
Kr 55 443,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiet Kirkeveien 114's regnskap for 2024 viser et årsunderskudd på kr -178.818,-.

Styrets driftsbudsjett for 2025 bygger på 15% økning av fellesutgifter i 2025. Selv etter 15% økning av fellesinnbetalingene, fortsatt budsjettert med ett underskudd på kr -113.092,-. Styret legger med dette opp til å utsette en del av den økningen som er nødvendig for å balansere budsjettet til neste år. Sameiet har likviditet til denne utsettelsen.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyr skal holdes i bånd, bur e.l. på alle fellesarealer. Dyrehold som er til sjenanse for naboer, kan kreves brakt til opphør. Utlegging av mat til fugler må ikke skje slik at mat ligger på bakken.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 040 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
En meget attraktiv, rolig og sentral beliggenhet på Marienlyst i et hyggelig nabolag like ved Blindern og Jessenløkken. Beliggenheten i Blindernveien 2C gir deg et sentralt utgangspunkt med nærhet til det meste hovedstaden har å tilby. Butikker, kafeer, restauranter, barer, natteliv og nisjeforretninger innen gangavstand. Det er blant annet få minutters gange til Kiwi og Joker. Leiligheten har et fantastisk utgangspunkt for aktiv bruk av alle byens tilbud.

Du finner bl.a. populære Majorstukrysset, Bogstadveien og Frognerparken innenfor kort gangavstand. For den handleglade er det kort avstand til Oslos

desidert mest populære og eksklusive handlegate Bogstadveien. Hegdehaugsveien/Bogstadveien har gjennomgått en omfattende rehabilitering og området er ferdigstilt med økt trafikksikkerhet, bedre universell utforming, bedre fremkommelighet og tilgjengelighet, økt beplantning og oppvarmede fortau m.m. Nærhet til Adamstuen torg som ble oppgradert i 2011, og her finnes blant annet hyggelige kaféer, grønnsakshandel, Baker Hansen og to sushi-restauranter. I umiddelbar nærhet ligger Bislett og Thereses gate som byr på blant annet Kaffebrenneriet, Godt brød, apotek, Kiwi, Bunnpris, Vinmonopolet, St. Lars, United Bakeries og Laundromat, samt andre koselige kaféer, butikker og restauranter. På St. Hanshaugen er det flere spesialbutikker og -restauranter som Gutta på Haugen, Kaffebrenneriet, Pascal, Smalhans og Java. Gangavstand også til sentrum med alt Oslo har å by på.

Av rekreasjonsmuligheter finner man Marienlystparken, Frigg-feltet og Tørteberg i umiddelbar nærhet. Fantastiske Frognerparken med storslåtte Vigelandsparken, Hundesletta og Frognerbadet ligger en kort spasertur unna. Her finner man turstier, dammer og grøntområder perfekt for turer, jogging og parkliv. Stensparken som er en grønn oase midt i byen, ligger rett ved leiligheten. Ved grøntområdet "Idioten" som ligger rett utenfor har Åpent Bakeri (tidligere United Bakeries) bakeriutsalg mandag - søndag med hyggelig uteservering. Ønsker man ytterligere parktilbud er det kun få minutter på sykkel eller til fots til St. Hanshaugen. På sommerstid er det uteservering både på St. Hanshaugen og i Stensparken.

Ønsker man å la bilen stå, har man Majorstuen, som er et knutepunkt for byens kollektivtilbud, i kort gangavstand. Her finnes t-bane med overgang til alle linjer, samt hyppige buss- og trikkavganger i alle retninger. På Adamstuen er det flere trikk- og busstopp. Flybussen går også få meter fra boligen.

Området tilbyr samtidig et stort spekter av treningsmuligheter med bl.a. SATS ved Fagerborg og Colosseum Park, Fresh Fitness i Kirkeveien 159, samt eksklusive Artesia med både trening og spa på Majorstuen. Fine muligheter for løpe-/joggeturer i parker, både sommer og vinter. Kort t-banetur til Sognsvann eller Holmenkollen med sitt uendelige vei- og løypenett. Mange barnehager i umiddelbar nærhet. Kort vei til Marienlyst skole. Praktisk og enkel forbindelse til byens skoler med bl.a. Høyskolen, Universitetet i Oslo og BI.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert til 1936. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Bygningstegninger for leiligheten er vedlagt. Kjøkkenet var tidligere på det minste soverommet. Dagens kjøkken var tidligere en del av hovedsoverom.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til Bolig m.tilh. anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på

plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Utvalgte byggesaker i området:

Blindernveien 2 C-E - Fasadeendring - Forhøyning av rekkverk på takterrasser i 8. etasje
Saksnummer: 202551756

Kirkeveien 114 C - Bruksendring av 2. etasje fra næring til studentbolig
Saksnummer: 202554928

Kirkeveien 114 B - Oppføring av gravitasjonsfester og radioskap
Saksnummer: 202550224

Wilhelm Færdens vei 13 - Fasadeendringer
Saksnummer: 202460977

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/46/59/70:
30.01.1936 - Dokumentnr: 1239 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:59
Gjelder denne registerenheten med flere

25.03.1936 - Dokumentnr: 3763 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:59
Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.1936 - Dokumentnr: 7043 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:59
Gjelder denne registerenheten med flere

12.11.1959 - Dokumentnr: 14040 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:59
Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.1970 - Dokumentnr: 6215 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:59
Gjelder denne registerenheten med flere

19.08.2025 - Dokumentnr: 963622 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

10.10.1986 - Dokumentnr: 63353 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 70
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 63/7123
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 88 SEKSJONER

03.04.1937 - Dokumentnr: 3476 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:60

Legalpant

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

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

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP,

flytteforsikring og innboforsikring Super.

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

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

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

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

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

i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum - estimert til kr. 44 556,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. 2.900 kr. 5 800,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg foto - kveldsfoto kr. 3 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 133 466,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 25. august 2025

Ansvarlig megler

Thomas Kiligitto, Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder / MBA
Tlf. 47646439

Megler

Didrik Rotbakken Gundersen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 90259487

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Blindernveien 2C

Blindernveien 2C
0361 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1938
BRA: 59 m^2
BRA-i: 57 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	5	8	1	3

Supertakst
GNR: 46 BNR: 59 SNR: 70
Mathias Walla Brandshaug
Komplett taksering AS
mwb@ktaksering.no
45276275
Blindernveien 2C
0361 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningspliikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/34530

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Toalettrom

Oppsummering

Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med veggmontert wc og servantskap med ett greps blandebatteri.

Tilstandsgrad 3 settes på grunnet at rommet ikke er ventilert og tilfredsstiller ikke kravet i NS3600. Toalettrommet fungerer med dette avviket men manglende ventilering medfører til dårlig inneklima og at forurenset luft ikke trekkes ut.

Rommet har ingen ventilering eller mulighet for tilluft.

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklare med sameiet/borettslaget om muligheten for dette. Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Det anbefales å undersøke mulighetene for å opprette drenshull til sisternen.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Treverk i enkelte i karmer er værslitte med malingsavflassing og en kalte vinduer subber litt i karm.

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Anbefalte tiltak

Ingen tiltak anses nødvendig utover normalt vedlikehold.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres noe knir i åpning mellom stue og entré på grunn av at underlaget ikke er tilstrekkelig planert.

Ved enkel nivellering i stuen registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 10 mm.
Ved enkel nivellering i soveromet registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 10 mm.

Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende tolleransekrav:

TG0	TG1	TG2	TG3
Ingen avvik	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:
0-4mm	<10mm	10-20mm	>20mm
	Totalt avvik:	Totalt avvik:	Totalt avvik:
	<15mm	15-30mm	>30mm

Anbefalte tiltak

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp og gulvet må tas opp mellom stue og entre. 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.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Det er kun kullfilter ventilator og ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk ført ut av rommet) over stekesonen.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Vannledninger

Oppsummering

De vannrør som er fra byggeåret har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering og da bør det monteres eget vannfordeler skap med hovedstoppekran.

Ventilasjon

Oppsummering

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Anbefalte tiltak

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er ikke tilfredsstillende. Høydeforskjell mellom flis ved terskel og sluk i dusjsonen er 10 mm, og gulvet er tilnærmet flatt.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales forsiktig bruk av vann utenfor dusjsonen, påse at vann ikke renner mot terskel.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik og at boligen har ett eldre anlegg uten dokumentasjon anbefales det å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Varmesentral

Oppsummering

Felles fjernvarmeanlegg. Anlegget er ikke lokalisert eller inspisert.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å forhøre seg med styret angående tilstand og servicehistorikk på anlegget.

Våtrom

Oppsummering av fukt

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser tegn til fukt.

TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
20.8.2025

Rapportdato
25.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Annette Marie Kollenborg**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Mathias Walla Brandshaug**
Firma: **Komplett taksering AS**
Adresse: **Olav Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Telefon: **45276275**
Epost: **mwb@ktaksering.no**



Informasjon om boligen

Adresse: **Blindernveien 2C, 0361 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **46** Bruksnr: **59** Festenr:
Seksjonsnr: **70** Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1938**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og teglstein, og er utvendig pusset. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer og balkongdør med 2-lags glass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
7. etasje	57	57	0	0	8
Kjellerbod	2	0	2	0	0
Totalt m²	**59**	**57**	**2**	**0**	**8**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
7. etasje	57	57	0		
Kjellerbod	2	0	2		Kjellerboder.
Totalt m²	**59**	**57**	**2**		

Kommentar til arealberegning

Utover overnevnte arealer er det ett skiskap på ca. 0,4 m².

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en sør-vest vendt balkong i betong på 8 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Rekkverkshøyden er målt til 100 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 120 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med 2-lags glass. Innerdører i hvit malt utførelse. Entrédør i brann- og lydklassifisering B30/35dB.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og balkongdør er fra 1986.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Treverk i enkelte i karmer er værslitte med malingsavflassing og en kalte vinduer subber litt i karm. Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ingen tiltak anses nødvendig utover normalt vedlikehold.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-2**
Det registreres noe knir i åpning mellom stue og entré på grunn av at underlaget ikke er tilstrekkelig planert. Ved enkel nivellering i stuen registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 10 mm. Ved enkel nivellering i soveromet registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 10 mm. Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende tolleransekrav: TG0 TG1 TG2 TG3 Ingen avvik Lokalt avvik: Lokalt avvik: Lokalt avvik: 0-4mm <10mm 10-20mm >20mm Totalt avvik: Totalt avvik: Totalt avvik: <15mm 15-30mm >30mm	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp og gulvet må tas opp mellom stue og entre. 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.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Flis på vegg over benkeplate på vegger. Kjøkkeninnredning fra Kvik med glatte fronter, laminert benkeplate som har nedsenket oppvaskkum med ett greps blandebatteri. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og vinskap. Det er integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, platetopp og stekovn.

Innredningen vurderes å være i funksjonell god stand og ingen skader utover normal slitasje.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-2

Det er kun kullfilter ventilator og ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk ført ut av rommet) over stekesonen.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Ingen

Rommet har ingen ventilering eller mulighet for tilluft.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom	TG-3

Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med veggmontert wc og servantskap med ett greps blandebatteri.

Tilstandsgrad 3 settes på grunnet at rommet ikke er ventilert og tilfredsstiller ikke kravet i NS3600. Toalettrommet fungerer med dette avviket men manglende ventilering medfører til dårlig inneklima og at forurenset luft ikke trekkes ut.

Rommet har ingen ventilering eller mulighet for tilluft.

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklare med sameiet/borettslaget om muligheten for dette. Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Det anbefales å undersøke mulighetene for å opprette drenshull til sisternen.

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad, kjøkken og toalett.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-1

Synlig avløp i plast.
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad, kjøkken og toalett. Enkelte rør er fortsatt fra byggeår.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ja
Oppsummering av vannledninger	**TG-2**
De vannrør som er fra byggeåret har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering og da bør det monteres eget vannfordeler skap med hovedstoppekran.	

6.9 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er utført arbeid på anlegget siden byggeår men ukjent årstall og omfang.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	**TG-IU**
Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes. 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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i de registrerte avvik og at boligen har ett eldre anlegg uten dokumentasjon anbefales det å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.	

6.10 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er utført arbeid på anlegget men ukjent når.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	**TG-1**

6.11 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av varmesentral	**TG-IU**
Felles fjernvarmeanlegg. Anlegget er ikke lokalisert eller inspisert.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales å forhøre seg med styret angående tilstand og servicehistorikk på anlegget.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

6.13 Våtrom





Overflate

Beskrivelse av overflate
Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er fra rundt 2007 (årstall på sluk i dusjsonen) og det er lagt nye fliser i 2019.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-2
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er ikke tilfredsstillende. Høydeforskjell mellom flis ved terskel og sluk i dusjsonen er 10 mm, og gulvet er tilnærmet flatt.	

Anbefalte tiltak overflater
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales forsiktig bruk av vann utenfor dusjsonen, påse at vann ikke renner mot terskel.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast, Støpejern
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Utstyrt med mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, innfellbare dusjdører og servantskap med ett greps blandebatteri.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.	

Anbefalte tiltak ventilasjon
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-IU**

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser tegn til fukt.

TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
22. aug. 2025

Oppdragsnummer
5-0360/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Blindernveien 2C, 0361 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Annette Marie Kollenborg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
18. desember 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 25322143/24
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2019 Vaktmester Consult A/S

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vaktmester Consult A/S

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

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

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

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

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

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

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Informerer om at det skal bygges leiligheter på toppen av Kirkeveien- Fagerblom-kvartalet. Har til nå ikke vært noen sjenanse eller problemer knyttet til dette - ved sprenging/utbygging av kjeller, men kan være greit å vite om. Det kommer også til å komme næringslokaler og bli mer trivelig liv i området.

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

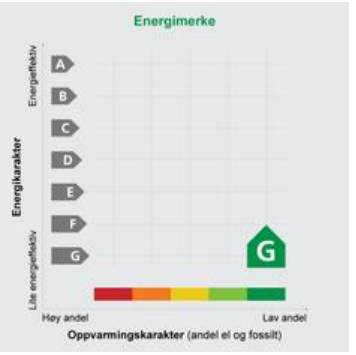
Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 5-0360/25

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Kirkeveien 114C
Postnr	0361
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	46
Bnr.	59
Seksjonsnr.	70
Festenr.	
Bygn. nr.	81361142
Bolignr.	
Merkenr.	A2017-795071
Dato	16.07.2017



Eier	Sidsel Gaustad
Innmeldt av	Nicolas Stai

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Utskifting av vindu**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1936
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	59
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Kun naturlig

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

BOLIGSAMEIET KIRKEVEIEN 114

Årsberetning 2024

Årsmøte i 2024 ble holdt 23. april 2024 i Vestre Aker Kirke, MENIGHETSHUSET. 27 seksjonseiere deltok på årsmøtet. I tillegg var forretningsføreren, advokat Torstein Burkeland, til stede.

Styret har i perioden bestått av:

Marius Bakkejord, Oppgang E - Styreleder	valgt 2023
Anne Bjølseth, Oppgang C - Styremedlem	valgt 2023
Marit Krogstad, Oppgang B – Vaktmesterkontakt/styreleder	valgt 2024 (ett år)
Valentina Beqiri Faye Schjøll, Oppgang D - Styremedlem	valgt 2024
Benjamin Larsen, Kirkeveien, Oppgang B - Styremedlem	valgt 2023
Varamedlemmer:	
Siri Gyrre, Oppgang B	valgt 2024
Tore Eiliv Lund, Kirkeveien, Oppgang A	valgt 2024
Birgit Nanki Johanne Lie, Oppgang A	valgt 2024

Funksjonsperioden for styremedlemmene er 2 år, og for varamedlemmene 1 år.

Styreledervervet har i perioden vært delt mellom Marius Bakkejord og Marit Krogstad. Dette har fungert bra. Marit ønsker etter mange års innsats i styret en pause fra styrearbeidet, og stiller ikke til gjenvalg. Styret ønsker å rette en stor takk til Marit for innsatsen som vaktmester og beboerkontakt, samt organisering av dugnadene. Styret ønsker også å takke Anne som over flere år har driftet fellesvaskeriet, men heller ikke stiller til gjenvalg. Tusen takk for innsatsen!

Styrets kjønnsmessige fordeling er 40% menn og 60% kvinner. Inkludert varamedlemmer er fordelingen 38% menn og 62% kvinner.

I perioden har det vært avholdt i alt 5 styremøter. I tillegg er det avholdt arbeidsmøter og lignende om pågående saker.

Sameiet Kirkeveien 114 er registrert i Enhetsregisteret med org.nr. 980 225 194. Forretningsfører er Advokatfirmaet Røer ANS, v/advokat Torstein Burkeland. Advokatfirmaet Røer ANS er også sameiets autoriserte regnskapsfører. Sameiets revisor er BDO AS. Sameiet Kirkeveien 114 forestår driften av boligeiendommen Kirkeveien 114. Engelstad Gårdservice er engasjert som vaktmester. Sameiet Kirkeveien 114 har ingen ansatte. Sameiet har sentralvarme og varmt vann levert fra Hafslund Celcio.

1. Regnskap 2024

Sameiet Kirkeveien 114's regnskap for 2024 viser et års**underskudd** på kr -178.818,-.

Egenkapitalen 31. desember 2024 var kr 15.203.740,-. Fellesinnbetalingene ble forhøyet med 4 % fra 1. jan 2024, og utgjorde kr 3.342.634 for 2024. Regnskapet er basert på forutsetningen om fortsatt drift. Styret kan disponere sameiets egenkapital og disponible midler. Det er kostnadsført i alt kr 1.073.563,- til vedlikehold. Til vaskeriet er medgått kr 23.352,-. Rentekostnader utgjorde kr 569.305,-. Det er innkrevd kommunale avgifter og eiendomsskatt på kr 703.134,-.

BankID Signing Anne Bjølseth 2025-05-03
BankID Signing Benjamin Larsen 2025-05-02
BankID Signing Torstein Burkeland 2025-05-02
BankID Signing Valentina Beqiri Faye Schjøll 2025-05-02
BankID Signing Marius Bakkejord 2025-05-02
BankID Signing Marit Krogstad 2025-05-02

2. Budsjett 2025

Styrets driftsbudsjett for 2025 bygger på 15% økning av fellesutgifter i 2025. Dette gir ordinære innbetalinger fra seksjonseierne på kr 3.845.000,- Samlede budsjetterte inntekter blir kr 4.792.572. Samlede budsjetterte kostnader er kr 4.905.664. Til faste kostnader er det avsatt kr 1.142.700 og til administrasjon kr 951.320. Det er avsatt kr. 659.000 til betjening av lånet som ble tatt opp til finansiering av heisprosjektet.

Det er selv etter 15% økning av fellesinnbetalingene, fortsatt budsjettert med ett **underskudd** på kr -113.092,-. Styret legger med dette opp til å utsette en del av den økningen som er nødvendig for å balansere budsjettet til neste år. Sameiet har likviditet til denne utsettelsen.

Styret ønsker å poengtere ovenfor samtlige seksjonseiere at det ligger vesentlig mer enn bare felleskostnader i den månedlige fakturaen fra Sameiet. Den største tilleggskostnaden er varmtvann/oppvarming, etterfulgt av renter/avdrag på fellesgjeld og TV/internett som den enkelte seksjonseier slipper å bekoste. I tillegg til parkeringsleie for de det gjelder.

Sett i forhold til blokkens alder og vedlikeholdsbehov, anser vi fortsatt etter årets økning felleskostnadene som moderate. Utgjør ca. 44 kr per kvm/mnd. = 532 kr per kvm/år

Til sammenligning økte Obos sine felleskostnader med 15% allerede i 2023.

3. Forsikring og takster

Sameiet er forsikret hos Fremtind Forsikring, avtalenr. 25322143. Fullverdigrunnlaget er kr 332.856.292,-. Premien for perioden 20. september 2024 til 20. september 2025 er kr 241.401,-.

Det er vedtatt at egenandel skal dekkes av seksjonseier / leilighetseier, forutsatt at skaden skyldes mangelfullt vedlikehold av seksjonen - særlig bad og våtrom - eller at skadeårsaken tilskrives seksjonseier / leilighetseier eller beboers uaktsomme opptreden. Styret vil innskjerpe at bad og våtrom må holdes i forskriftsmessig stand. Det påligger eier å sørge for dette, og denne plikten påligger eier selv om leiligheten er utleid.

Forsikringsselskapet krever en forhøyet egenandel for skader knyttet til radiatorene. Egenandelen er på kr. 50.000 pr. skade. Sameiet Kirkeveien 114 har anbefalt alle seksjonseiere som fortsatt har opprinnelige radiatorer om å skifte disse. Den forhøyede egenandelen vil bli belastet seksjonseier dersom skaden skyldes gamle utdaterte radiatorer.

4. Vaktmester og vedlikehold

Firmaet Engelstad Gårdservice er engasjert som driftsansvarlig. Driftsansvarlig rapporterer til styret, og kontakt mellom seksjonseiere/beboere og Engelstad skjer gjennom den av styrets medlemmer som er utpekt som vaktmesterkontakt. Kun akutte hendelser skal meldes driftsansvarlig direkte.

Driftsansvarlig har ansvar for løpende vedlikehold, renhold og håndtering av gårdens søppelsystem.

Det har vært et aktivt år på vedlikeholdsfronten. Vinteren 2023/2024 viste et stort behov for oppgradering på varmesystemet.
Rørlegger Piil har i løpet av året avdekket feil og utført innregulering av sentralvarmen, montert vakuumutskiller for å redusere mengden luft i systemet, justert radiatorer og radiatorventiler der det har vært behov. Denne vinteren har vi heldigvis ikke fått noen meldinger om manglende varme. Piil har også fikset et tett avløp ved Oslo massasje, samt en

lekk bunnledning i kjelleren. Rørlegger Piil har i tillegg til driftsleder Engelstad lagt ned mye arbeid de ikke har fakturert for å avdekke alle disse manglene.
Driftsleder Engelstad har drevet med smått og stort: Utbedring vindu ved A som var skadet av hærverk, tettet musehull som ofte oppstår ved inngang D, fikset diverse sensorer på lys som ikke har fungert, montert nye gateadresseskilt, merket parkeringsplassene, fulgt opp søppelutfordringer i søppelrom. De har vært behjelpelige dersom beboere har hatt behov og ellers passet på gården etter beste evne.

5. Parkering
Gjeldende parkeringsforhold
Søknad om parkeringsplass og garasjeplass sendes forretningsfører. Det er ingen fast gjesteparkering. Plassene som Premiemagasinet leier på nedre gårdsplass, kan benyttes av besøkende fra kl. 17.00 til kl. 07.00 den påfølgende dag. Tilsvarende kan de plasser Oslo Massasje leier brukes som gjesteparkering mellom kl. 20.00 til kl. 07.00. Vi har også tilgang til Jolstads plass på nedre gårdsplass mellom 19.00 til kl. 07.00. Det må understrekes at plassene kan brukes av besøkende og ikke av seksjonseierne. Det kan bare leies en plass pr. seksjon. Tilsvarende gjelder for garasjeplass. Forretningsfører vedlikeholder liste over hvem som leier parkeringsplasser, og oppdaterer styret om dette halvårlig. Det er ikke tillatt å parkere utenfor anviste plasser.

Sykkelparkering
Det er mulig å leie fast plass for sykkelparkering i garasje nummer 2. Fast sykkelparkeringsplass tildeles på samme måte som ved bilparkering etter forespørsel til forretningsfører som fører venteliste. Brukere betaler en fast månedlig leie for plassen.

Styret har forespurt forretningsfører hvorvidt det er vanlig å differensiere parkeringsleien med en skjevfordeling som tilgodeser seksjonseiere som bor i blokken. Dette er relativt normalt, og styret ønsker å innføre en slik differensiering i parkeringsleie, med årsmøtes flertall. Se egen sak til avstemning.

7. Utleie av egen seksjon
Etter vedtektene i Sameiet Kirkeveien 114 skal utleie meldes til sameiets forretningsfører. Det er ikke alltid disse bestemmelser etterleves. Forretningsfører Burkeland, som purrer på utleiere og vedlikeholder oversikten ½ årlig.

Ringetablå og postkasser må merkes. Det må også monteres navneskilt på entrédøren. Navneskilt til ringetablå rekvireres ved henvendelse til Norsk Skilt-Gravering AS som har mal som passer våre ringetablåer. Skilt til postkassen kan bestilles gjennom posten.

8. Brenselsregnskap
Utgifter

Utgifter til oppvarming føres som et eget brenselregnskap. Brenselsregnskapet for perioden 1. juni 2023 til 31. mai 2024 viste samlede kostnader på kr 1.554.745,- mot samlede kostnader på kr 1.666.170,- for foregående periode.

Styret har i denne perioden tatt en gjennomgang av historikken og hensikten med ett eget brenselregnskap, og landet på at dette bør avvikles. Se egen redegjørelse fra forretningsfører og sak til avstemning på årsmøte.

9. Kommunale avgifter og eiendomsskatt
Når det gjelder de kommunale avgifter som beregnes for eiendommen Kirkeveien 114, så er vann- og avløpsavgiften forbruksavhengig. De øvrige kommunale avgifter, renovasjonsavgift og feieravgift øker i den takt som Bystyret i Oslo til enhver tid bestemmer.

Det er varslet at de kommunale avgiftene vil bli økt med omtrent 20% årlig frem til 2027. Dette kommer naturlig nok til å få en konsekvens med øking av felleskostnadene de kommende årene.

Det er vedtatt eiendomsskatt i Oslo. Eiendomsskatten skrives ut og utlignes på den enkelte seksjon og seksjonseieren er ansvarlig for betalingen av eiendomsskatten. For de seksjoner som eies av Sameiet Kirkeveien 114, vil Sameiet bli krevet for eiendomsskatt.

10. Beboerhåndbok
Beboerhåndboken for Kirkeveien 114 inneholder vedtekter, husordensregler og annet informasjon. Siste versjon blir fremlagt på årsmøtet i 2025. Beboerhåndboken kan også fås ved henvendelse til forretningsfører eller lastes ned på sameiets hjemmeside

Styret presiserer at utleiere plikter å levere beboerhåndboken til sine leietakere og oppfordrer til å gjennomgå husordensreglene.

11. Hjemmeside
Hjemmeside for Boligsameiet Kirkeveien 114 er www.kirkeveien114.no. Hensikten med hjemmesiden er at denne skal inneholde bakgrunnsinformasjon om gården og sameiet, kontaktinformasjon til styret og være et sted for å nedlaste beboerhåndboken med vedtekter og husordensregler.

Til orientering ligger styret noe bakpå med å holde hjemmesiden oppdatert, men vil jobbe med dette i kommende styreperiode.

12. Avfall
Husholdningsavfall og søppelsjakter
Husholdningsavfall skal legges i godt knyttede poser og kastes i søppelsjaktene. Det er i Oslo Kommune krav til kildesortering av avfall. Matavfall skal legges i grønne poser, plast i lilla poser og restavfall i solide poser eventuelt i vanlige, vrengte plastposer. Informasjon om kildesortering finnes på Oslo Kommunes hjemmesider.

Fra oppsamlingspunkter i kjelleren sørger vaktmester for at avfallscontainere samles i søppelrommet til avhenting av renovasjonsetaten. Det har i perioder vært store problemer med ukurant avfall som kastes i søppelsjaktene: uemballert avfall, mat, elektroavfall, bygg-avfall etc. Dette medfører ekstra arbeid for vaktmester, ekstra utgifter for felleskapet.

Papp og papir
Papp og papir skal legges i gårdens papircontainere. Containere for papir og kartong er plassert ved innkjøringen til nedre gårdsplass.

Annet avfall
Annet avfall skal ikke henstilles på gården eiendom eller kastes i søppelsjaktene, men bringes til nærmeste returpunkt for glass og metall eller kommunal gjenbruksstasjon. Informasjon om kildesortering og returpunkter finnes på Oslo Kommunes Hjemmesider.

13. Heiser
Det ble på årsmøtet i 2023 vedtatt forslag om utskifting av heisene, med tilhørende låneopptak på opptil 11.000.000,-

Prosjektet ble gjennomført iht. fremdriftsplan og under budsjett. Se oppsett under.

Oppsummering økonomi (NOK inkl. mva.):	
Kontraktsum heis:	10.277.500
Endringer/uforutsett:	303.451 (hvorav lamper i oppganger 184.963)
Sum heisanlegg:	**10.578.452**
(inkl. uforutsette kostnader)	
Heiskonsulenten:	470.431
Tilskudd fra kommunen:	-800.000
Sum prosjekt:	**10.248.883**
Budsjett:	11.371.250
Under budsjett:	**-1.122.367**

Prosjektet ble primært finansiert ved lån, og styret jobber mot å omgjøre dette til et individuelt nedbetalbart lån (IN-lån). Se eget skriv fra forretningsfører når dette er klart.

14. TV-Bredbånd (fiber)
For å redusere kostnadene til sameiet har styret besluttet å redusere TV/internett tilbudet til fellesskapet, til å bare omfatte internett. Seksjonseiere som ønsker tradisjonell lineær-TV, må bekoste dette selv. Se eget infoskriv.

15. Ombygging av sameiets næringslokaler i mellombygget

Se egen sak til orientering.

16. Støy
Det har i løpet av perioden vært færre klager til styret omkring støy enn foregående år. Styret ser svært positivt på den utviklingen som har vært siste årene, og håper på at dette er et utrykk for at beboere viser hensyn til hverandre.

Styret oppfordrer generelt til at problemer med støy søkes løst på minnelig vis mellom naboer. Vi oppfordrer til at tavlene i oppgangen brukes til å informere om tid og varighet av planlagt støy.

Styret ber likevel om at beboere som opplever gjentakende støy henvender seg til styret og eventuelt inngir en skriftlig klage. Ved klage over støy er det viktig at klagen er så konkret og presis som mulig, særlig med tanke på tidspunkt, varighet og støyens karakter.

Styret ser alvorlig på klager over støy og følger disse opp mot seksjonseiere.

17. Oppussing av leiligheter
Styret erfarer at det foregår en jevn oppussing av leilighetene i blokken. Det er viktig at de som planlegger å pusse opp velger løsninger og produkter som ikke forringer naboleilighetene. Som ett eksempel: skal ny gulvoppbygning ved bytte av gulv ha samme eller bedre lydisolering, enn de originale gulvene. Dersom oppussingen innebærer omorganisering av planløsningen, der rom med ulik støybelastning kommer mot hverandre (f.eks. stue grenser til naboens soverom). Vil det være en god investering i et godt naboskap å fore på eller legge en ekstra gipsplate på veggen mot naboens soverom. Be om innspill/veiledning fra entreprenøren/håndverkeren, styret kan også bistå med de originale tegningene av blokken.

Oslo, den 24.04.2025

Marius Bakkejord *Styrets leder*	Anne Bjølseth *Styremedlem*	Marit Krogstad *Styremedlem*
Benjamin Larsen *Styremedlem*	Valentina Beqiri Faye Schjøll *Styremedlem*	Torstein Burkeland *Forretningsfører*

RESULTATREGNSKAP

BOLIGSAMEIET KIRKEVEIEN 114

	Note	2024 Regnskap	2023 Regnskap
Fellesutgifter		3 342 634	3 212 976
Husleie		448 116	436 200
Garasjeleie		159 099	151 272
Parkeringsleie		165 534	164 328
Sykkelparkering		8 250	9 450
Vaskeripenger		16 573	21 630
Annen inntekt		0	500
Sum driftsinntekter		**4 140 206**	**3 996 356**
Styrehonorar	1	167 000	185 000
Arbeidsgiveravgift		23 547	26 084
Avskrivning heis	7	277 226	0
Forsikring bygning		188 405	225 421
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		703 134	616 177
Strøm		86 375	89 505
Matteleie		14 322	13 668
Vaktmestertjenester		411 967	309 228
Renhold		75 000	0
Snømåking, strøing		53 835	24 445
Bredbåndsavgift		407 818	462 026
Vedlikehold og strøm vaskeriet	2	23 352	7 927
Vedlikehold	3	1 073 563	880 199
Forretningsførsel		191 000	232 000
Revisjonshonorar	4	21 115	19 828
Andre honorarer	5	17 841	59 375
Andre driftskostnader	6	27 562	49 215
Sum driftskostnader		**3 763 062**	**3 200 098**
Driftsresultat		**377 145**	**796 258**
Renteinntekter bankinnskudd		13 342	9 299
Renteutgifter lån	9	569 305	0
Sum netto finansposter		**-555 963**	**9 299**
Årsresultat (overskudd+/underskudd-)		**-178 818**	**805 557**
Overføring egenkapital		**-178 818**	**805 557**

BALANSE

BOLIGSAMEIET KIRKEVEIEN 114

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Heis	7	9 688 000	1 930 500
Sum anleggsmidler		**9 688 000**	**1 930 500**
Restanser fellesutgifter		16 140	57 779
Forskuddsbetalte kostnader		136 262	55 391
Påløpt brensel		0	0
Andre kortsiktige fordringer		1 990	0
Bankinnskudd	8	5 361 348	3 083 524
Sum omløpsmidler		**5 515 740**	**3 196 695**
SUM EIENDELER		**15 203 740**	**5 127 195**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital 01.01.		3 434 849	2 629 292
Årets resultat		-178 818	805 557
Sum opptjent egenkapital		**3 256 031**	**3 434 849**
Lån til kredittinstitusjoner	9	9 706 898	0
Sum langsiktig gjeld		**9 706 898**	**0**
Leverandørgjeld		1 232 091	1 034 344
Skyldige offentlige avgifter		84 112	0
Forskuddsbetalte fellesutgifter		230 965	24 988
Forskuddsbetalt brensel	10	420 986	351 355
Andre påløpte kostnader		272 658	279 827
Annen kortsiktig gjeld		0	1 831
Sum kortsiktig gjeld		**2 240 812**	**1 692 346**
SUM EGENKAPITAL/GJELD		**15 203 740**	**5 127 195**

Oslo, __.__.2025

Marius Bakkejord Styrets leder	Benjamin E. Larsen Styremedlem	Anne Bjølseth Styremedlem
Valentina Beqiri Faye-Schjøll Styremedlem	Marit Krogstad Styremedlem	Torstein Burkeland Forretningsfører

NOTER TIL REGNSKAP

BOLIGSAMEIET KIRKEVEIEN 114

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Inntektene inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Note 1 **Ansatte**

Sameiet har ingen ansatte, og er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon.
Styrehonorar er utbetalt med samlet kr 167 000.

Note 2 Vaskeriet	2024	2023
Strøm - vaskeri	7 448	7 927
Vedlikehold	15 904	0
Sum	**23 352**	**7 927**

Note 3 Vedlikehold		
Bygninger	6 012	91 876
VVS-Anlegg	142 821	236 656
Elektrisk	324 333	10 413
Heis kostnad	205 613	370 020
Utearealer	14 853	98 381
Dørcalling	75 814	7 104
Nøkler,skilt	7 371	3 299
Oppgradering varmeanlegg	228 543	0
Diverse reparasjoner og vedlikehold	68 203	62 449
Sum vedlikehold bygg og uteareal	**1 073 563**	**880 199**

Note 4 **Revisjonshonorar**

Honoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

Note 5 Andre honorarer		
Utleiemegler	3 750	0
Skadedyrkontroll	14 091	0
Heiskonsulenten	0	59 375
Sum andre honorarer	**17 841**	**59 375**

Note 6 Andre driftsutgifter		
Leie container	0	8 125
Ligningsoppgaver	0	12 985
Bankgebyrer	5 526	4 484
Styremøter/årsmøte	0	4 750
Diverse rekvisita	7 148	0
Styretavla	2 500	7 500
Kompensasjon fyring	4 000	0
Andre driftskostnader	8 388	11 371
Sum andre driftsutgifter	**27 562**	**49 215**

Note 7 **Anleggsmidler**

Balkongrehabilitering og fasadeoppussing i 2006 ble finansiert med låneopptak. og var ferdig avskrevet i 2023.

Anskaffelseskost heiser	9 965 226
Årets avskrivninger	277 226
Akkumulerte avskrivninger	277 226
Bokført verdi 31.12.	9 688 000

Avskrivning er påbegynt etter hvert som heisene er satt i drift.

Utleieseksjoner

Ved et eventuelt salg vil hele salgssummen bli innberettet som inntekt.
Lokalene er ikke oppført i balansen, inngangsverdien er derfor kr 0.
Seksjon 3, 4, 5 og 6 er utleid som ett næringslokale.
Seksjon 7 og 8 er utleid som boliger.
Ved overskudd i sameiet innberettes utleiedelens forholdsmessige andel av overskuddet som inntekt for sameierne.

Note 8 **Bankinnskudd**

Inkludert i posten er bundne skattetrekksmidler med kr 60 566.

Note 9 **Langsiktig gjeld**

I forbindelse med installasjon av nye heiser ble det i 2024 tatt opp et felles lån pålydende kr 10 000 000 i DNB Bank ASA - lånenummer 1636.78.95903.
Annuitetslån med 15 års nedbetalingstid, rente pr 31.12. er 6,90 %.
Lån som forfaller til betaling mer enn 5 år etter regnskapsavslutningen er kr 7 313 629.

Note 10 **Brenselsregnskap**

Brenselsregnskap avregnes årlig for perioden 01.06. - 31.05.

	2024	2023
Brenselskostnader 01.06. - 31.12.	639 276	708 907
Å konto fakturert brensel 01.06. - 31.12.	- 1 060 262	- 1 060 262
Sum brensel 01.06. - 31.12.	**- 420 986**	**- 351 355**

Månedlig å konto fakturering var i perioden juni-desember kr 151 466.

BOLIGSAMEIET KIRKEVEIEN 114

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE

Mandag 12.05.2025

Vestre Aker Menighetshus, Menighetssalen.

BankID Signing
Jannik Bonnevie
2025-05-20

BankID Signing
Siri Gyrre
2025-05-20

ADVOKATFIRMAET RØER ANS

Den 12. mai 2025 ble det avholdt ordinært årsmøte i boligsameiet Kirkeveien 114.

Følgene de saker ble behandlet.

1. Konstituering:

   Følgende ble enstemmig vedtatt:

   Møteleder, Marius Bakkejord

   Protokollfører, forretningsfører Torstein Burkeland

   Protokollvitner, Siri Gyrre og Jannik Bonnevie.

   Det ble foretatt registrering av fremmøte og fullmakter, 26 stk. (hvorav ingen fullmakter).

   Det ble enstemmig vedtatt at møtet var lovlig innkalt.

2. Info – Oppsummering av heisprosjektet:

   Styret informerte om heisprosjektet.

3. Info – Årsregnskap 2024:

   Årsregnskapet ble enstemmig vedtatt.

4. Info – Budsjett 2025:

   Budsjettet ble gjennomgått og enstemmig vedtatt inkl. styrehonorar.

5. Info – Reduksjon av TV/internett-tilbudet:

   Det ble gitt informasjon om denne endringen.

6. Info – Prosjekt med ombygging av Oslo Massasje:

   Det ble gitt informasjon om denne saken. Såfremt styret ønsker å gjennomføre dette, vil det bli innkalt til et ekstraordinært årsmøte for å votere om dette.

7. Behandles – Avvikling av brenselsregnskap inkl. styrets forklaring på hvorfor dette er ønskelig å avvikle:

   Det ble orientert om endringen.

   Vedtak: Det ble vedtatt å avskaffe brenselsregnskapet. 30. juni er siste dato for særregnskap.

8. Behandles – Differensiering av parkeringsleie nærings- og utleieseksjoner:

Protokoll årsmøte

Vedtak: Styret gis fullmakt til å innføre en slik ordning.

9. Valg:

Marius Bakkejord, styreleder (2 år)
Benjamin Larsen, styremedlem (2 år)
Siri Gyrre, styremedlem (2 år)
Jonas Bonne Øyri, styremedlem (2 år)

Tore Eiliv Lund, varamedlem (1 år)
Birgit Nanki Johanne Lie, varamedlem (1 år)

Mer forelå ikke til behandling.

Siri Gyrre

Jannik Bonnevie

Vedlegg:
Innkalling
Revisjonsberetning

ADVOKATFIRMAET RØER ANS

BOLIGSAMEIET KIRKEVEIEN 114

Forretningsfører: **Advokatfirmaet Røer Ans**
v/Advokat Torstein Burkeland
Frognerveien 10, Oslo
Postboks 1975 Vika, 0125 Oslo
Sentralbord: **21 51 20 50.**
E-postadresse: **tb@blco.no**

Oslo, den 2. mai 2025

Til sameierne i Boligsameiet Kirkeveien 114

Det innkalles herved til ordinært årsmøte

mandag 12. mai 2025 kl. 20:00

Møtested: Vestre Aker Menighetshus, Menighetssalen

Til behandling foreligger:

1. Konstituering.
2. Info – Oppsummering av heisprosjektet.
3. Info – Årsregnskap 2024.
4. Info – Budsjett 2025.
5. Info – Reduksjon av TV/internett-tilbudet.
6. Info – Prosjekt med ombygging av Oslo Massasje.
7. Behandles – Avvikling av brenselsregnskap inkl. styrets forklaring på hvorfor dette er ønskelig å avvikle.
8. Behandles – Differensiering av parkeringsleie nærings- og utleieseksjoner.
9. Valg.

Som bilag følger:
1. Styrets årsberetning 2024.
2. Revidert regnskap 2024
3. Budsjett 2025
4. Sak til orientering ad ombygging av Sameiets næringslokaler i mellombygget
5. Sak til orientering ad reduksjon av TV/internett-tilbudet.
6. Ad brenselsregnskap.
7. Revisjonsberetning (ettersendes).

Med vennlig hilsen

Boligsameiet Kirkeveien 114
for styret

<Digitalt signert>

Marius Bakkejord
Styreleder

ADVOKATFIRMAET RØER ANS

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv?

Alle sameiere har anledning til å delta på årsmøte med forslag, tale- og stemmerett.
I det tilfellet du ikke har anledning til å delta, kan du gi en annen fullmakt til å stemme på dine vegne.

Slik fullmakt må være inngått skriftlig før årsmøtet starter. Den skal enten sendes til tb@blco.no før årsmøtet igangsettes eller leveres ved registreringen på årsmøtet.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

.....

Årsmøte i Boligsameiet kirkeveien 114, 12. mai 2025 kl. 20:00

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:_____

Fullmakten innebærer å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av årsmøtet.

Sted:_____

Dato:_____

Eiers navn:_____

Eiers signatur:_____

Innkalling til årsmøte

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøte i Boligsameiet Kirkeveien 114

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boligsameiet Kirkeveien 114.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember2024 • Resultatregnskap 2024 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetning.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: PYBML-MTQQV-ODPKZ-UIUI7-UHOP-BNN2S

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: PYBML-MTQQV-ODPKZ-UIUI7-UHOP-BNN2S

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart
Statsautorisert revisor
På vegne av: BDO AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-05-05 11:54:37 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: PYBML-MTQQV-UDPKZ-UIUJ7-UHIOP-BWN2S

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

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

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

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

BOLIGSAMEIET KIRKEVEIEN 114

		BUDSJETT 2025	BUDSJETT 2024	REGNSKAP 2024
INNTEKTER:				
FELLESKOSTNADER	0101-3112	3 845 000	3 340 998	3 342 634
LEIEINNTEKTER	0101-3112	448 116	436 280	448 116
GARASJELEIE	0101-3006	159 099	73 868	159 099
GARASJELEIE	0107-3112	0	73 868	0
PARKERINGSLEIE	0101-3006	165 534	85 068	165 534
PARKERINGSLEIE	0107-3112	0	85 068	0
SYKKELPARKERING		8 250	11 700	8 250
ANDRE INNTEKTER		16 573	12 500	16 573
RENTEINNTEKTER/UTBYTTE		150 000	10 000	13 342
SUM INNTEKTER		**4 792 572**	**4 129 350**	**4 153 548**
UTGIFTER:				
FASTE KOSTNADER				
FORSIKRING		202 000	219 000	188 405
OSLO KOMMUNE, AVGIFTER OG EIENDOMSKATT		840 000	696 000	703 134
STRØM		86 000	95 000	86 375
MATTELEIE		14 700	14 800	14 322
SUM		**1 142 700**	**1 024 800**	**992 236**
ADMINISTRASJON				
FORRETNINGSFØRSEL INKL. MVA.		153 300	180 000	191 000
REVISJON		22 000	21 500	21 115
ANDRE HONORARER- HEISKONSULENT		0	383 000	0
VAKTMESTERTJENESTE		300 000	322 000	411 967
STYREHONORAR		220 000	200 000	167 000
ARBEIDSGIVERAVGIFT		31 020	28 200	23 547
RENHOLD		225 000	0	75 000
SUM		**951 320**	**1 134 700**	**889 629**
VEDLIKEHOLD OG PAKOSTNINGER				
AVSKRIVING HEIS 6,7% OVER 15 ÅR		664 344	381 000	277 226
VEDLIKEHOLD HEIS		87 000	0	205 613
VEDLIKEHOLD		450 000	890 000	372 560
VEDLIKEHOLD UTEAREAL		30 000	0	14 853
REPARASJON VEDL. BYGNINGER		300 000	0	473 166
ANDRE DRIFTSUTGIFTER		9 200	50 000	7 371
ANNEN FREMMED TJENESTE		50 000	0	17 841
SNØMÅKING		54 000	24 900	53 835
TV OG BREDBAND		460 000	469 000	407 818
VASKERIET- VEDLIKEHOLD OG STRØM		24 000	8 000	23 352
ANNEN KOSTNAD		24 100	0	27 562
SUM		**2 152 644**	**1 822 900**	**1 881 197**
FINANSKOSTNAD				
RENTEUTGIFTER		659 000	708 000	569 305
TERMINBELØP RENTER OG AVDRAG NYTT LAN		0	235 000	0
SUM		**659 000**	**943 000**	**569 305**
SUM UTGIFTER		**4 905 664**	**4 925 400**	**4 332 366**
Overskudd+ / Underskudd -		**-113 092**	**-796 050**	**-178 818**

Oslo, __.__.2025

Marius Bakkejord	Marit Krogstad	Anne Bjølseth
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem
Valentina Beqiri Faye-Schjøll	Benjamin E. Larsen	Torstein Burkeland
Styremedlem	Styremedlem	Forretningsfører

BankID Signing Marit Krogstad 2025-05-05
BankID Signing Benjamin Larsen 2025-05-02
BankID Signing Torstein Burkeland 2025-05-02
BankID Signing Valentina Beqiri Faye Schjøll 2025-05-02
BankID Signing Marius Bakkejord 2025-05-02
BankID Signing Anne Bjølseth 2025-05-03

HÅNDBOK
FOR
BEBOERE
OG
NÆRINGSDRIVENDE
I
KIRKEVEIEN 114

Vår 2024

Innholdsfortegnelse

1. Innledning

Om Kirkeveien 114

2A. Gården Kirkeveien 114

2B. Selskapet Kirkeveien 114

2C. Nummerering av leiligheter

Vedtekter

3. Vedtekter for selskapet

Husordensregler

4. Husordensregler

Instruksjoner og utdypende regler

5. Søppelsystemet

6. Vann og varme

7. Elektrisk anlegg

8. Vedlikehold

9. Balkonger

10. Kjellere og boder

11. Utendørsarealer

12. Parkering

13. Heiser

14. Vaskeriet

15. Fremleie

16. Håndverkere

17. Nøkkelsystem

18. Vaktmestertjeneste

19. Nødsituasjoner

20. English summary

1. Innledning

Denne håndboken skal alltid være tilgjengelig i leiligheten og følge leiligheten ved eierskifte. Eier/beboer med husstand skal være kjent med innholdet.

Denne håndboken tilhører leilighet nr. _____.

Håndboken inneholder gårdens vedtekter, husordensregler og tilknyttet informasjon. Vedtektene og husordensreglene vedtas av sameiermøter.

Tilleggsinformasjonen fastsettes av styret. Det er valgt å redigere håndboken på denne måten fordi tilleggsinformasjonen er lettere å justere enn vedtatte regler. Eierne / beboerne har plikt til å kjenne og etterleve også tilleggsinformasjonen.

Med «gården» menes i denne håndboken både Eierseksjonssameiet, bebyggelsen og utearealene. For gården gjelder lov 2017-06-16-65 om eierseksjoner, som nå har avløst eierseksjonsloven loven av 1997. I tillegg gjelder Brann- og redningsetatens forskrifter, Politivedtektene for Oslo og Helseforskriftene. En del av disse bestemmelsene er innarbeidet i husordensreglene og tilleggsinformasjonen.

Vi ber alle beboere om å sette seg inn i denne håndbokens innhold. Vi ber spesielt nye beboere om dette. Det er en del detaljer som synes selvsagte for dem som har bodd her en tid og erfart hva det innebærer å bo tett innpå andre, mens andre har erfaringer fra andre boformer og aldri har opplevd å være vegg-i-vegg og å være nabo slik man er i Kirkeveien 114.

Styret i Sameiet Kirkeveien 114

Oslo, vår 2024

2. Om Kirkeveien 114

2 A. Gården Kirkeveien 114

Kirkeveien 114 er den øverste av de såkalte lamell- eller skiveblokkene som ble oppført på Marienlyst i den daværende Aker kommune i midten av 1930-årene. Den består av en høyblokk på ti etasjer med oppgangene A og B parallelt med Kirkeveien, en langblokk på åtte etasjer med oppgangene C, D og E parallelt med Blindernveien og en mellombygning på to etasjer mot Kirkeveien mellom 114 og 112. Som følge av restriksjoner mht. byggehøyde i Aker ble etasjene i høyblokken oppført med en underetasje med inngang fra gårdsplassen. Derved fikk den 10 etasjer pluss én. Til gjengjeld kunne man ikke føre heisene i høyblokken ned i kjelleren. Nr. 114 stod klar til innflytning høsten 1936, det var innflytting opp til 4 etasje om sommeren; høyere fikk man ikke bo før heisene var ferdige senere på året.

Blokkene ble tegnet av forskjellige arkitekter og oppført av forskjellige entreprenører. Arkitekt for 114 var F. S. Platou. Planen og utførelsen av området er funksjonalistisk, inspirert av den franske arkitekten Le Corbusiers ideer om boligområder med store blokker omgitt av lys og luft. Boligene skulle ha mest mulig lys fra flest mulige kanter, og leilighetene måtte derfor være gjennomgående. Dette var den gangen noe nytt i forhold til tidligere karrébebyggelse med innelukkede gårdsrom.

Blokkene var meget moderne for sin tid med heiser, fellesvaskeri, kjøleskap i alle leiligheter med sentralt kjøleanlegg (fjernet i 1980-årene da de fleste leilighetene som følge av krav til frysebokser hadde fått elektriske kjøleskap), søppelsjakter, og i 114 sågar 10 garasjer til de 80 leilighetene. Hver leilighet hadde både kjellerbod og skibod. Det var også 2 leiligheter for vaktmestere, og det var eget vaktmesterkontor i mellombygningen.

De større leilighetene i 114 var utstyrt med pikeværelse og hadde ringeanlegg med nummertavle i anretningen for tilkalling av hushjelpen til alle stuer og soveværelser.

Området hadde fra starten av en rekke små butikker. I 114 var det hele ni butikker i årene før den annen verdenskrig: Kolonial, melkebutikk med delikatesser og egen produksjon av fiskemat, fargehandel, fruktforretning, tobakksforretning, bakeriutsalg, broderiforretning, frisørsalong og glassmagasin. I en leilighet i oppgang A var det også legekontor. I gårdene på bysiden av Kirkeveien var det også et godt utvalg av butikker som sørget for at daglige behov var dekket.

Området og de enkelte blokkene er relativt lite endret i løpet av den tiden de har eksistert. Den største forandringen har antagelig skjedd med utemiljøet, plen- og

hageområder er blitt parkeringsplasser og biler, både kjørende og parkerte, preger i stor grad området. Butikkstrukturen har også endret seg, småbutikkene i nærheten er stort sett forsvunnet.

Området ansees som verneverdige, og blokkene er derfor oppført på Byantikvarens gule liste. På nr. 114 har Selskapet for Oslo Byes Vel satt opp et blått kulturhistorisk skilt grunnet områdets arkitekturhistoriske betydning.

2 B. Kirkeveien 114 - selskap og drift

Kirkeveien 114 var opprinnelig organisert som et aksjeselskap, inntil 2001 som to selskaper, Boligsameiet Kirkeveien 114 og Kirkeveien 114 A/S. Sameiet organiserer seksjonseierne (selveierleiligheter).

Sameiet ledes av et valgt styre. Vedtektene som gjelder, er fra 2002.

Det føres separat regnskap for brenselsutgifter som dekker varme og varmt vann. Regnskapet er fra 2000 en del av Sameiets regnskap, men det avlegges for så vidt et eget brenselsregnskap.

Gården hadde tidligere tre fyrkjeler, en elektrisk og to oljefyrte, og to elektriske varmtvannsberedere som ble varmet opp fra fyrkjelene. Siden 2003 har gården vært tilknyttet Viken Energinett, nå Hafslund Strøms fjernvarmeanlegg.

Sameiet Kirkeveien 114 leier ut gårdens to vaktmesterleiligheter, garasjer, parkeringsplasser og næringslokaler.

Sivilforsvarets varslingsanlegg som er montert på høyblokkens tak gir ingen inntekt for gården.

Kirkeveien 114 har vaktmestertjeneste, men ikke vaktmester boende i gården. -
se ellers Kapittel 19 - Vaktmestertjeneste

Kirkeveien 114 er tilknyttet TV- og radioantennesystem som drives av Telia. Avgift betales som en del av fellesavgifter. Feil ved anlegget meldes direkte til Telia.

Forretningsfører for Kirkeveien 114 er

Torstein Burkeland
Advokat M.N.A.
Advokatfirmaet Røer Ans.
Burkeland, Lång & Co.
Advokatfellesskap MNA

Postboks 1975 Vika, 0125
Oslo
Besøksadresse: Frognerveien 10.
Tlf. direkte: (+47) 21 51 20 54
Tlf. sentralbord: (+47) 21 51 20 50
Epost: tb@blco.no

Forretningsfører forestår bla. inn- og utbetalinger, fører gårdens korrespondanse og forestår kontakt med forsikringsselskap og etater.

Gårdens huseierforsikring er tegnet i Fremtind Forsikring. Av hensyn til nødvendig oversikt for forretningsfører og styre skal skader og forhold som forventes å bli behandlet av forsikringsselskapet tas opp gjennom forretningsførerens kontor.

Gårdens forsikring dekker gården og gårdens eiendom. De enkelte beboeres private eiendom er generelt ikke dekket av gårdens forsikring.

Eier av seksjon, leilighet eller leietaker i utleielokale plikter selv å ha egen forsikring.

2C. Nummerering av leiligheter

Myndighetene innført merking med Hovedetasje og leilighetsnummer 01 og 02.
H0802 betyr Hovedetasje 8, leilighet på høyre side. Det regnes fra venstre side når man står utenfor oppgangen, 01 er venstre side og 02 høyre side.
Dette nummeret skal settes på egen inngangsdør, samt postkasse. Leilighetens boder skal merkes med eiers navn.

3. VEDTEKTER

Vedtekter

for

BOLIGSAMEIET KIRKEVEIEN 114

med endring på ordinært årsmøte av 22. april 2002.

§ 1 Navn og omfang

Sameiets navn er Boligsameiet Kirkeveien 114. Sameiet består av eiendommen gnr. 46, bnr. 59 i Oslo, oppdelt i seksjoner, i.h.t. oppdelingsbegjæring dagbokført hver med eget folium i grunnboken og hver med tilknyttet eksklusiv bruksrett til en leilighet i eiendommen. Disse kan ikke utskilles fra Boligsameiet.

Seksjonene 3, 4, 5, 6 ,7 og 8 skal eies av sameiet.

Seksjon 8 skal leies ut til vaktmester. Dersom vaktmesteren ikke har behov for leiligheten, kan den utleies til andre. Seksjon 3, 4, 5, 6 og 7 kan utleies.

Seksjonene 11 - 88 kan bare anvendes til boligformål.

Sameiet har forretningskontor i Oslo.
Sameiet skal registreres i Enhetsregisteret.

§ 2 Formål

Boligsameiets formål er å ivareta driften av sameiet, forvaltning, og administrasjon av eiendommen med felles anlegg og felles areal som hører under boligsameiet.

Boligsameiet skal også ivareta sameiernes felles interesser også overfor offentlige myndigheter og andre.

Garasjene og parkeringsplassene tilhører fellesarealet. Garasjene og parkeringsplassene skal søkes utleid fortrinnsvis til sameierne til leie, fastsatt av sameiermøtet.

§ 3 Seksjonene

a) Rettslig rådighet.

Hver sameier har hjemmel til sin seksjon med rett til bruk av den seksjon. Hver sameier plikter å overholde bestemmelser som følger av oppdelingsbegjæringen, eierseksjonsloven, sameiets gjeldende vedtekter, vedtatte husordensregler, beboerhåndboken og vedtak fattet av sameiermøtet. Hver seksjon skal ha adgang til å disponere tilhørende kjellerbod/sportsbod.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av øvrige seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Sameierne har den fulle rettslige disposisjonsrett over sine respektive seksjoner. Den enkelte sameier kan således fritt selge, pantsette eller leie bort sin seksjon.

Salg og utleie av seksjonen skal meldes til forretningsføreren med minst 14 - fjorten - dagers varsel før innflytting/overtagelse.

Salg eller utleie til andre enn fysiske personer kan bare skje med styrets godkjennelse og godkjennelse må foreligge før innflytting/overtagelse. Godkjennelse kan bare nektes med saklig grunn.

Enhver ny sameier er forpliktet til å gjøre seg kjent med bestemmelsene i vedtekter og gjeldende husordensregler. Den nye sameier og/eller brukers navn og adresse skal snarest mulig innberettes til Sameiets styre av selger eventuelt utleier. Dette gjelder dog ikke for utleie av enkeltrom. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan imidlertid ikke fraskilles eierandelen.

Ved overdragelse av seksjoner blir kjøper og selger solidarisk ansvarlig for selgers ubetalte krav på fellesutgifter til sameiet.

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

b) Pantesikkerhet.
De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Som sikkerhet for sameierens forpliktelser overfor sameiet har sameiet dessuten betinget seg en panterett i den enkelte seksjon. Pantobligasjonens størrelse beregnes på grunnlag av den enkelte seksjons sameiebrøk og slik at den samlede sikkerhet for Sameiet blir kr.4.000.000,-. Den enkelte pantobligasjon avrundes til nærmeste hele kr. 5.000,-. Pantobligasjonen er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter 90% av lånetakst avholdt etter Forsikringsrådets regler. Størrelsen på de respektive seksjoners panteheftelser fremgår av vedlegg 1 til vedtektene.

c) Bruk og vedlikehold av seksjonene.
Vedlikeholdet av bruksenheten er den enkelte sameiers ansvar. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Bruksenheter må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere

unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Skader på eiendommen/fellesanlegg som skyldes sameier, denne husstand, leietager eller andre sameieren har gitt adgang til eiendommen, plikter sameieren å erstatte eller utbedre snarest mulig. Vedlikeholdet av bruksenheten er den enkelte sameiers ansvar. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning dette ikke er i strid med bygningsforskriftene. Unnlater sameieren å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge ulemper, kan Boligsameiet sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning. Ved f.eks. skader i andres bruksenheter eller fellesareal som skyldes utilstrekkelig vedlikehold, uforsiktig bruk o.l. kan sameieren bli gjort økonomisk ansvarlig. Det samme gjelder skade som skyldes bygningsmessige endringer eller endringer av tekniske anlegg foretatt av den enkelte sameier.

Oppstår det et skadetilfelle som dekkes under sameiets forsikring, kan sameiets styre med bindende virkning vedta at egenandel skal betales av den/de seksjonseier(e) hvor skaden har oppstått.

d) Utvendig arrangement.
Utvendig arrangement på bygning så som markiser, parabolantenner, antenner, lamper og lignende er ikke tillatt uten forutgående godkjennelse av styret.

e) Inspeksjon.
Når styret finner å ha saklig grunn, kan styret eller den styret gir fullmakt ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameiere, og det må tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

f) Husorden.
Sameierne plikter å følge husordensregler som er fastsatt på sameiermøte. Alvorlig brudd på disse regler kan anses som vesentlig mislighold av sameiernes forpliktelser overfor Boligsameiet, jfr. § 5.
Sameieren er ansvarlig for at eventuelle leietagere også følger husordensreglene.

§ 4 Fellesutgifter

Alle utgifter ved den felles drift av eiendommen, herunder alle administrasjonsutgifter, vaktmestergodtgjørelse, alle offentlige avgifter, forsikring av eiendommen, alle utgifter vedrørende heisanleggene, alle utgifter vedrørende vaskeriet, vedlikeholdsutgifter vedrørende eiendommen, moderniseringsutgifter, driftsutgifter, utgifter til fellesanlegg etc. skal utlignes på sameierne overensstemmende med vedlegg 2 til vedtektene. Senere endringer skal foretas proporsjonalt. På grunnlag av et driftsbudsjett som sameierstyret fastsetter, fastsettes det månedlige beløp som sameierne plikter å betale forskuddsvis den 15. i hver måned. Det stipulerte forskuddsbeløp kan når som helst endres av styret om det viser

seg å være utilstrekkelig til dekning av Boligsameiets fellesutgifter. De månedlige beløp fastsettes slik at Boligsameiet legger opp en rimelig reserve til dekning av ekstraordinære utgifter. Manglende innbetaling av forfalte fellesutgifter etc. anses som vesentlig mislighold, jfr. § 5.

Fellesinntekter er inntekter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Inntektene skal fordeles mellom seksjonseierne i samme forhold som kostnadene fordeles etter vedtektene.

Den enkelte sameier kan overfor sameiet kun bringe i motregning krav som er rettskraftig avgjort eller erkjent av sameiet.

§ 5 Mislighold

Hvis et vesentlig mislighold ikke er rettet innen 14 dager etter mottagelsen av skriftlig påkrav, kan vedkommende med minst 3 måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og å selge sin seksjon. Dersom salg ikke finner sted innen fristens utløp, har styret rett til å selge seksjonen for sameierens regning. Melding om dette gir sameierstyret i rekommandert brev med grunngivning. Eventuell tvist om nåværende vedtekter avgjøres ved voldgift etter Lov2004-05-14-25, jfr tvisteloven Lov 2005-0617-90.
Til sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene og mulige andre forhold som vedrører Boligsameiet kan som nevnt i § 3 b) hver eierandel bli påheftet en pantobligasjon. Ved mislighold har styret i Boligsameiet rett til, etter forutgående 14 dagers skriftlig varsel i rekommandert brev, å gjøre gjeldende alle kreditor-rettigheter etter pantobligasjonens tekst. Skyldige beløp kan Boligsameiet dog inndrive på vanlig måte uten å være nødt til å ta dekning i den deponerte pantobligasjon. Pantobligasjonen skal deponeres hos styret eller etter dets anvisninger hos forretningsfører med fullmakt for disse til å disponere pantobligasjonen.

§ 6 Ordinære sameiermøter

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller samtlige sameiere til møtet med minst 14 dagers varsel. Innkallingen skal være skriftlig, og angi tid og sted for møtet, dagsorden og forslag som skal behandles. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport, revidert årsregnskap og budsjettforslag. Saker som en sameier ønsket behandlet på årsmøtet, må meldes skriftlig innen **1. mars.**

Det ordinære sameiermøte skal:

1. Behandle årsrapport fra styret.
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet.

3. Behandle og godkjenne budsjettforslag for inneværende år.
4. Velge styremedlemmer med varamenn og fastsette deres godtgjørelse.
5. Velge revisor og fastsette dennes godtgjørelse.
6. Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med 1 stemme for hver seksjon de eier. Sameierne har rett til å møte ved fullmektiger som skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Sameieren har rett til å ta med seg rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Beslutninger fattes med alminnelig flertall i forhold til avgitte stemmer, om intet annet er bestemt i disse vedtekter eller i lov om eierseksjoner.

Følgende vedtak krever to tredjedels flertall av de avgitte stemmer:

1.
Nyanskaffelser, forbedringer eller utbedringer som påfører den enkelte sameier ekstraordinære utgifter som svarer til minst 50% av sameiernes årlige fellesutgifter.

2.
Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen, når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

3.
Bestemmelsene om at sameierne som generell regel må gi panterett i sin seksjon for sine økonomiske forpliktelser overfor Sameiet.

4.
Fastsettelse av nye vedtekter eller endring i gjeldende vedtekter.

Vedtak som salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant sameierne. For at forslag som krever enstemmighet eller to tredjedels flertall skal kunne behandles på sameiermøtet, må innholdet være beskrevet i innkallingen.

Styremedlemmene og eventuell forretningsfører har plikt til å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Sameiermøtet ledes av styrets formann. Sameiermøtet kan velge en annen møteleder. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og to av de tilstedeværende sameiere valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 7 Ekstraordinære sameiermøter

Ekstraordinære sameiermøter holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære sameiermøter med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. For at et forslag som krever enstemmighet eller to tredjedels flertall skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

§ 8 Styret

Boligsameiet skal ha et styre. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal herunder – i samsvar med lov om eierseksjoner – treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Styrets leder, som må bo i eiendommen Kirkeveien 114 velges særskilt. Inklusive styrets leder skal styret bestå av 5 medlemmer med 2 varamedlemmer. Styret velger selv sin nestleder og sin sekretær. Et av styrets medlemmer fungerer som vaktmesterkontakt, et annet som vaskekjelleransvarlig. Hvis styret har ansatt forretningsfører etter vedtektene, er forretningsføreren styrets sekretær.

Alle styremedlemmer velges for 2 år. Hvert år utrer henholdsvis 2 eller 3 av styrets medlemmer. Første gangs uttreden avgjøres ved loddtrekning. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Ingen kan nekte første gangs valg til styret. Styremedlemmer kan gjenvelges, men den enkelte kan frasi seg gjenvalg.

Lederen innkaller til styremøter etter behov eller når minst 2 styremedlemmer forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Styremøter ledes av lederen. Dersom han/hun har forfall, velger styret en møteleder. Styret skal føre protokoll over de saker som skal behandles, og protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer. Styret er beslutningsdyktig når minst 3 medlemmer er til stede. Vedtak treffes ved alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameiet på samme måte som styret.

Styret har rett til å ansette, si opp eller avskjedige funksjonærer og andre ansatte, gi instruks til dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Styret ansetter forretningsfører for Boligsameiet. Styret plikter å sette i verk vedtak gjort på sameiermøter. Større arbeider på fellesanleggene må forelegges sameiermøtet til godkjenning forutsatt at arbeidene kan utsettes inntil et slikt møte er holdt. Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige 6 måneder. Med 2/3 flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres oppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn 5 år.

Styret skal sørge for at det blir ført regnskap over Boligsameiets drift, og at dette blir revidert av den revisor som blir valgt på sameiermøtet.

Eventuelle nødvendige oppgaver for selvangivelsen sendes sameierne innen 20. januar hvert år.

Alle skriftlige meldinger fra styret til sameierne anses som mottatt når det er lagt i sameiernes postkasse, om ikke sameierne har oppgitt annen adresse til forretningsfører.

§ 9

I medhold av eierseksjonslovens § 19 femte ledd er det inngått avtale med de enkelte seksjonseiere om enerett til bruk av boder.

De bruksberettigede er forpliktet til å sørge for renhold og vedlikehold av de arealer som de har enerett til å bruke. Det skal ikke svares vederlag for eneretten til bruk.

Eneretten til bruk kan bringes til opphør ved vedtak i sameiermøtet etter reglene om vedtektsendring.

§ 10 Ugildhet (inhabilitet)

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller eventuell forretningsfører må på samme måte avstå fra behandling eller avgjørelse av tilsvarende saker.

§ 11 Diverse bestemmelser

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner Lov 2017-06-16-65

4. Husordensregler

Husordensregler or Kirkeveien 114

Hensikten med husordensreglene er å verne om gården og sikre gode naboforhold. Husordensreglene gjelder for alle beboere / eiere av leiligheter samt brukere / innehavere av næringslokaler i gården. Hver enkelt beboer/eier er ansvarlig for at bestemmelsene blir overholdt, både av dem selv og av dem som de gir adgang til gården. Husordensreglene er ikke bare en rekke forpliktelser, de skal også sikre den enkelte beboer orden, ro og et trivelig hjemmemiljø. Ved å ta hensyn til andre, bidrar man til at gården forblir et hyggelig sted å bo.

Bruk av fellesrom og -arealer

Fellesområdene omfatter plener, gårdsplasser, trappeoppganger, kjellerganger og vaskeri.

Private gjenstander skal *ikke* plasseres i fellesområdene: Sykler plasseres i sykkelstativer ute, eller på merket plass inne, barnevogner plasseres i kjellerganger på merket plass. Det er ikke tillatt å låse noen gjenstand fast til annet enn sykkelstativ.

Andre gjenstander må plasseres i leilighetens egne boder. Uvedkommende gjenstander henstilt i fellesarealene vil bli fjernet. Det er ikke tillatt å sette fra seg skotøy, leker eller andre gjenstander i trappeoppgangene. Foreldre eller andre foresatte må påse at oppganger og heiser ikke benyttes til lek. Dette kan både medføre fare, og være sjenerende for naboer.

Det er ikke tillatt å sette opp plakater, oppslag eller lignende på dører eller vegger. I hvert inngangsparti har gården elektroniske «oppslagstavler», der informasjon fra styret legges ut. Også andre kan legge ut informasjon her ved å kontakte styret. Tavlene har også lister over oppgangens beboere, styrets medlemmer samt branninstruks.

Postkasseskilt og skilt for ringeknappene skal være av foreskrevet type og skal vise navnet til leilighetens eier/beboere. Disse kan bestilles på henholdsvis Posten og hegdehaugen jernvare.

Biler og andre kjøretøy skal ikke parkeres foran inngangsdørene eller på steder der det er markert at parkering er forbudt.

Se forøvrig kapittel 12 om Parkering.

Dører og lys

Inngangsdørene skal alltid være låst. Ved problemer med låser eller dørtelefoner kontaktes vaktmester via styrets vaktmesterkontakt. Kjellerdører skal lukkes varsomt, og skal alltid holdes låst. Det er ikke tillatt å forlate dører til noe fellesrom åpne. Ståldører – herunder også heisdører - er brannsikringsdører og det er forbudt å sperre dem i åpen stilling og å koble av dørlukker. Når kjelleren eller vaskeriet forlates, skal lyset slukkes.

Bruk av levende lys eller annen åpen ild i kjelleren er strengt forbudt.

Bruk av leiligheten

Leiligheten skal bare brukes som bolig og eventuelt hjemmekontor.

Det er enhver beboers plikt å holde ro og orden i og utenfor sin egen leilighet, i kjellere og fellesrom. Dette gjelder generelt. I det følgende er enkelte punkter spesifisert.

Støy
Arbeider og aktiviteter som medfører sjenerende støy for naboene skal bare utføres hverdager mellom kl. 07.00 og kl. 17.00.
Mellom kl. 1700 og kl. 2300 må hensyn utvises, og sjenerende støy må unngås.
Det skal være nattero mellom kl. 23.00 og kl. 07.00.
Fester og sammenkomster skal varsles til naboene på forhånd. Det forventes at festen avsluttes eller flyttes kl. 23:00. Varsling gir ikke unntak fra ovennevnte regler. Det vil heller ikke utelukke andres rett til å klage.
Hvis man opplever urimelig eller unødvendig støy fra en naboseksjon bør man ta kontakt med naboen. Gjentatte overtredelser kan innklages skriftlig til styret.
Gjentatte brudd av de ovennevnte reglene anses som mislighold av sameiernes forpliktelser overfor Boligsameie, jfr. § 3 f).

Oppussing og ombygging.

Oppussing av leiligheter og mer omfattende arbeider som vil medføre støy og økt aktivitet over lengre tid, skal varsles til styret og nærmeste naboer. Det skal opplyses om arbeidenes planlagte omfang og varighet. Ovenstående bestemmelser om ro gjelder uansett.

Oppussing skjer ofte i forbindelse med overtakelse og innflytting. Nye beboere må gjøre seg godt kjent med Beboerhåndboken, og oppfordres til å ta kontakt med styret om spørsmål som kan være relevante i forbindelse med arbeidene.

Se for øvrig kapitlene 6, 7 og 8.

Bruk av vann

Bruk av vann må alltid foregå hensynsfullt, slik at naboer ikke sjeneres. Oppvaskmaskin og vaskemaskin bør ikke brukes mellom kl 23 og kl 07.

Beboeren/eieren plikter å utbedre enhver skade, også på annens leilighet, som skyldes åpne kraner, kraner som lekker eller tilstoppede rør. Slitte pakninger, lekke eller defekte kraner og ventiler i wc skal straks repareres.

- Se for øvrig *Kapittel 6, Vann og varme.*

Balkongene

Det er ikke tillatt å banke eller riste tøy fra vinduer eller balkonger. Det er heller ikke tillatt å lufte sengeklær i vinduskarmer eller på balkongrekkverk. Når balkongene brukes til tørking av tøy skal tøyet ikke henge høyere enn rekkverket. Balkongene kan utstyres med sidegardiner og markise i farger, mønster og modell bestemt av styret.

Ved flagging må flaggreglementet følges.

Balkonggulvene skal holdes i orden av den enkelte eier, og skal holdes ryddet for snø slik at smeltevann kan renne uhindret til sluk eller avløp som eier av leilighet plikter å holde åpent. Der balkonggulvet er belagt med heller skal eier av leiligheten påse at det blir rengjort under hellene for å hindre vannansamling og råte.

Oppsetting av antenner av enhver art er forbudt.

- Se for øvrig *Kapittel 9, Balkonger*.

Lufting

Vinduer bør ikke stå åpne når det blåser Ved lufting kan radiatoren med fordel være avskrudd. Ved lufting om vinteren i streng kulde skal radiatoren stå litt på, da den ellers kan fryse, sprekke og forårsake vannskader.

Lufting gjennom entrédøren og/eller branngangdør er ikke tillatt.

Den som åpner et vindu i trappegangen, skal også sørge for å lukke det.

Bruk av det elektriske anlegget

Det elektriske anlegget med ledninger og apparater i leilighetene skal holdes i forskriftsmessig stand av eieren av den enkelte leilighet. Dårlig vedlikehold og feil bruk av elektriske installasjoner er en vanlig brannårsak.

- Se for øvrig *Kapittel 7, Elektrisk anlegg*.

Søppel

Gårdens søppelsjakter skal bare brukes til vanlig husholdningsavfall. Sjaktene skal ikke brukes mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Enhver som har brukt søppelsjakten skal sørge for at luken til sjakten er helt lukket. Den skal ikke smelles igjen. Søppelet skal ligge i godt knyttede poser og gjerne to poser ved behov. Det har vært mye søl i søppelrommet og vi risikerer at sjaktene må stenges permanent dersom dette vedvarer.

-Se for øvrig *Kapittel 5, Søppelsystemet*.

Vaskeriet

Gårdens vaskeri er åpent mellom kl. 08.00 og 20.00 på hverdager (til kl. 17.00 på lørdager og dag før søn- og helligdag). Det er ikke tillatt å vaske på søn- og helligdager.

Vaskeriet er tilgjengelig for alle beboere, som på forhånd må ha reservert vasketid på liste oppslått i vaskeriet. Av hensyn til de nærmeste naboene skal all virksomhet i vaskeriet være avsluttet innenfor åpningstidene.

Vaskeriet er utstyrt med kortautomat for betaling av strømforbruket. Det er også tørkeskap som tidligere ble brukt med betalt varme. Nå brukes de uten varme. Tøy som henges i skapene skal være drypptørt.

- Se for øvrig *Kapittel 15, Vaskeriet.*

Dyr og dyrehold

Dyr skal holdes i bånd, bur e.l. på alle fellesarealer. Dyrehold som er til sjenanse for naboer, kan kreves brakt til opphør. Utlegging av mat til fugler må ikke skje slik at mat ligger på bakken.

Heisene

Heisene skal brukes med vett. Overbelastning, voldsom eller urolig oppførsel som hopping o.l. mens heisen går kan føre til at den stopper. Påfølgende service vil bli belastet eieren av angjeldende leilighet. Det samme gjelder skader som påføres heisstolen under flytting.

- Se for øvrig *Kapittel 13, Heiser.*

Eierne av leilighetene skal påse at alle i deres husstand, eventuelle fremleietagere og de personer fremleietagere gir adgang til gården, følger de foranstående husordens-reglene, og som alle personer i hver leilighet skal gjøres kjent med. Spesielt må foreldre påse at deres barn opplæres til å overholde reglene og ikke beskadiger eiendommen.

Sameiet Kirkeveien 114

Styret

Instruksjoner og utdypende regler

5. Søppelsystemet

Søppelsjaktene skal bare brukes til husholdningsavfall. Alt som kastes i sjaktene skal for å unngå søppelstank og smittefare være solid innpakket slik at sjakter og søppelrom ikke blir tilgriset. Avfallet skal være så tørt som mulig.

Brennende gjenstander som sigarettstumper o.l. eller gjenstander som kan selvantenne (oljete filler o.l.) skal aldri kastes i sjakten.

> Advarsel: Brukte batterier og stålull må aldri kastes sammen - selv en liten strømmengde vil gjøre stålull glødende.

Spesielt vanskelig avfall bør helst bringes ned og legges i beholderne i søppelrommet (garasje nr. 1). Din kjellernøkkel passer i garasjedøren. Du har ikke anledning til å sette fra deg noe som ikke kan legges i beholder eller som er så stort at beholderen ikke kan lukkes.

I søppelrommet skal det ikke legges noe fra beboere i merkede spesialcontainere. Disse skal brukes for butikkavfall som skal spesialbehandles. Husk at gården er underlagt regler om søppelsortering og at det er egne containere for avfall fra butikkene og for papp/papir.

Kast ikke løse ark, ukeblader eller aviser i sjakten. Bruk papircontainerne på nedre gårdsplass.

Press ikke noe inn i sjaktluken. Det som skal inn i sjakten skal ikke være større enn åpningen i sjaktluken. Store gjenstander vil lett blokkere sjakten, og arbeidet med å få løs det som har satt seg fast er både vanskelig og farlig.

Søppelsjaktene skal ikke brukes mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 av hensyn til dem som har soverom inntil sjaktene. Nedfallet og landingen i kjelleren skjer *ikke* lydløst.

Søppel pakkes i så små pakker som det er praktisk mulig, press gjerne sammen det som kastes. Gårdens avfallsmengde er stor, og renovasjonsavgift betales etter volum. Med andre ord - bortkjøring av løse poser med stort innhold av luft er en unødvendig utgift: Pakk tett - det lønner seg for oss alle.

Glassavfall kastes i gjenvinningscontainere. Slike finnes i Wilhelm Færdens vei og i krysset Stensgata/Ullevålsveien

Spesialavfall som maling, lakk, bildekk, olje o.l. skal deponeres på innsamlingsstasjoner for slikt avfall. Du finner dem på Shellstasjonen i Suhms gate på Marienlyst. Levering er gratis. Kast ikke spesialavfall i gårdens containere - heller ikke under skrotaksjoner.

Avfall fra ombygging, bygningsavfall, treverk, murrester osv. må eieren av leiligheten der slikt arbeid har foregått, selv sørge for å få kjørt bort, da dette ikke er fellesskapets ansvar.

Kirkeveien 114 er en av de få gårdene i vårt strøk som fortsatt får bruke søppelsjaktene. Årsaken til dette er at vaktmesteren sørger for at all søppel blir kjørt frem for henting. Det er altså vaktmesteren som tar seg av alt som vi andre kaster i sjakten, og som også må ta seg av alt som flyter utover og spruter rundt på veggene i søppelrommene når vi pakker for dårlig. Vi kan alle gjøre vårt til at denne jobben blir lettere og at hygienen i søppelrommene bedres.

6. Vann og varme

I 2008/2009 ble det gjennomført rørfornying av soilrørene av firmaet Proline Norge AS. Nye plastrør er støpt inn i de gamle soilrørene. **Ved oppussing av bad må instruks utarbeidet av Proline for bl.a. bytte av sluk følges nøye.** Dette er avgjørende for ikke å ødelegge det nye rørsystemet. Instruksen kan fås ved henvendelse til forretningsfører.

Ansvaret for tilførselsrør (stigerør) for vann og varme til hver leilighet påligger gårdselskapet, såfremt slike rør ikke er blitt skadet av brukeren av den enkelte leilighet.

Ansvaret for utstyr tilkoblet tilførselsrørene påligger den enkelte leilighet. Slikt utstyr er forgreningsrør regnet fra det punkt det møter stigerøret, kraner, vaskekummer, servanter, baderomsutstyr, vannklosett og radiatorer med reguleringskraner.

Det er vedtatt at egenandel ved bruk av gårdens forsikring skal dekkes av seksjonseier / leilighetseier, forutsatt at skaden skyldes mangelfullt vedlikehold av seksjonen - særlig bad og våtrom - eller at skadeårsaken tilskrives seksjonseier / leilighetseier eller beboers uaktsomme opptreden. Styret vil innskjerpe at bad og våtrom må holdes i forskriftsmessig stand. Det påligger eier å sørge for dette, og denne plikten påligger eier selv om leiligheten er utleid. Forsikringsselskapet krever en forhøyet egenandel for skader knyttet til radiatorene. Egenandelen er på kr. 50.000 pr. skade. Sameiet Kirkeveien 114 har anbefalt alle seksjonseiere som fortsatt har opprinnelige radiatorer om å skifte disse. Den forhøyede egenandelen vil bli belastet seksjonseier dersom skaden skyldes gamle utdaterte radiatorer.

Uttak fra stigerør for vanntilførsel skal etter gjennomgang i 1997 være utstyrt med stoppekraner (både wc, kjøkken og bad) - av sikkerhetshensyn og fordi gården får vesentlig premiereduksjon når slike kraner er montert. Alle beboere skal vite hvor stoppekranene er og hvorledes de brukes.

Vannkraner skal holdes i orden, og med dette menes også at de ikke skal lekke eller støye. Dette er spesielt viktig for vannklosetter, der smålekkasjer kan høres som susing og ellers kan være vanskelige å se. En slik liten lekkasje kan føre til et økt vannforbruk og vil gi en betydelig økning av gårdens vannregning. Det vil oftest

også gi kondensskader i underliggende leiligheter fordi vannrør og avløpsrør blir unormalt kalde.

Vannkraner som «hyler», «dunker» eller lager annen støy skal omgående skiftes av eieren. Slitte kraner skal skiftes ut.

For at fyringsanlegget skal fungere best mulig, er det viktig at anlegget ikke inneholder luft. Luft oppstår i systemet fordi det ved lekkasjer er nødvendig å etterfylle vann som avgir en del luft som etter hvert vil samle seg i toppen av systemet og danne luftlommer som hindrer varmtvannet i å sirkulere. Ofte vil man høre at det risler og surkler i radiatoren og man merker at varmen blir dårlig og radiatoren blir kald i overkant. Man må da lufte radiatoren.

Hvis det ved lufting ikke «blåser» ut av radiatoren må luftekranen straks stenges. Det kan forekomme at anlegget «suger» luft. Det vil da ikke være mulig å lufte radiatorer. I slike tilfeller må anlegget tilføres vann og sirkulasjonspumpene må stoppes under luftingen. Ta kontakt med vaktmesteren hvis problemet oppstår.

Det er viktig å være oppmerksom på at vannskader som oppstår i en leilighet sjelden er gårdens ansvar, og at vannskader som oppstår i andre leiligheter som følge av lekkasjer, må dekkes av eieren av den leiligheten der lekkasjen oppstår.

Sluk i baderom og vannlåser under servanter og vaskekummer skal renses grundig for avsetninger minst hver tredje måned:

Bruk av kjemiske rensemidler for rør er ikke tilrådelig. Slike midler består stort sett av kaustisk soda. De er svært aggressive og gjør spesielt stor skade på jerndetaljer. Alle gårdens avløpsrør og innstøpte sluk er av støpejern, men har et plastbelegg inni.

Hvis leiligheten forlates ubebodd skal følgende gjøres:

Stoppekraner for vann skal stenges på bad, kjøkken og toalett.
Slå gjerne en kopp matolje i alle vannlåser, sluk og i toalettskålen. Det hindrer uttørking som normalt vil gjøre at kloakkluften slipper opp i leiligheten.

Radiatorkraner skal åpnes og vinduer skal være lukket hvis fraværet er i fyringssesongen.

Stoppekraner for stigerørene til leiligheten befinner seg i kjelleren. Hver leilighet har to sett stigerør med kaldt og varmt vann til henholdsvis kjøkken og bad, og stoppe-kranene er derfor rett under kjøkken og bad. Om disse stenges blir vannet borte i alle leiligheter rett over kranene.

Det vil ikke være behov for å stenge stigerørkran med mindre stigerøret lekker:

Det er påbudt med stoppekran for alle vannrør også inne i leilighetene - og beboerne skal vite hvor de er montert og hvorledes de virker.

Stoppekraner for stigerør og returrør for varmeanlegg står også i kjellerne - rett under gulvgjennomgangen for rørene til/fra radiatorene. Også disse kranene stenger for alle leiligheter rett over kranene.

Alle stoppekraner for stigerør og varme er merket. Hvis en øyeblikkelig avstenging er nødvendig - husk å varsle vaktmester og heng helst en lapp på kranen med beskjed om hvem som har stengt den. **Ingen må åpne en stengt kran i kjelleren uten videre!**

Stoppekraner for stigerør til vann og varme er bare tilgjengelige for beboere i oppgang A og B. Stoppekraner for de øvrige oppgangene er i teknisk kjeller hvor bare vaktmester og styrets medlemmer har nøkkel. **Vaktmester skal varsles ved bytte av radiatorer, stengning av vann etc.**

7. Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget i den enkelte leilighet er eierens ansvar. Det må holdes i forskriftsmessig stand. Til anlegget skal det ikke kobles utstyr som ikke er godkjent eller i forskriftsmessig stand. Vær særlig oppmerksom på skjøteledninger og tilførselsledning til komfyr - disse viser seg foruroligende ofte å være i dårlig stand.

Det skal ikke gjøres faste tilkoblinger av andre enn autoriserte elektrikere. Med fast tilkobling menes ledning som ikke er tilkoblet over stikkontakt.

Bruk av skjøteledninger og støpsler med flere uttak bør unngås p.g.a. brannfare og overbelastning i veggkontaktene. Det er en enkel sak for en elektriker å sette opp tilleggskontakter, og det er også en sikrere løsning enn løse ledninger på gulvet.

Leilighetenes sikringer er plassert i sikringsskapene i trappeoppgangene. I oppgang B står disse skapene i kjøkkengangen. Sikringene er av automattypen. Hendelen skal stå opp når sikringen er innkoblet. Ved feil eller utkoblet kurs står hendelen ned.

Hvis sikringen ikke slår ut kan du slå på eller koble inn avslått utstyr en og en enhet ad gangen: Er det feil på utstyret vil sikringen slå ut når du kobler det inn, og du vil da vite hvor feilen er. Husk at det er straffart å bruke elektrisk utstyr med feil.

Hovedsikringen for leiligheten står sammen med forbruksmåleren i tavleskap i kjelleren eller underetasjen. Dette skapet er avlåst, og er ikke tilgjengelig for ikke-autoriserte personer. Hvis alt lys er borte i leiligheten kan hovedsikringen ha slått ut.

Hvis alt lys er borte i leiligheten og også hos naboene er det feil utenfor leilighetens anlegg. Gårdens hovedsikring kan ha slått ut - før du varsler vaktmesteren om dette bør du se etter om det er lys å se i nærmeste gård på vår side av Kirkeveien. Er det mørkt, er strømmen borte i hele området, og rette adresse for feilmelding er Hafslund Strøm

Tilkobling av elektrisk utstyr i kjellerbod eller garasje er ikke tillatt uten godkjennelse fra styret. Eventuell godkjennelse forutsetter montering av egen forbruksmåler med eget abonnement.

Gårdens elektriske anlegg er modernisert og forsterket. Alle tavler er skiftet, stigeledninger er skiftet og tilførselen er betydelig forbedret i forhold til det opprinnelige anlegget. Også leilighetenes fordelingsnett er fornyet og forsterket for å kunne tåle et større strømforbruk enn anlegget ble dimensjonert for da gården ble planlagt midt i 1930-årene.

Gårdens ringeanlegg og porttelefon ble fornyet i 1998. Beboerne har ikke tillatelse til å gjøre noe som helst inngrep i anlegget. Feil på anlegget skal meldes til vaktmesteren via styrets vaktmesterkontakt. Feil som av beboer er påført anlegget i leiligheten repareres av installatør for leilighetens eiers regning.

La ikke barn leke med dørtelefonen.

Vær oppmerksom på at enhver samtale som pågår i dørtelefonen kan avlyttes fra alle leiligheter i oppgangen. Hvis dørtelefonen ikke er hengt ordentlig på plass er det også full anledning til å høre hva som foregår i leiligheten, også for den som står ute på trappen.

Til det elektriske anlegget regnes også fiberkabelsystemet. Det er ikke tillatt å gjøre inngrep i dette og oppsetting av flere uttak skal bare gjøres av Telia. Tilkobling av utstyr som kan gi forstyrrelser i anleggets signaler er forbudt.

Vær oppmerksom på at alle gårdens ledningsnett for strøm, ringesystem, fiberkabler og telefon er lagt i rør i tak og vegger. Rørene ligger ikke dypt, og rør for ringesystem, telefon og fiberkabler er tynnvegget. Det er lett å slå en stift inn i et rør og lage kortslutning:

Vær varsom ved boring og spikring! Husk at det finnes utstyr som kan påvise skjulte ledninger.

Elektrikerfirma:	Elektriker'n Majorstua	tlf. 22 60 95 15
Bredbåndsleverandør:	Telia	tlf. 21 54 54 54 / 219 00 730
Dørtelefon	Data Call AS	tlf.: 67 58 99 00

Tilkalling av ovenfor oppførte firmaer kan bare gjøres for egen regning

8. Vedlikehold

Gårdens ytre vedlikehold er gårdens ansvar og blir besørget av denne. Det samme gjelder fellesrom.

Ytre vedlikehold omfatter fasader, herunder også vindusdetaljer utvendig. Gårdens nye vinduer har rammer kledd med eloksert aluminium. Disse krever spesiell behandling ved vedlikehold og skal ikke males av beboere. De kan rengjøres med normalt oppvaskmiddel.

Trevinduer og tredører som ikke er skiftet ut vedlikeholdes også utvendig av eier av leilighet.

Vedlikehold av den enkelte leilighet med innredning og tekniske installasjoner som omfatter vann, varme og elektrisk anlegg, påhviler eieren av leiligheten. Det er også eierens ansvar å vedlikeholde veranda/balkonggulv og til enhver tid å holde avløpene fra disse åpne. Avløpene skal være forsynt med rist, gården har reserverister og vaktmesteren kan levere ut ved behov.

Eieren skal sørge for at vinduer og balkongdører innvendig og i karmer er malt og holdt i orden slik at vann- og råteskader ikke oppstår. Det er viktig å sørge for at kondens på vinduer tørkes vekk slik at fuktigheten ikke blir liggende på rammen.

Nye vinduer har tetningslister mot trekk og støy. Disse vil tørke ut og miste spensten i materialet, og miste effekten som tettemiddel. Det er mulig å forlenge levetiden ved å stryke listene med et tynt strøk glyserin. Listene må ikke males. De er utskiftbare.

Vippesikringen i vinduskarmen bør få en dråpe olje for å hindre at den kiler seg fast i øvre stilling.

Maling for vinduer og balkongdører innvendig holdes av leilighetens eier.

9. Balkonger

Balkonggulvene skal holdes i orden og malt etter gårdens pålegg på en slik måte at vann ikke trenger inn i betongen og forårsaker frostsprenging og/eller rustskader på armeringsjern. Slike skader er lette å forebygge, men svært kostbare å utbedre.

Avløpene skal holdes åpne, og snø og is må fjernes slik at avrenning ikke hindres. Avløpene må renses for løv, de er utstyrt med rist. Balkongene har en sprekk mellom brystningene og gulvet, slik at vann kan renne ut her. Men det er ikke tillatt å skyfle avfall eller skittent vann utfor balkongkanten, slik at vann renner ned til naboen under.

Skyll ikke skitt ned i avløpet. På grunn av varmekabler i avløpene er det fare for tilstopping og overheting av kablene. Ved overheting brenner kablene i stykker. I verste fall kan avløpsrørene bli strømførende.

Skillevegger mellom balkongseksjonene på langbygget finnes i to versjoner: Markiseduk og trevegger. Markisedukene skal holdes godt oppspent slik at de ikke slår eller river seg løs i vind. **Ny markiseduk kan man få ved å kontakte styret. Egenandel markiseduk: 230 kr.** Treveggenes luker skal fungere som rømningsvei ved brann og må ikke blokkeres fra noen side.

Balkonggulv eller terrassegulv på sørsiden som er belagt med papp ble i 1997 belagt med betongheller lagt på polystyrenblokker. Det er ikke tillatt å fjerne heller eller blokker. Det påligger beboer årlig å kontrollere at hellene er hele og at de ligger støtt på blokk i hvert hjørne samt at det ikke er noe under hellene som hindrer vannavrenning eller som holder på fuktighet. En viss forskyving av hellene kan forekomme og det må påses at hellene ikke gnager mot pappen langs vegg eller balkongkant.

Pappgulv som ikke er hellelagt må være dekket med lemmer i tråkkområder. Det må ikke settes møbler eller tråkkes direkte på pappen. Skader i pappen vil gi vanninntrenging som kan føre til skader i egen så vel som underliggende leiligheter. Hvis skade oppstår i pappen må dette varsles omgående til vaktmesteren eller til forretningsfører.

Ved lagring av gjenstander direkte på pappgulvet må disse flyttes hver 14 dag for å hindre at pappen komprimeres. Komprimert papp vil gå i oppløsning og lekkasjer er da ikke til å unngå.

Gjenstander (møbler) skal alltid plasseres slik at de ikke blir tatt av vind, og må ikke stå slik at rømning ved brann hindres unødig.

Balkongkasser skal henge på innsiden av balkongkanten, og det er strengt forbudt å plassere potter/urner eller andre gjenstander på balkongkanten. Vær i det hele tatt oppmerksom på hvor lett noe kan falle ned og hvor langt det er til bakken.

Det er ikke tillatt å kaste noe som helst ned på gårdsplassen fra balkongene.

Markise tillates oppsatt etter styrets godkjenning. Det forutsettes at det brukes forhåndsgodkjent type, farge og mønster. Oppsetting av markise tillates bare gjort av fagfolk med ansvarsforsikring. Styret skal i forbindelse med godkjenning av markise gjøres kjent med hvem som utfører monteringen.

Utvendige persienner eller liknende fastmontert utstyr for solskjerming er ikke tillatt.

Det er ikke tillatt å montere noen form for antenner på balkongene.

Utelampe og annet elektrisk utstyr som settes opp på balkong skal kobles til av elektriker over to-polig innendørs bryter og kretsen skal (selvsagt) være jordet. Det er ikke satt opp noen norm for utelampe - av hensyn til naboer bes det om at man bruker lamper som ikke gir uønsket gjenskinn.

Ved opphold på balkonger bør det huskes at det er svært lytt i gårdsrommet mot nr. 112. At man ikke hører andre betyr absolutt ikke at man selv ikke høres. Vis også hensyn til naboer når vindu eller balkongdør står åpne - reflekslyd fra gårdsrommet gjør at «alle» kan høre alt som spilles og sies.

Pass på at gjester ikke kaster brennende sigaretter ut over kanten: Det har vært branntilløp på grunn av sigaretter som er blåst inn på andre balkonger.

Det er ikke tillatt å bruke kullgrill på balkongene.

Det er ikke tillatt å bruke fakkelbokser på balkongene.

Etter Brannforskriftene er det ikke tillatt å sette opp noen form for fyrverkeri fra balkonger eller tak.

Ved tørking på balkonger skal klesvask ikke henge høyere enn balkongkanten, og tøy som luftes skal henges skjult så langt det er mulig.

10. Kjellere og boder

Til leilighetene hører en kjellerbod og en skibod. Disse skal være merket tydelig med leilighetens navn/nummer. Det er eiers ansvar å ha merkingen i orden. Merkingen er nødvendig for å kunne varsle eier om eventuelle uregelmessigheter - eksempelvis ved vannlekkasjer eller innbrudd. Det er beklageligvis også nødvendig å ha merking av boder fordi temporært tomme boder har vært urettmessig tatt i bruk. Tomme boder bør følgelig være låst.

I bodene skal det ikke lagres brannfarlig materiale av noe slag. Bruk av stearinlys, gass/parafinlampe eller annen åpen flamme og røyking er strengt forbudt i kjellere og bodrom.

Propanflasker o.l. tillates kun lagret på balkong. Slik lagring er imidlertid ikke tilrådelig fordi balkongene ikke har avlufting av gulvet – veggene på enkelte balkonger er tette og eventuell lekk-gass kan derfor samle seg på balkongen og sige inn i leiligheten.

Gjenstander bør plasseres slik at det er minst 5 cm fritt luftrom mellom gjenstanden og kjellerens yttervegg. Bruk lekter eller klosser under alt som settes på gulvet for å unngå fuktskader fra "klamme" betonggulv og være bedre sikret ved vannlekkasje. Gjenstander som ikke tåler vann eller fuktighet bør ikke lagres i kjelleren.

I noen boder er det rør under taket, og det forekommer at det drypper kondensvann. Vær oppmerksom på dette og sørg for å dekke til eller å flytte ømfintlige ting. Gården har ikke ansvar ikke for fuktskader fra "klamme" gulv, vegger eller fra kondens.

Ventilasjonsluker i kjellerboder skal ikke tettes eller blokkeres. Det er ikke tillatt å foreta tilkobling av elektrisk utstyr i kjelleren. Eventuelt lampepunkt i bod skal være koblet over bryter for kjellerganglys.

Hensetting av møbler eller annet utstyr i kjellergangene er ikke tillatt, og det vil ikke bli varslet før slike hensatte gjenstander blir fjernet. Det hjelper ikke å navne hensatte gjenstander - ingen har større rett enn andre til å disponere fellesområder og gårdselskapet har ikke lov til å gi noen dispensasjon fra lovfastsatte regler.

Gårdens forsikring dekker ikke tap av gjenstander fra boder eller reparasjon på skader påført boder ved innbrudd.

11. Utendørsarealer

Gårdens tomteareal er begrenset av en linje som går omtrent midt i beplantningen ved parkeringsplassene mot Kirkeveien 112, Wilhelm Færdens vei, Blindernveien og Kirkeveien. Plenen foran Premiemagasinet er bare delvis vår eiendom, og en del av lavblokken mellom 112 og 114 står ikke på gårdens grunn.

Kirkeveien 114 har vedlikeholdt og opparbeidet plener og beplantninger, altså tildels også på andres grunn. Snørydding og renhold av fortauet gjøres for Kirkeveien 114s regning.

Gårdselskapet Kirkeveien 114 har ingen myndighet til å forby innkjøring og kortvarig parkering av biler på den delen av fortauet som tilhører Kirkeveien 114. Det henstilles fra selskapet til næringsdrivende å påvirke sine kunder og leverandører så langt det er mulig til å respektere ønsket om at fortauet skal være et bilfritt gangområde, og at bed og plener ikke skal brukes til parkering eller kjøring. Området er underlagt alminnelige bestemmelser i lovverk og Politivedtekter og klager på parkering og kjøring blir derfor ikke noe som skal rettes til styret i Kirkeveien 114.

Gårdens plener og bed er ikke anlagt for annet enn pryd og de skal ikke brukes til hundetoalett.

Beboere som ønsker å bidra med planter eller busker må gjerne gjøre det, men styret ber om at utplanting av busker bare gjøres i samråd med styret.

Gårdens utendørsanlegg tillates ikke brukt til ballspill eller aktiviteter som medfører støy eller på annen måte sjenerer. Gårdsplassfest og grilling tilhører slike aktiviteter og kan arrangeres med tillatelse fra styret i Kirkeveien 114 og nabogårdene.

12. Parkering

Parkering utenfor oppmerket felt er ikke tillatt. Dette medfører også forbud mot parkering foran garasjedør og foran parkeringsplass (dobbeltparkering). Dobbeltparkering på nedre gård gjør det svært vanskelig å komme til garasjene fordi portene i åpen stilling stort sett står rett ut fra veggen.

Nødvendig stopp ved inngangene må gjøres så kort som mulig. Våre gårdsplasser er trange, og særlig øvre plass er vanskelig fordi det er komplisert og farlig å rygge ut i Blindernveien. Feilparkerte biler kan gjøre det umulig å snu på gårdsplassen. Det er gitt pålegg fra Oslo Brannvesen om parkeringsforbud langs veggene.

Etter avtale med Premiemagasinet står forretningens parkeringsplass på nedre gårdsplass til disposisjon for beboernes **gjester** utenom forretningens åpningstider.

Gjester må fjerne sine biler fra disse plassene senest kl 0600 på hverdager, også lørdager.
Parkeringsplassene til Oslo Massasje kan også benyttes (fra kl. 20.00-07.00). *Disse parkeringsplassene som fortrinnsvis ikke skal brukes av gårdens beboere, skal være disponible for besøkende*.

Det er viktig at vi ikke lager problemer for dem som faktisk betaler full leie for disse plassene som de bare bruker om dagen. De er stilt til rådighet som gjesteplasser uten vederlag, og at besøkende kan benytte dem er selvsagt en fordel for oss alle. La oss sørge for at plassene brukes på en slik måte at det ikke oppstår irritasjon som kan ende med at våre gjester ikke lenger kan få bruke dem.

Gården ble bygget før bilen var blitt allemannseie. Gården fikk, som den eneste i strøket, ti garasjer. Ni av dem leies ut (8 som bilgarasje og en som sykkelgarasje), og venteliste for garasjeplass føres av forretningsfører. Den tiende garasjen – nr.1 - er i bruk for renovasjonsformål, og din kjellernøkkel passer i låsen.

Parkeringsplassene som etter hvert er opparbeidet, leies også ut. Venteliste føres av forretningsfører.

Det er utarbeidet regler for tildeling av leierett til garasjer og parkeringsplasser. Tildeling gjøres av gårdens styre.

Det er ikke tillatt å vaske bil på gårdsplass/parkeringsplass, og det er ikke tillatt å bruke garasje, gårds- eller parkeringsplass til bilreparasjon som medfører støy, lukt, brannfare eller søl.

Parkeringsplassene er anlagt for parkering av personbiler eller biler som regnes som alminnelig privat- eller varebil. P.g.a. begrenset bæreevne kan tyngre kjøretøyer ikke bruke plassene. Parkeringsplassene kan ikke brukes for hensetting av bobil, husvogn, tilhenger for dyretransport eller annen form for kjøretøy eller tilhenger. Gårdens styre kan forlange/besørge fjernet for eiers regning kjøretøy eller gjenstand som anses å være av en slik karakter at den bryter med alminnelig oppfatning av orden og/eller er til gene. Dette vil også omfatte avskiltede biler.

Det er ikke tillatt å lagre brannfarlig eller eksplosjonsfarlig materiale i garasjene.
Uttak av strøm i garasjene skal skje over egen forbruksmåler og godkjenning skal være gitt av styret for slikt uttak. Enhver form for montert utstyr kan forlanges fjernet for leiers regning ved opphør av leieforhold. Bruk av batterier i garasje er ikke tillatt p.g.a. eksplosjonsfare. Det påligger leietager å sørge for orden i garasjen.

Dersom behov for ladeboks for bil:
Ta kontakt med lade@enviroelektro.no for installering av ladeboks.
Si du ønsker å kjøpe ladeboks og opprette en bruker på vårt anlegg (Kirkeveien 114), så kommer det en montør og setter opp denne for deg. Du får også en brikke så det bare er du som kan bruke laderen.

Firma som administrerer betaling for ladestrømmen Movel: post@movel.no

Regler for tildeling av parkeringsplasser:

Tildeling av leierett til garasje eller parkeringsplass skjer etter ansiennitet fra venteliste. All ansiennitet gjelder fra registrert søketidspunkt.

Leierett tildeles etter følgende kriterier:

Eier som bebor leilighet har førsterett til leie.
Næringsdrivende har deretter rett til leie.
Fremleid leilighet *kan* tildeles leierett som opphører med en måneds varsel hvis søker med høyere prioritet ønsker leierett.

Ved fremleie av leilighet som har leieforhold til parkeringsplass eller garasje anses dette som midlertidig og avsluttet når det opphører dette og ny ansiennitet løper fra nytt søketidspunkt. Hvis fremleie har sammenheng med fravær p.g.a. sykdom eller arbeid med temporær stasjonering skal leierett etter søknad kunne beholdes og gjenopptas når leiligheten igjen bebos av eier, dog uten opparbeidelse av ansiennitet i fraværsperioden.

Ved eierskifte må ny eier vike for førstemann på ventelisten, dog ikke for fremleier. Som eierskifte regnes ikke overdragelse til ektefelle eller barn/-foreldre som har vært beboer de siste 5 år før overdragelse.

Tildelt plass kan endres av styret hvis gårdens eller annen leietagers behov tilsier det, og styret kan også overlate plass som ikke benyttes til annen leier.

Leier av garasje eller parkeringsplass kan bare benytte plassen til egen bil som forutsettes å være i jevnlig bruk. Hensetting av andre kjøretøyer eller gjenstander er ikke tillatt uten etter avtale med styret.

Utlån eller fremleie av garasje eller parkeringsplass er ikke tillatt.

Ved tidsbegrenset fravær som har sammenheng med arbeidsforhold eller omstendigheter som gir rimelig grunn til ikke å videregi tildelt leierett kan styret etter søknad la leierett opprettholdes uten tap av ansiennitet. Plassen kan i slike tilfeller midlertidig og tidsbegrenset disponeres av styret.

Omgåelse av disse regler vil kunne medføre tap av rett til tildelt plass.

Alle beboere har rett til å påtale feilparkering. Det er vårt fellesskap som forfaller når biler oversvømmer våre gårdsplasser og til og med plener og bed.

Det henstilles til alle bileiere om å sørge for at eventuelt alarmanlegg i bil er så funksjonssikret at man unngår feilalarm. Feilalarm er en sikker kilde til irritasjon og medvirker også til at alarmeffekten svekkes betydelig.

Det er satt opp stativer for sykkelparkering og syklister anmodes om å bruke disse. Det er også mulighet for leie av sykkelparkering i garasje 2.

13. Heiser

Inngangspartiet og heisen er en del av den boligen en blokkleilighet utgjør. Dette er de første rommene beboere og besøkende møter når de kommer inn i huset, og vi ønsker at dette partiet skal ha et tiltalende utseende. Vi ønsker ikke et skittent og lurvete preg her. Vi oppfordrer derfor den enkelte til å ta ansvar for renhold etter uhell eller transport, som gjør dette påkrevet. Gården har ikke daglig vask, og det er ikke selvsagt at vaskehjelpen skal fjerne f.eks. murpuss og sagflis.

Det er forbudt å røyke i heisene. Dette er en brannforskrift.

Det er også forbudt å slippe noen som helst gjenstand ned i heissjakten.

Det er toveis alarmsystem i heisen. Dersom man sitter fast, kan man trykke på alarmknappen og det opprettes kontakt med vaktsentralen til AVARN (tlf.: 02580). Feil ved heis skal rapporteres til vaktmester eller til et styremedlem.

Hvis en heis er stoppet og folk ikke kommer ut, kontakt

- først **vaktmester** – telefon 917 58 566

- eventuelt **et styremedlem**.

Igangsetting av heisen koster et par tusen kroner

NB: Det er kun vaktmester og styremedlemmer som har tillatelse til å rekvirere reparatør. Beboere som rekvirerer heismontører må være forberedt på at kostnader blir belastet dem. Heisreparatører jobber ikke gratis!

Heisens foldedør må være lukket for at heisen skal kunne gå. Den må ikke åpnes så lenge heisen er i bevegelse, selv ikke umiddelbart før den stanser. Gjøres dette kan døren blokkeres, og heisen vil automatisk prøve å kjøre til nærmeste etasje eller helt ned - men først når grinden igjen er lukket. Denne automatiske kjøringen er et sikkerhets-system og selv om heisen synes å gå ukontrollert er det ikke skjedd noe galt.

Stopper heisen, skal du først prøve å åpne og så lukke foldedøren. Vent 15 sekunder på at heisen eventuelt starter automatisk. Trykk deretter på **nærmeste** etasjeknapp hvis intet skjer - normalt går heisen igjen uten problem.

Bråstopper heisen på vei ned, skjer dette normalt bare hvis heisen er overbelastet eller fordi passasjerene ikke har holdt seg i ro. Ved slik bråstopp må det hjelp til utenfra for å få heisen i gang, men det er fortsatt mulig å komme ut slik det er nevnt tidligere.

Regning for assistanse ved heisstopp som følge overbelastning eller hopping/knuffing blir belastet eier av den leilighet den som forårsaket stoppen kom fra.

Må hjelp tilkalles fra heisen, ta det rolig og trykk på alarmknappen – kontakt med vaktsentralen til AVARN oppnås

Når hjelp er på plass tar det sjelden mer enn et par minutter å få sveivet heisen til nærmeste etasje slik at man kan komme ut. Det er ikke hyggelig å bli stående fast, men det er ingen grunn til å være redd.

Ved brann - hvor som helst i huset - må heisen ikke brukes fordi strømmen kan bli kuttet av brannvesenet.

14. Vaskeriet

Brukerne av vaskeriet plikter å overholde den fastsatte vasketid, slik at maskiner, rulle og skap er ledige når neste bruker skal overta.

Det påhviler den enkelte ansvar for å sette seg inn i hvordan maskinene skal brukes. Bruksanvisninger finnes i vaskeriet.

Bruk av maskiner skjer mot betaling, som gjøres med forhåndsbetalt elektronisk kort.

Barn har ikke lov til å bruke vaskeriets maskiner.

Det er ikke tillatt for andre enn gårdens beboere å bruke vaskeriet, og gårdens beboere har heller ikke anledning til å benytte vaskeriet for vask av andres tøy.

Klær som kan skade maskinen må legges i spesielle nylonposer.

Reglene for vaskeriet er:

1. Reservasjon av vasketid skjer ved at det påføres tydelig **både leilighetsnummer og navn** på reservasjonslisten.

2. Det er ikke tillatt å føre opp mer enn én reservasjon av gangen pr. leilighet.

3. Maskinene skal være tømt senest ved endt vasketid.

4. Hver bruker skal rengjøre lofilteret i tørketrommelen. Maskinen skal tørkes av og såperester skal fjernes.

5. Skapene må tømmes når klærne er tørre, slik at de ikke blir hengende og hindre andre i å bruke dem.

6. Tomemballasje, lo og annet avfall skal ikke bli liggende igjen i vaskeriet.

7. Etterlat vaskeriet slik du også ønsker å finne det: Rent, ryddet og i orden.

6. Eventuelle feil ved maskinene bes meldt til vaskeriansvarlig styremedlem.

Vaskeriets tørkeskap er bare tillatt brukt for drypptørt tøy. Skapene bør fortinnsvis brukes med skapvognene trukket ut, slik at tøyet tørker raskere.

Tøy som skal henges til avrenning skal bare henges over bukker i vaskeriet. Gulvet i tørkerommet er ikke vanntett og er uten sluk, og dryppvann vil derfor renne gjennom gulvet og ned i underliggende garasje.

Gården har ikke ansvar for tøy i vaskeriet – og tøy som etterlates i vaskeriet vil bli fjernet.

Vis hensyn til naboer når tørkeskapene åpnes og lukkes: Kjør ikke skapvognene hardt mot vegg eller endestopper. Husk at det bor noen rett over vaskeriet, og at all virksomhet i vaskeriet medfører støy for dem.

Når du forlater vaskeriet om kvelden, slukker du lyset. Husk at tørke/rullerom har egen lysbryter.

Betalingskort for vaskeriet

Kort kjøpes hos vaskeriansvarlig i styret. Det betales ved første kjøp kr. 100,00 i pant i tillegg til kortbeløpet. Brukte («tømte») kort leveres inn mot pant. Det gis ingen returpant for kort som er skadet eller merket. Eventuelt ubrukt restbeløp på kortet dekkes ikke ved innlevering.

Bruksanvisning for kort og forklaring for betalingssystemet er slått opp i vaskeriet.

15. Fremleie

Styret har adgang til å nekte fremleie overfor eier som i tidligere fremleieforhold har tatt inn leietakere som har sjenert andre beboere eller har påført gården skader eller ulemper.

Fremleie skal før innflytting meldes skriftlig til forretningsføreren med navn på de personer som skal bo i leiligheten. Det skal oppgis antatt varighet av fremleieforholdet. Forretningsfører skal underrettes når fremleieforholdet avsluttes.

Fremleiers adresse eller fremleiers kontaktperson skal alltid være kjent for forretningsfører.

Forretningsfører sørger for at fremleieinformasjon kommer til styret.

Fremleier plikter å holde kontroll med utleverte systemnøkler og er ansvarlig for at nøkler ikke kommer på avveie. Vær oppmerksom på at bortkomne/misbrukte nøkler kan medføre at låser og nøkler må skiftes, og at slurv med nøkkelkontroll kan medføre at utskiftingskostnader belastes leilighetseier.

Navneskilt på postkasse skal være av godkjent type som leveres bl.a. av fargehandlere og nøkkelsmeder. Navneskilt skal bare stå i rammen og teksten skal være tydelig. Håndskrevne lapper godtas bare i den tid man venter på bestilt skilt.

Navneskilt på ringetablå skal ikke endres eller påsettes klistrelapper. Ved ringetablå er det navneliste med referanse til leilighet – nye beboere må sørge for å underrette styret om navn som skal på listene.

16. Håndverkere

Gårdselskapet benytter følgende håndverkere:

Rørlegger: Roy Jensen AS, tlf. 905 65 482
Preben Piil, ENWA. Preben.piil@enwa.com. Tlf 90267573

Elektriker: Elektriker'n Majorstua, tlf. 22 60 95 15

Låser: For gårdens låssystem må alle henvendelser skje til forretningsfører Torstein Burkeland.

Instruks for oppussing av baderom er utarbeidet av Proline Norge AS (som har gjort soilrørrehabiliteringen). Instruksen kan fås av forretningsfører og den må følges nøye.

Markiser: Scandic Markiser AS, Postboks 485, 2803 Gjøvik, tlf. 61133700
Gårdens vaktmester: Engelstad Gårdservice. Kontaktes via styrets Vaktmesterkontakt.

Gårdens beboere har ikke anledning til å rekvirere håndverkere for gårdens regning. Unntatt herfra er rørleggervakt for reparasjon av stigerør for vann eller varme hvis vaktmester eller et styremedlem ikke er til stede og kan sørge for dette.

17. Nøkkelsystem

Gårdens inngangsdører og dører til kjellerrom og vaskeri er lagt inn i et nøkkelsystem som også omfatter tekniske rom der beboere ikke har adgang. Systemet gir enkelte begrensninger i adgang til kjellere, tak og tekniske rom.

Adgangsbegrensningen har bl.a. sammenheng med sikkerhetskrav for tekniske anlegg og et generelt ønske om å begrense adgangen til kjelleområder der beboerne ikke har boder. Kravene om adgangsbegrensning til tekniske rom er kommet lenge etter at bygningen ble oppført og medfører at bare autoriserte skal ha adgang til fyrrom, maskinrom og tavlerom. Det er primært for å hindre ulykker at reglene er kommet.

Som følge av bygningens kjellerutforming er de fleste stoppekranene i lavblokkens stigerør ikke tilgjengelige uten videre. Alle styremedlemmer og vaktmester har universalnøkkel og kan assistere ved behov.

Bestilling av ekstra nøkler til inngangsdører og kjellerdører kan bare gjøres ved henvendelse til forretningsfører Torstein Burkeland eller kontakte styreleder.

Der foreligger oversikt over eiere av leilighetene, og nøkler kan bare bestilles av eiere, eventuelt skal fullmakt foreligge for hver bestilling.

Tilleggsnøkler tas ikke i retur.

Hverken vaktmester eller styremedlemmer mottar eller videresender bestillinger av nøkler.

Eiere av leiligheter som fremleies plikter å sørge for at utleverte systemnøkler leveres tilbake ved fraflytting. Det anbefales å bruke depositum.

Beboere som utleverer nøkler til eksempelvis hjemmehjelp bør gjøre dette bare mot kvittering.

Nøkler som kommer på avveier vil føre til at sikkerheten ved systemlås er ødelagt. Ved skjødesløs behandling av nøkler som medfører at låser og nøkler må skiftes, kan kostnader for dette bli belastet den som har vist skjødesløshet.

Systemnøkler som finnes og innleveres til hittegodskontor blir sendt til låsfabrikken og derfra til gårdens styre. Styret ber derfor om at tap av nøkler meldes slik at de kan leveres til eieren. Innkomne nøkler vil ellers bli lagt til gårdens nøkkelbeholdning.

Unngå å ha merking på nøkkelknippet som kan gi en finner informasjon om hvor nøklene passer. Ekstra nøkkelsett som ligger hos andre bør også være merket i minst mulig grad.

Det føres protokoll over alle nøkler som leveres ut. Styret forbeholder seg rett til å be om forklaring på unormalt høyt antall utleverte nøkler og kan ved unormalt uttak av nøkler nekte ytterligere utlevering.

Nøkler og låser til leilighetens entredør inngår ikke i gårdens nøkkelsystem og det finnes derfor ingen hovednøkkel. Det finnes heller ikke ekstranøkler oppbevart i gårdens regi.

18. Vaktmester og vaktmestertjenester

Sameiet Kirkeveien 114 har vaktmesterkontrakt med firmaet Engelstad Gårdservice, som kan kontaktes via styrets vaktmesterkontakt. Ved akutte tilfeller kan vaktmester Carl Preben Engelstad kontaktes direkte, tlf.: 917 58 566. E-post: cpengelonline.no

Engelstad Gårdservice har flere ansatte og vi har derfor ikke en fast mann som er «bare vår».

Det er opprettet stillingsinstruks for vaktmesteren. Hans arbeidsoppgaver i gårdens tjeneste omfatter bl.a. søppelhåndtering, trappevask, vedlikehold av utendørsanlegg, vedlikehold av bygning og installasjoner og alminnelig oppsyn med gården.

Snørydding er satt bort til ISS Vaktmesterkompaniet for de arealer som kan maskinryddes. Gangveier og trapper ryddes og strøs av vaktmesteren.

Vaktmesteren er i sin instruks ikke pålagt noen arbeidsoppgaver overfor de enkelte beboere, bortsett fra å gi assistanse ved eller å skaffe kyndig hjelp i en nødsituasjon.

Vaktmesteren kan, når det ikke går ut over de arbeidsoppgaver han skal utføre for gården, være beboerne behjelpelig for deres regning. Det gjentas: Vaktmesteren er ikke pålagt noen plikt til å utføre slikt arbeid for beboere. Gården har intet ansvar for utført arbeid eller honorar for dette.

Det bør ikke oppfattes som uvillighet at vaktmesteren ikke skal påta seg ubetalt arbeid for beboere. Slikt arbeid vil i realiteten være betalt av *alle* beboere hvis det gjøres i arbeidstiden. Hva vaktmesteren gjør i sin fritid bestemmer han selv.

Vaktmesterens arbeidsinstruks gir ham klar instruks om ikke å utføre eller å påta seg arbeid han mangler kompetanse eller godkjenning for. Arbeider som kommer inn under krav om autorisasjon tillates ikke utført av vaktmesteren, og det minnes i den forbindelse om at også den som lar ikke-autoriserte utføre arbeid som krever autorisasjon bryter loven.

Det er grunn til å peke på dette fordi mulige skader som oppstår etter slikt arbeid ikke vil bli dekket av noe forsikringsselskap, og heller ikke av gården.

Eventuelle problemer med vaktmestertjenesten ønskes meddelt til styrets leder.

19. Nødsituasjoner

VED BRANN

Hvis du ikke klarer å slukke med en gang: Steng vinduer og dører til brannstedet.

Ring Brannvesenet - telefon 110 - eller 02180 - før du gjør noe annet. Oppgi telefonnummer, adresse, oppgang og etasje, svar på det du blir spurt om og ikke legg på før du har fått beskjed om at meldingen er mottatt og forstått.

Lukk alle dører og vinduer - få med andre som er i leiligheten og kom dere ut - **ikke lås døren, men husk likevel å ta med nøkkel!**

Sørg for å varsle naboer over og under.

Vent på brannvesenet og hjelp dem med å komme inn. De kommer til oss på mindre enn 5 minutter.

- Hvis det brenner hos andre - ring brannvesenet hvis du har den minste grunn til å tro at brannen ikke er varslet. Det er bedre med to meldinger enn ingen.

Hvis brannen er kommet så langt at det er røyk eller varme i trappen:

Bruk IKKE heisen. Kommer du ikke frem i trappen, gå tilbake og lukk entredøren uten å låse den, gå ut på balkongen, lukk døren bak deg og hold deg lengst mulig unna varmen.

Brannvesenet rykker alltid ut med stigebil i vårt område. Sørg for at du blir observert av brannfolkene - de henter deg ned hvis det er nødvendig.

Det er ved lov pålagt å ha røykvarsler og brannslukningsutstyr i alle boliger. Slikt utstyr skal selvsagt være i orden og skal jevnlig kontrolleres. Det anbefales å ha røykvarsler på soverommet og i entreen. Som brannslukningsutstyr anbefales brannslange koblet til vannrør, for eksempel under kjøkkenbenken, og brannteppe. Pulverapparat skal finnes i alle leilighetene.

Kontroll av røykvarsler: Trykk inn testknappen - varsleren skal gi alarm.

Når batteriet blir svakt begynner varsleren å gi lyd fra seg. Da skal du **bytte ut** batteriet, ikke bare ta det ut.

Kontroll av brannslukker (pulverapparat): Nålen på manometeret skal stå i grønt felt og fortrinnsvis ikke helt inntil rødt felt. Det er en fordel en gang i året å snu brannslukkeren opp-ned og riste den kraftig slik at pulveret i slukkeren ikke blir en kompakt klump.

Brannteppe er også anbefalt å ha i leiligheten. Det er enkelt å bruke.

20. English Summary

The following is a short summary of the main points detailed above. The complete manual is not available in English.

General
The society is managed by an elected board. The daily business management is carried out by:

Advokatfirmaet Røer ANS
Burkeland, Lång & Co advokatfellesskap
Postboks 1975, Vika
0125 Oslo
Telephone: (+47) 21 51 20 54
Telephone switchboard: (+47) 21 51 20 50
E-mail: tb@blco.no

All correspondence or contact must be for the attention of Mr. Torstein Burkeland.

House Order Regulations
These are a general set of rules established to ensure good neighbourhood relations and to avoid damage to the building and its installations.

The general idea is simply **do not disturb or offend your neighbours.**

Smoking and the use of any kind of open flame is strictly forbidden in the basements, staircases and in the lifts.

Keep the entrance and basement doors locked at all times. Do not open remote controlled entrance doors without knowing the person you are letting in. If in doubt, **do not open the door.**

The rules concerning noise and disturbance must be respected:

- Building work, maintenance, and other noise producing activities are only permitted weekdays between 08:00 and 17;00.
- Any noise between 17:00 and 23:00 must be such that it does not cause annoyance or disturbance for others; please show consideration towards your neighbours.
- The hours between 23:00 and 07:00 are quiet hours. Quiet hour rules apply also to Sundays and public holidays.

Apartments are only for dwelling purposes. Home office activities are permitted for residents.

Fire safety
In case of fire contact the Fire Brigade. Close windows and doors inside the flat, take your keys, get out and close your entrance door without locking it, and wait for the firemen outside. Do not use the lifts. Should you not be able to get out, stay in your apartment or on your balcony.

Keep fire alarm equipment in order, check and replace batteries when required or at least once per year. Apartments should be equipped with both ionization and photoelectric smoke detectors, as well as a handheld fire extinguisher. Check the extinguisher regularly.

Waste disposal
The internal garbage shaft system is for normal household waste only and may not be used between 23.00 and 07.00. Items placed in the shaft must be properly bagged. Bags must be well-sealed, especially ones containing sharp, wet or heavy items. Waste must be sorted according to the city of Oslo's regulations. It is forbidden to dispose of ashes, chemicals, paints, oils and other hazardous waste in the shaft. Please take such waste to a recycling centre or an environmental waste station. Paper and card waste must be placed inside the appropriate containers located in the lower courtyard.

Your basement key gives you access to the garbage room - garage door no. 1 - where you may leave items not suited for shaft disposal. All items must be placed inside the containers; nothing is to be left on the floor. Please be aware that only normal household items can be disposed of here.

There is also a large item collection container arranged once or twice a year for disposal of miscellaneous scrap and waste. Please be aware that this container is not to be used for disposal of any kind of building materials; these must be disposed of at the owner's own cost.

Water and heating
Water and heating installations are to be kept in proper order by the apartment owner. Noisy and/or leaky sanitary installations must be repaired immediately. Radiators must be regularly bled in order not to collect air which will restrict or block water flow. Cocks and connections must be in good working order; no leaks are accepted.

Water traps and drains in bathroom floors and under sinks and wash basins must be regularly inspected and cleaned. Take special care to remove sediments from the bathroom water trap.

Repair cost for any damage caused by water leaks will have to be met by the owner of the apartment where the water came from. Water damages can be extremely

expensive to repair. Ensure that all household members know where the main cocks are and how to use them.

Electrical systems and equipment
Use of electrical equipment that does not meet the necessary safety standards is forbidden.

Balconies and windows
Balconies and terraces must be kept in good order. They serve as emergency escape routes and items must not be stored in such a way that passages are blocked. No item may be hung over the side or placed on top of the outer railing. This also goes for flower pots and/or other planting arrangements. No kind of equipment, antenna or aerial is allowed if visible from the outside. Clothes hung out for drying must not show over the railing.

Windows opened for ventilation must be secured. To save energy, avoid leaving windows open for long periods during heating season. Please be aware that the apartment door to the stairwell must be kept closed; it is not permitted to keep this door open for ventilation purposes.

Storage cellar
Each apartment is normally assigned two storage rooms in the basement. These should be locked and marked with the apartment number. Disposal or storage of any item in the common areas, both inside and outside, is strictly forbidden.

Parking
All the parking spaces and garages are rented out to residents. There is no communal or free parking for cars or other vehicles. Allocation of a garage or parking space takes place according to seniority from the waiting list. There is also a dedicated garage for bicycle parking with rentable spaces. Parking for cars and bicycles is only permitted in the marked spaces. These regulations must be respected. It is your responsibility to inform any visitors about the parking regulations.

Lifts
Do not overload the lifts. Do not move around when lift is running as this may cause an emergency stop. If the lift stops and will not move again, call for assistance by pressing the alarm button. The alarm sounds only when the button is being pressed and you may have to repeat signalling until you have caught someone's attention.

Laundrette
The laundrette is open between 08.00 and 20.00 (17.00 on Saturdays). Use of the laundrette is limited to 3 hours per reservation, washing time is to be reserved and signed for on the timetable in the laundry room. One reservation only per apartment is allowed at a time. All machines are to be paid for by means of pre-paid account card - for sale from the board's contact-person only. Reserved washing time

automatically also reserves one drying cabinet for the following 3 hours. Machines and drying cabinets must be cleared at the end of reserved time. The power supply in the laundrette is time-monitored. Please observe that the central computer will not accept starting any machine programme if operation cannot be finished within the closing time - except for the drying cabinets.

Keys
Keys for staircase entrance and basement doors are system lock keys and available only through our business manager Torstein Burkeland. There are purchase restrictions. The apartment owner's requisition in writing will be required. For tenants no key orders will be accepted unless the owner's written authorisation is given.

Your flat entrance door key is not a system lock key and there are no key purchase restrictions connected.

Caretaker
The society employs a part-time caretaker. In general, the caretaker will only have contact with the elected board and the business manager, although he may assist in emergencies. Any other assistance should be arranged through the elected board, and normally will be on a pay-per-hour basis. Regulations and authorisation laws clearly restrict what kind of work he may carry out.

ADVOKATFIRMAET RØER ANS

Nordvik St. Hanshaugen (org. 913 250 575)
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo

Att.: Didrik Rotbakken Gundersen

E-post: d.gundersen@nordvikbolig.no

Oslo, 18. august 2025

Deres referanse 5-0360/25

Megleropplysninger: Gnr. 46, bnr. 59, snr. 70, Blindernveien 2 C
Boligsameiet Kirkeveien 114
SELGER: Annette Marie Kollenborg

Det vises til deres brev i e-post av 18. august 2025.

Eiendommen har gnr. 46 bnr.59 snr. 70.

Boligsameiet Kirkeveien 114 består av a, b, c, d, e.

Felleskostnader pr. måned:
Husleie inkl. brensel, kr 3.946,-.

Andelen har følgende ligningsdata pr. 31.12.2024:

Andel renteinntekter	kr. 125,-
Andel formue	kr. 55.443,-
Andel gjeld	kr. 115.181,-
Andel rentekostnader	kr. 4.861,-

Sameiet har lån i DNB Bank ASA, lånenummer 1636.78.95903. Det er et annuitetslån med 15 års nedbetalingstid fra 2024. Restgjeld pr. 31.12.24 er kr 9.706.898,-. Rentesats pr. 31.12.24 er 6,90 %.

Vedlagt kopi av gjeldende beboerhåndbok med vedtekter og husordensregler osv., årsberetning 2024 med årsregnskap 2024 og budsjett 2025. Videre følger protokoll fra årsmøte 12. mai 2025 med innkallingen og revisors beretning.

Ny andelseier må godkjennes av styret.

Dyrehold er tillatt, se spesifisering i beboerhåndbok.

Det følger *ikke* garasje- og/eller parkeringsplass med leiligheten. Det foreligger venteliste på parkering.

Borettslagets forsikringsselskap er Fremtind Forsikring.

Marius Bakkejord er leder i boligsameiets styre – mob.: 984 37 980.

Vårt gebyr for opplysninger utgjør kr. 5.187,50 inkl. mva. Faktura ettersendes.

Faktura for eierskiftegebyr, *kr 6.570, - inkl. mva.*, blir sendt når vi er blitt underrettet om salg. Ved betaling, vennligst bruk oversendt giro eller oppgi faktura- og saksnummer.

Med vennlig hilsen
for Advokatfirmaet Røer ANS

<Signert digitalt>

Kirsti Haltbrekken Burkeland
Advokat

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KAPPLAND ARKITEKTER AS
Louises gate 21
0169 OSLO

Dato: 05.02.2020

Deres ref.: | Vår ref.: 201616080-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Thikra Shuber | Arkivkode: 531

Byggeplass:	KIRKEVEIEN 114B	Eiendom:	46/59/0/0
Tiltakshaver:	SOLVEIG TESDAL	Adresse:	KIRKEVEIEN 114 B, 0361 OSLO
Søker:	KAPPLAND ARKITEKTER AS	Adresse:	Louises gate 21, 0169 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Kirkeveien 114 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av våtrom og etablering av nytt våtrom, leilighetsnummer H0101, mottatt 19.12.2019.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201616080			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan		10.06.2016	1/10
Snitt		10.06.2016	1/11

Ansvar

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 201616080	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
997149289 HANSSEN BYGG OG RENOVERING	Kontroll av PRO og UTF av fuktsikring i våtrom, tiltaksklasse 1.
964105944 PROJEKT PLANUNG AS	PRO Utsparing i bærende betongvegg, Tiltaksklasse 3 PRO Prosjektering av gjennomføring i brannskillende konstruksjon (sluk i baderom), Tiltaksklasse 2 Kontroll av UTF, konstruksjonssikkerhet, utsparing i bærende betongvegg, tiltaksklasse 3. Kontroll av PRO og UTF av fuktsikring i våtrom, tiltaksklasse 1.
914140536 RSL BYGG AS	PRO Våtrom, fuktsikring, tiltaksklasse 1 UTF Våtrom, fuktsikring, tiltaksklasse 1 UTF Konstruksjonssikkerhet, utsparing i bærende betongvegg, tiltaksklasse 3 UTF RIBR, gjennomføring i brannskillende konstruksjon (sluk i baderom), tiltaksklasse 2
979696639 UNIONCONSULT BA8 AS	Uavhengig kontroll av PRO RIBR, gjennomføring i brannskillende konstruksjon (sluk i baderom), tiltaksklasse 2.
930463167 UNIONCONSULT FREDERIKSEN AS	Uavhengig kontroll av PRO, konstruksjonssikkerhet, utsparing i bærende betongvegg, tiltaksklasse 3.

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Thikra Shuber - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SOLVEIG TESDAL, KIRKEVEIEN 114 B, 0361 OSLO

G.nr. 76	B.nr.
Tomt nr.	
Parsell nr.	
Bilag nr.	326

jf. 3. ksr. 9

AKER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

L.nr.	
Dat.	
Antall bilag	

AKERS BRANDVESEN 2/12/11
11 JUL 1941

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

angående Bruksforandring av fruktforretning til parfymeforretning

Eier:
Kirkeveien 114
v/ Ehlm. Friis
adr.

Anmelder:
Bakke & Dybvik
adr. Kirkegenbergsk 7

Sted:
Skarieulyst
Parsell nr.
av
Tomt nr. 114
til Kirkeveien
Forespørsel angående ferdigattest sendt:
Veisjef (ang. vei)
Brandsjef:
Kloakkvesenet:

Ansvarshavende:
adr.
Veierklæring innkommet:
Naboerklæring –
Gebyr: Intet.
Ferdigattest:

Brandsjefen, anj. kår i delanj.
Helsing
9/7 41

Oversendes brandchefen i Aker under henvisning til bilag nr. 326 - 329
Aker Kommune, bygningskontrollen den 10/7. 1941

088

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[KD] *115060

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Fasadeforandring

Kirkeveien 114	Gnr. 46/bnr. 59	78/2545

Byggherre | Ansvarshavende

Premiemagasinet A/S
Kirkeveien 114

OSLO 3

Ø A/LO

Dato 13. februar 1981

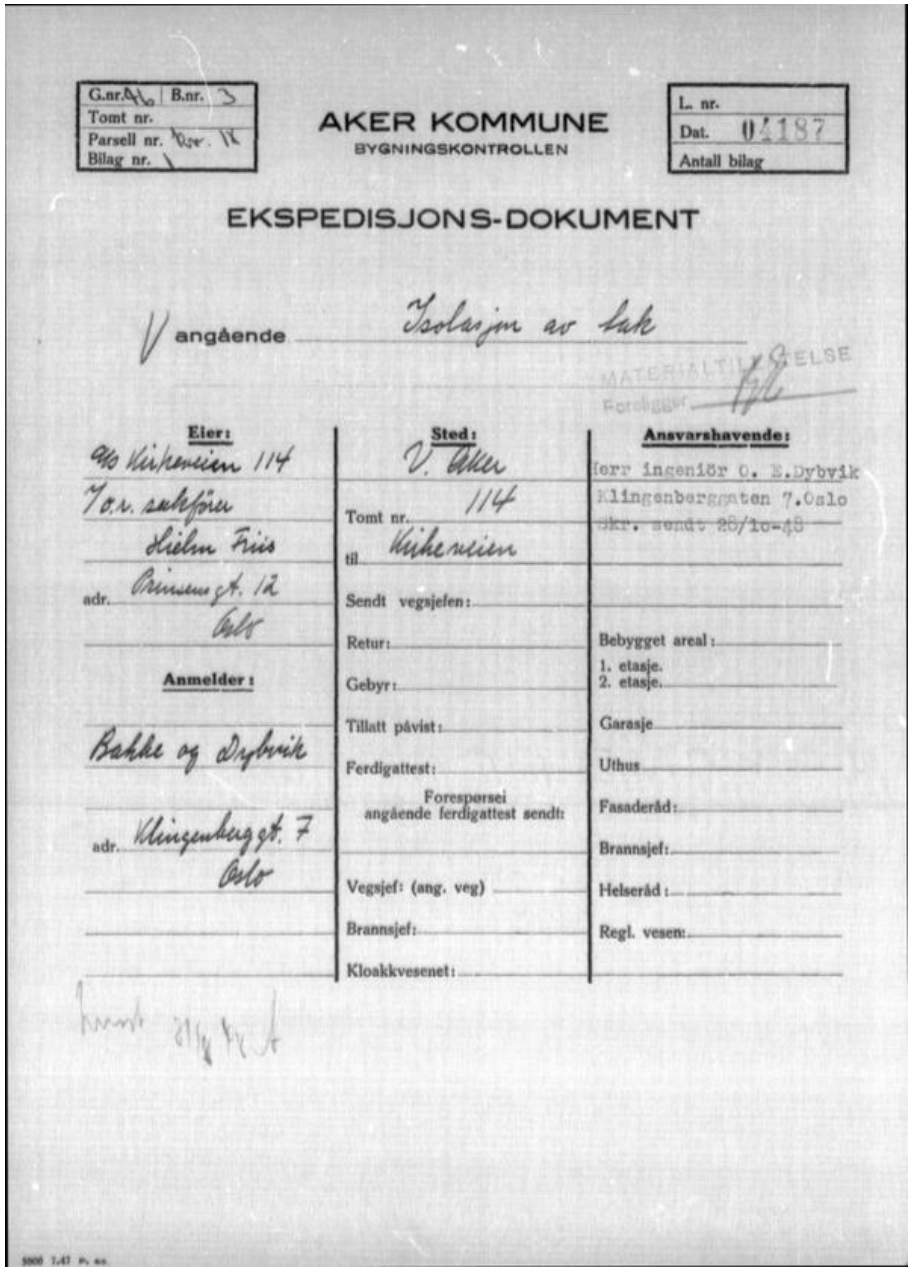
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

~~Ø. Andersen~~ Øvrig -

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

SH. C-14. ANDVORD.



G.nr. 46 | B.nr. 3
Tomt nr.
Parsell nr. Opr. II
Bilag nr. 1

AKER KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

L. nr.
Dat. 04187
Antall bilag

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

V angående Isolasjon av tak

MATERIALTILLATELSE
Foreligger

Eier:
c/o Kirkeveien 114
v/o.r. sakfører
Hielm Friis
adr. Prinsens gt. 12
Oslo

Anmelder:
Bakke og Dybvik
adr. Klingenbergt. 7
Oslo

Sted:
V. Aker
Tomt nr. 114
til Kirkeveien
Sendt vegsjefen:
Retur:
Gebyr:
Tillatt påvist:
Ferdigattest:
Forespørsel angående ferdigattest sendt:
Vegsjef: (ang. veg)
Brannsjef:
Kloakkvesenet:

Ansvarshavende:
Herr ingeniör O. E.Dybvik
Klingenbergaten 7.Oslo
Skr. sendt 28/10-48

Bebygget areal:
1. etasje.
2. etasje.
Garasje
Uthus
Fasaderåd:
Brannsjef:
Helseråd:
Regl. vesen:

Sendt 31/12 48

Kopi til:
BOLIGBYGG OSLO KF, Postboks 493 Sentrum, 0105 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Ferdigattest Byggesak AS
Bjerregaards gate 1 A
0172 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 12.01.2023
	202210954 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Rolf Schyberg Andreasen	

Adresse:	KIRKEVEIEN 114A	Eiendom:	46/59/0/0
Tiltakshaver:	BOLIGBYGG OSLO KF	Søker:	Ferdigattest Byggesak AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Kirkeveien 114 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av sluk - H0101, mottatt 06.01.2023.

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

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Rolf Schyberg Andreasen - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Forandringsarbeide i butikklokale.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Kirkeveien 114.	**gnr. 46, bnr. 59.**	**67/1092**

Byggherre

Kirkeveiens Farvehandel
Kirkeveien 114

OSLO-3.

Ansvarshavende

Siv.ing. Kr. Dehli
Melkeveien 26

VETTAKOLLEN.

HB/NU.
Dato
7. mai 1969.

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

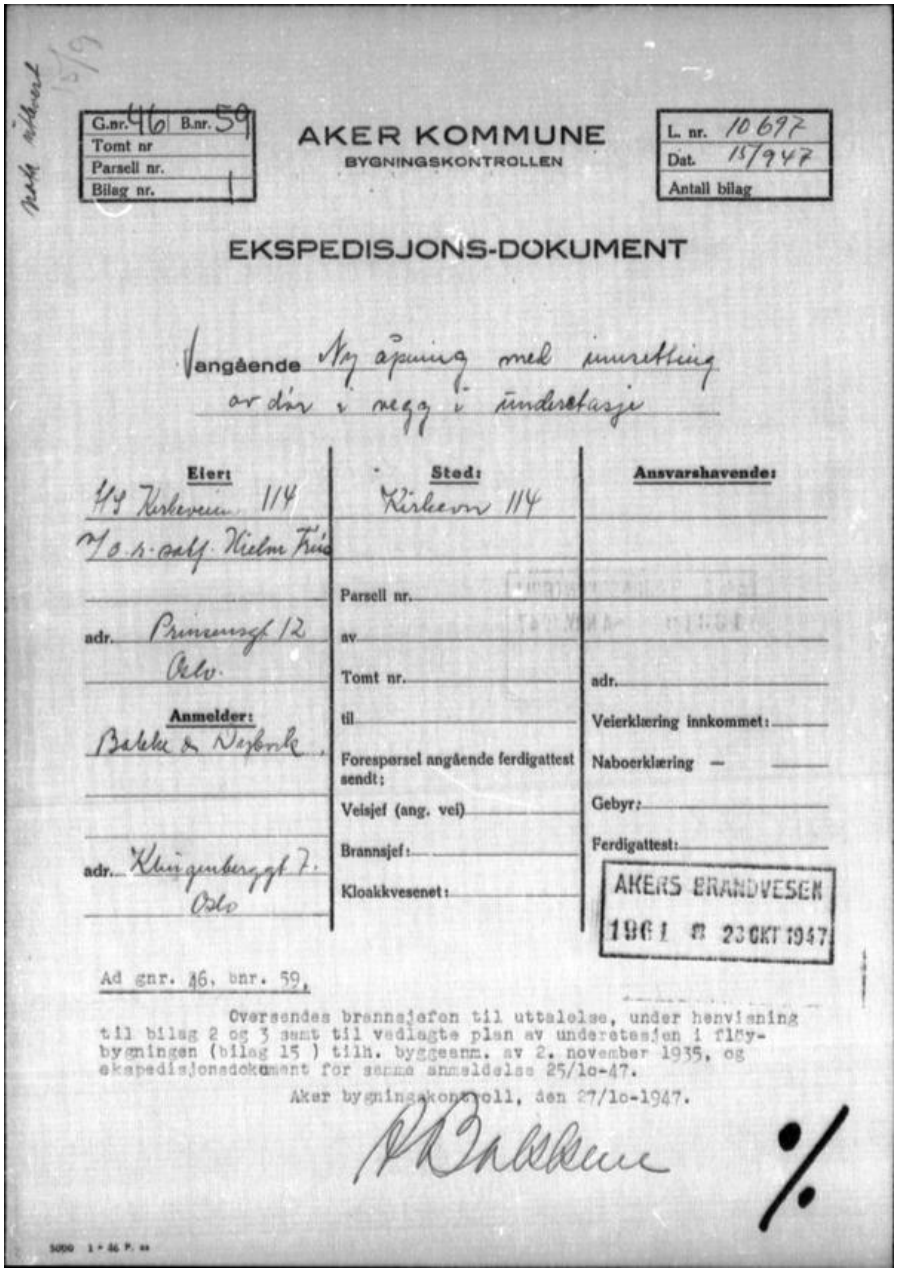
HB

Bygningsinspektør
H. Braathen

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

C-15. Avdved. 6000. 59933/68. –

092



G.nr. 46 B.nr. 59
Tomt nr
Parsell nr.
Bilag nr. 1

AKER KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

L. nr. 10697
Dat. 15/9 47
Antall bilag

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

angående Ny åpning med innsetting av dør i vegg i underetasje

Eier:	Sted:	Ansvarshavende:
H/f Kirkeveien 114	Kirkeveien 114	
v/o.v.salg. Kielm Friis		
	Parsell nr.	
adr. Prinsensgt 12	av	
Oslo.	Tomt nr.	adr.
Anmelder:	til	Veierklæring innkommet:
Bakke & Nyborg.	Forespørsel angående ferdigattest sendt:	Naboerklæring —
	Veisjef (ang. vei)	Gebyr:
	Brannsjef:	Ferdigattest:
adr. Klingenbergt 7.	Kloakkvesenet:	
Oslo		

AKERS BRANDVESEN
1961 23 OKT 1947

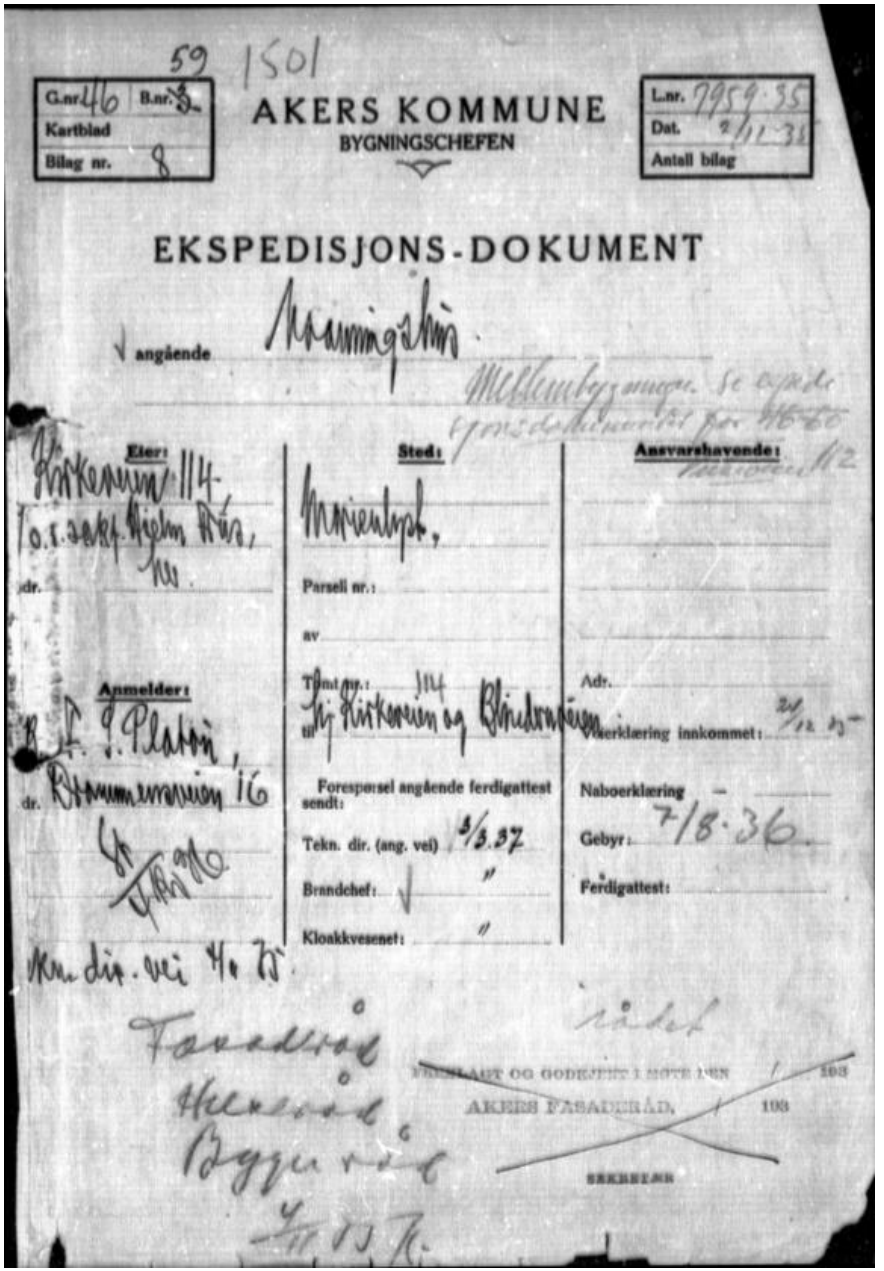
Ad gnr. 46, bnr. 59.

Oversendes brannsjefen til uttalelse, under henvisning til bilag 2 og 3 samt til vedlagte plan av underetasjen i fløybygningen (bilag 15) tilh. byggesanm. av 2. november 1935, og ekspedisjonsdokument for samme anmeldelse 25/10-47.

Aker bygningskontroll, den 27/10-1947.

P.K. Bakke

1000 1.46 P. 46



59 1501

G.nr. 46 B.nr. 3
Kartblad
Bilag nr. 8

AKERS KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L.nr. 7959-35
Dat. 2/11-35
Antall bilag

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

√ angående Murning av skorstein.
Murermester. se også
tomtekartmerket for 46/60

Eier: Kirkeverget 114.
T.o.s. sogn. Kirkens Hjelp, Rådh.
dr. nn.

Anmelder:
B. L. J. Platou,
dr. Rosenkrantzgaten 16

Sted:
Majorstuen,
Parsell nr.:
av
Tomt nr.: 114
tilh. Kirkeverget og Blindeinstitutt

Ansvarshavende:
Adr.
Naboerklæring innkommet: 21/12 35

Forespørsel angående ferdigattest sendt:
Tekn. dir. (ang. vei) 3/3.37
Brandchef: √ "
Kloakkvesenet: "

Naboerklæring –
Gebyr: 7/8.36.
Ferdigattest:

Tekn. dir. vei 4. 75.

Fasadråd
Helserråd
Byggerråd
4/11 35 K.

råd

FREMLAGT OG GODKJENT I MØTE DEN / 193
AKERS FASADERÅD, / 193
SEKRETÆR

FERDIGATTEST
ARKITEKTUR - BYGGESAK - DOKUMENTTJENESTER

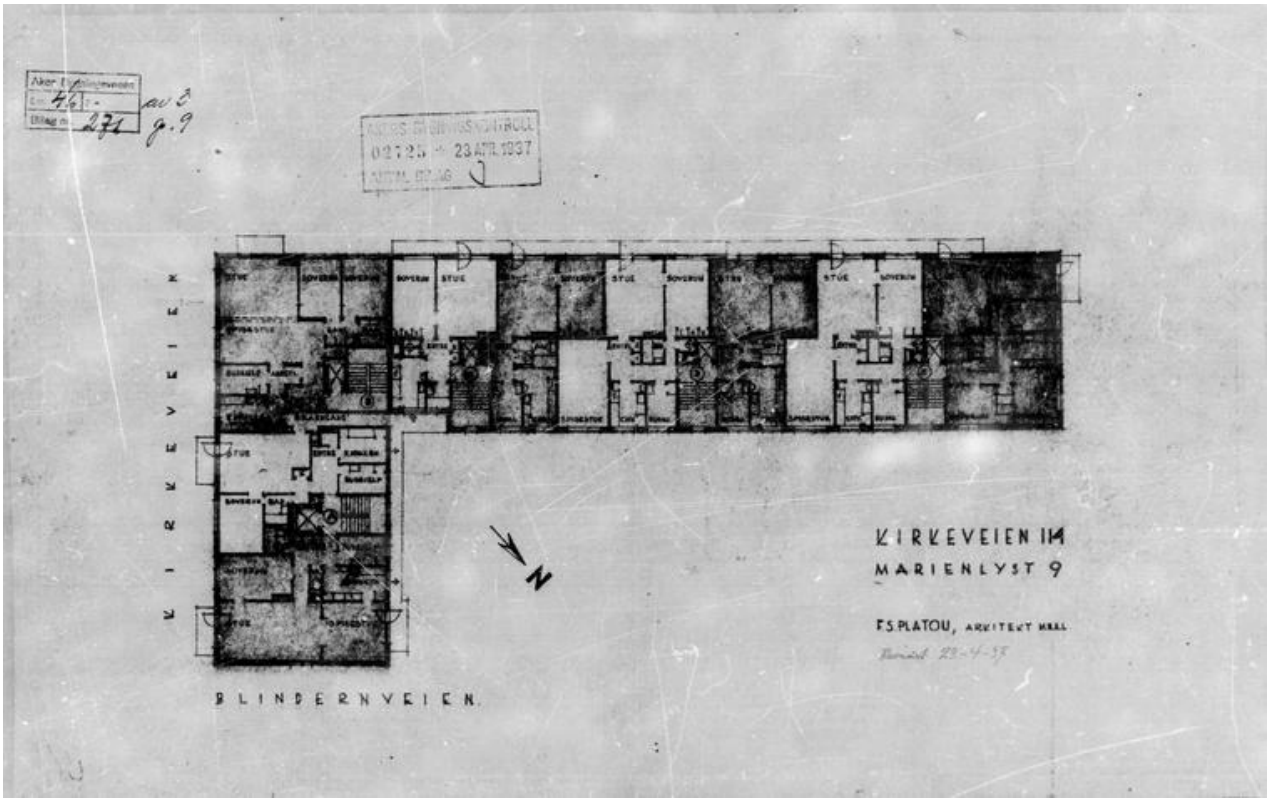
Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	202639
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	19.08.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	BLINDERNVEIEN 2C
Postadresse:	0361 OSLO
Matrikkel:	0301-46/59

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 202639

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA


KIRKEVEIEN
BLINDERNVEIEN
N
KIRKEVEIEN 11
MARIENLYST 9
F.S.PLATOU, ARKITEKT MNAL

FERDIGATTEST
ARKITEKTUR - BYGGESAK - DOKUMENTTJENESTER

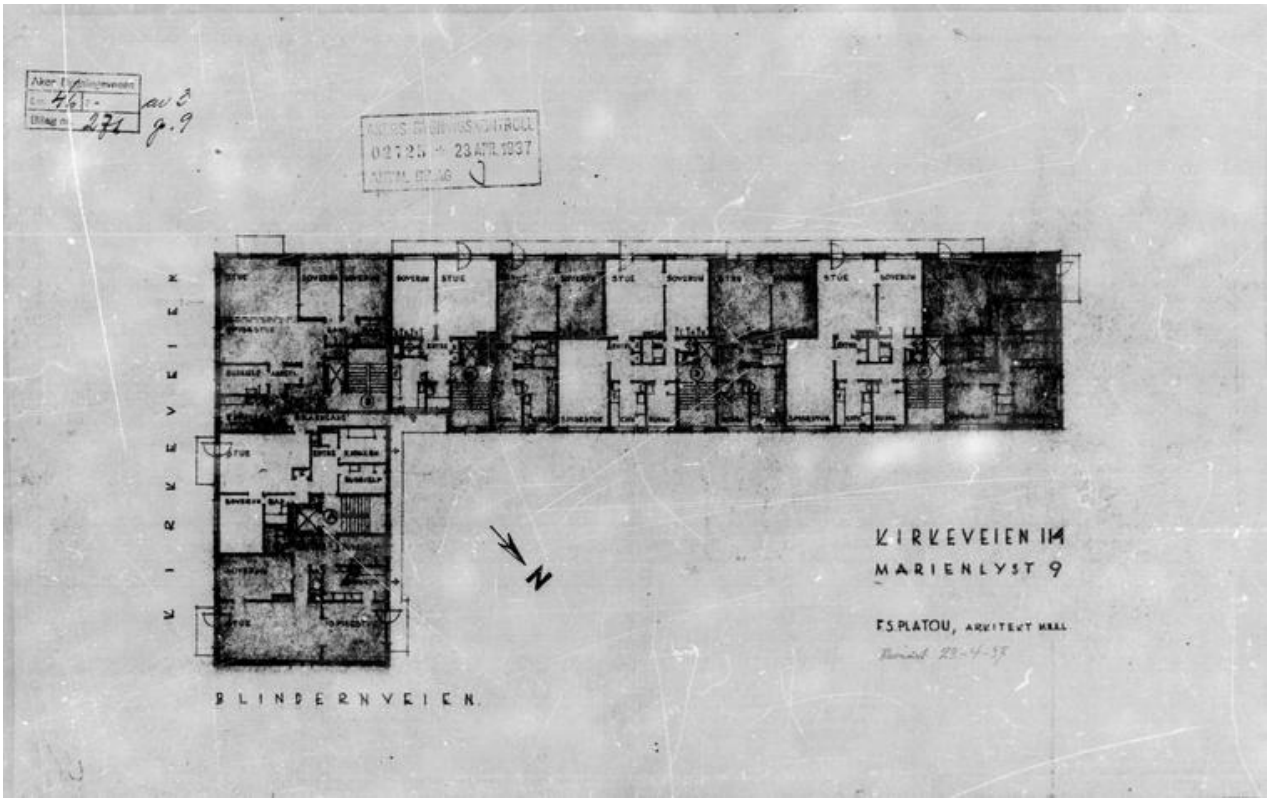
Følgebrev til leveranse

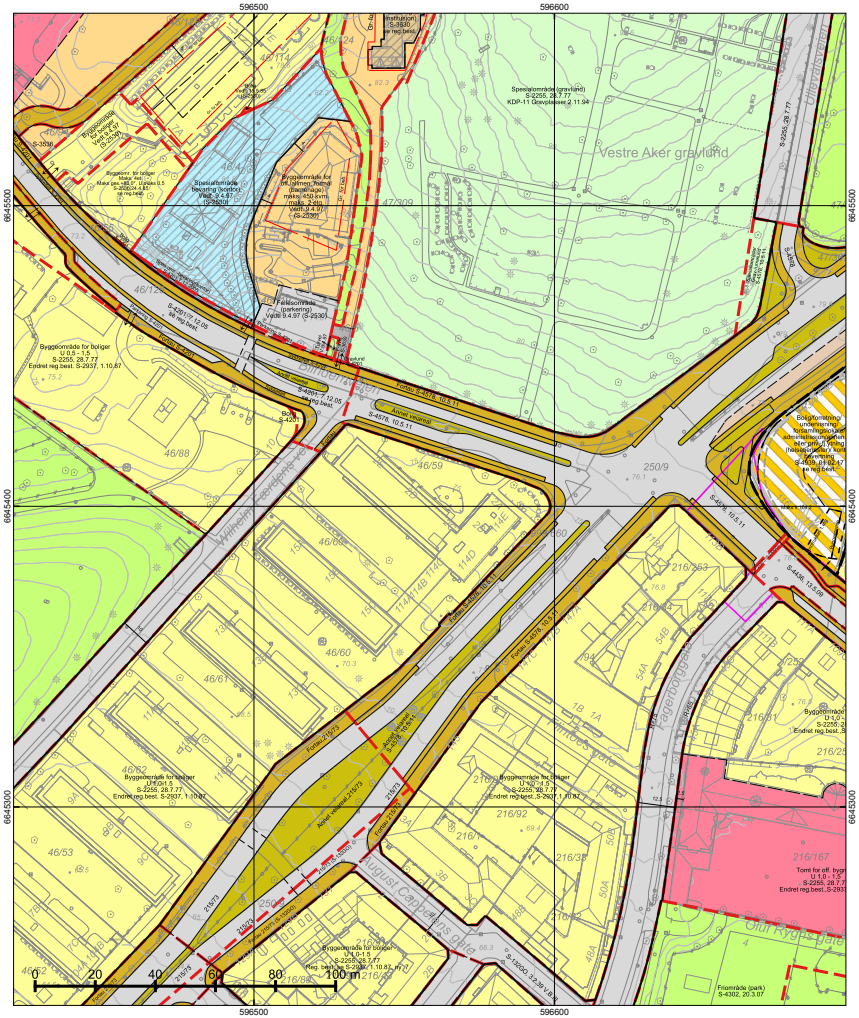
Ordrenummer:	202639
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 7. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	19.08.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	BLINDERNVEIEN 2C
Postadresse:	0361 OSLO
Matrikkel:	0301-46/59

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 202639

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA


KIRKEVEIEN
BLINDERNVEIEN
N
KIRKEVEIEN 11
MARIENLYST 9
F.S.PLATOU, ARKITEKT MNAL


596500
596600
6645500
6645400
6645300
Vestre Aker gravlund
Spesialområde (gravland)
S-2255, 28.7.77
KDP-11 Gravplasser 2.11.94
Vilhelm Bergsgate
Ullevålsveien
Tåsenveien
Tåsenveien
Tåsen



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

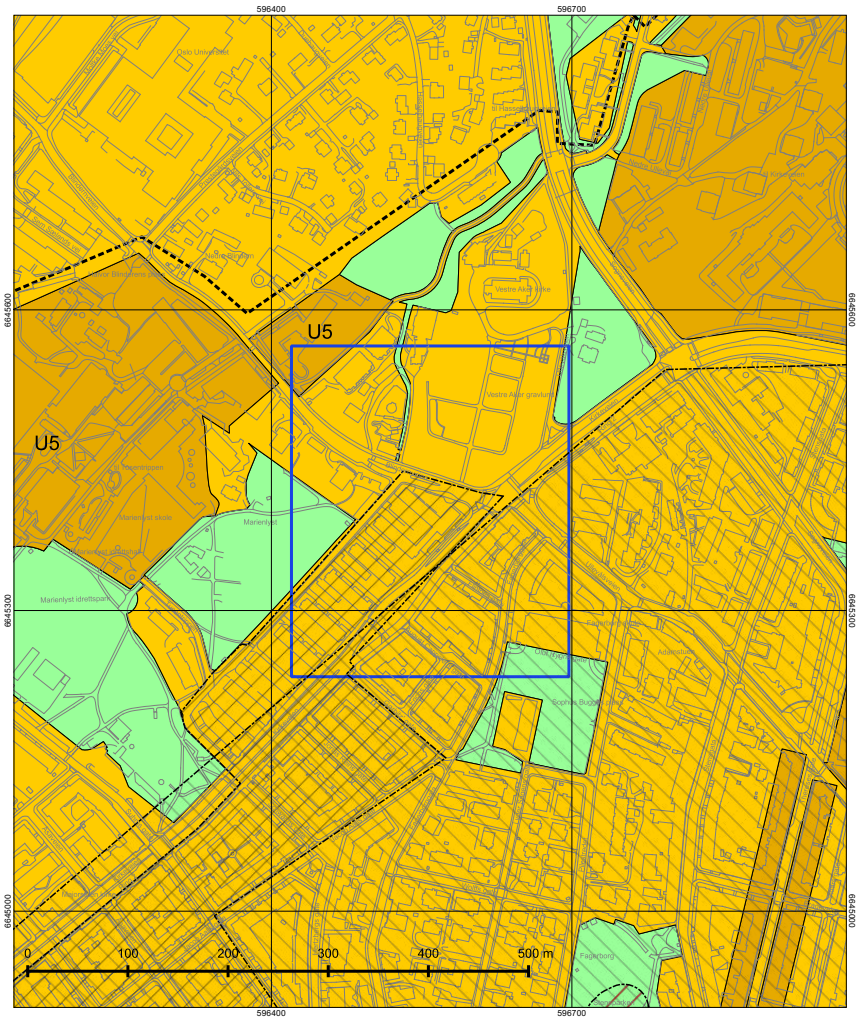
Dato: 15.08.2025
Bruker: hkn
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 330034/ 86517051
Deres ref.: 40865/ DIGU@MSNOP
Adresse: BLINDERNVEIEN 2C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 46/59

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 330034/86517051
Deres ref.: 40865/ DIGU@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



Oslo

S-655

Regulerings- og bebyggelsesplan for deler av Oslo kommunes eiendom Marienlyst, gnr. 46, bnr. 3 m. fl. og statens eiendom Nedre Blindern, Oslo.

S-655 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 30.11.1956
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 195601538
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

S-4578

Reguleringsplan med reg.best for del av Kirkeveiringen. Blindernveien - Vogts gate.

Vedtaksdato: 10.05.2011

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 199906574

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 199906574, V240112

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR RING 2 MELLOM BLINDERNVEIEN OG VOGTS GATE

§ 1. **Avgrensning**
Det regulerte området er vist på plankartet merket BIS 199906574, datert 18.05.2009, revidert 14.04.2010 og 28.06.2010

§ 2. **Formål**
Området reguleres til:
- Byggeområder - bolig, offentlig bygning, allmennyttig formål
- Kombinerte formål - bolig/beplantning, offentlig bygning/beplantning, allmennyttig formål/beplantning
- Offentlig trafikkområde - vei, fortau, kollektivfelt, sykkelfelt, annet veiareal
- Friområder - park
- Spesialområder - grav-/urnelund,

Områder regulert i tidsrekkefølge:
1. Spesialområde rigg/anlegg
2. Den til enhver tid gjeldende regulering, friområde - park, byggeområde - bolig.

§ 3. Plankrav
Miljøverndepartementets "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" (Støyretningslinjen) T-1442 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter denne, skal følges.

Innendørs støy: For boliger som har innendørs døgnekvivalent støynivå på 35dBA eller høyere, skal det tilbys støybeskyttelsestiltak i bygningsfasaden ved rom for varig opphold.
Boliger som grenser til planområdet, og som får et utendørs ekvivalent støynivå på mer enn 60dBA ved soverom, og det vesentligste støybidraget kommer fra tiltaksområdet, skal få tilbud om mekanisk ventilasjon av soverom.

Utendørs støy: Støytiltak skal gjennomføres dersom støynivået utendørs er:
- over L_{den} 65 dB eller
- mellom L_{den} 55 og 65 dB og samtidig øker mer enn 3 dB på grunn av tiltaket.

Alle tiltak skal være gjennomført senest to år etter at veianlegget er ferdigstilt.

§ 4. Rekkefølgebestemmelser
Tilbakeføring og opparbeidelse av områder som er regulert i tidsrekkefølge skal være gjennomført senest ved ferdigstillelse av veianlegget. Arealene skal opparbeides i minst samme standard som før anlegget startet.

§ 5. Spesialområder
Innenfor området regulert til gravlund gjelder samme bestemmelser som gjelder for tilgrensede område med samme reguleringsformål.

§ 6. Kombinerte formål
Trær som inngår i kombinerte formål tillates ikke fjernet dersom dette ikke inngår i godkjent søknad om tiltak. Syke/døde trær skal erstattes av nye. Ved fjerning skal treets tilstand dokumenteres til Plan- og bygningsetaten. Trær skal nyplantes der trerekkene ikke er sammenhengende.

§ 7. Vegetasjon
Kirkeveiringen skal reetableres som allégate der trerekker på begge sider av gaten og i midtdelere skal kompletteres i størst mulig grad. Trebeplantningen for hele planområdet er inntegnet i illustrasjonskart merket "Illustrasjon-199906574" og datert 14.04.2010.
Planting av trær som skal komplettere trerekkene skal utføres av veiholder som et ledd i opparbeidelsen av veiprosjektet. Ved gjennomføring må veiholder i samarbeid med grunneiere foreta tilpasninger mellom for eksempel atkomster og ny vegetasjon slik at eksisterende bruk kan opprettholdes.

§ 8. Atkomst
Eiendommene 219/13 og 219/103 tillates kjøreatkomst via gangvei med innkjøring fra Colletts gate.

Oslo

S-4201

BLINDERNVEIEN mellom Wilhelm Færdens vei og Molkte Moes vei. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser.Offentlig trafikkområde med mer.

Vedtaksdato: 07.12.2005
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200401602
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200401602

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BLINDERNVEIEN MELLOM WILHELM FÆRDENS VEI OG MOLTKE MOES VEI

§ 1. *Avgrensning*
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket BIS 200401602 datert 23.08.2004.

§ 2. *Formål*
Området reguleres til:
- byggeområde: bolig, offentlige bygninger (universitet)
- offentlig trafikkområde: vei, fortau, sykkelfelt, annet veiareal
- spesialområde: bevaring (kontor), gravlund
- fellesområde: parkering

§ 3. *Atkomst*
Atkomst fra Blindernveien til eiendommer er vist på kartet med piler.

§ 4. Byggeområder og felles parkering legges til tilstøtende områder med samme formål.

Nordvik

Kontaktinformasjon

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0360/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Blindernveien 2C 0361 OSLO

Betegnelse: Gnr 46, bnr 59, snr 70 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no