

Kirkeveien 48A



Velkommen til

Kirkeveien 48A



Salgsoppgaven produsert 27. mars 2026

Majorstuen v/Frognerparken

Lys og romslig 3(4)r m/heis og vestvendt balkong - Skjermet i 5. etg m/soverom mot bakgård - Fyring og varmtvann inkl.

Prisantydning	10 400 000,-
Fellesgjeld	258 973,-
Omkostninger	267 830,-
Totalpris	10 926 803,-
Fellesutgifter pr. mnd	11 531,-
BRA-i	108 kvm
Totalt BRA	112 kvm
Soverom	2

Etasje	5
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1939

Ansvarlig megler	Irina Therese Bjørnhaug
Telefon	976 94 938
E-post	i.bjornhaug@nordvikbolig.no

Megler	Fredrik Buer Moe
Telefon	408 81 458
E-post	f.moe@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Svært attraktiv og romslig 3(4)r selveier i 5. etg m/heisadkomst. Leiligheten har en moderne og gjennomtenkt planløsning m/store luftige rom. Solrik balkong på hele 8kvm vendt mot nordvest og nye Middelthunet - perfekt for late sommerdager! Her bor man svært sentralt samtidig som det er kort vei til grønne lunger som Frognerparken rett utenfor døren.

Leiligheten inneholder en lys og romslig stue, spistestue m/direkte tilknytning til kjøkkenet med sosial øy (2016), to store soverom vendt m/bakgård, lekkert bad (2016), praktisk vaskerom m/mange muligheter, innbydende entré og balkong m/ ettermiddagssol.

Høydepunkter

- Stor balkong m/gode solforhold
- Flott beliggenhet v/Frognerparken
- Varmtvann, fyring og fibernett inkl
- Kjøkken og bad pusset opp i 2016
- Mulighet for leie av p-plass e/venteliste

Arealer og innhold

BRA-i:	108 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	112 kvm
TBA:	8 kvm

Beskrivelse

5. etasje:
BRA-i: 108 kvm. Bad, entré/gang, kjøkken, stue, spisestue, to soverom, bod og vaskerom
Total BRA: 108 kvm.
TBA: 8 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 4 kvm.



Planskissen er utarbeidet kun til illustrasjon og er ikke egnet for detaljmåling. Avvik kan forekomme.

Plantegning.


CHANEL






Atlas Obscura
MARSJA
DEN ELDSTE
KRIV SORG LOGG SV





































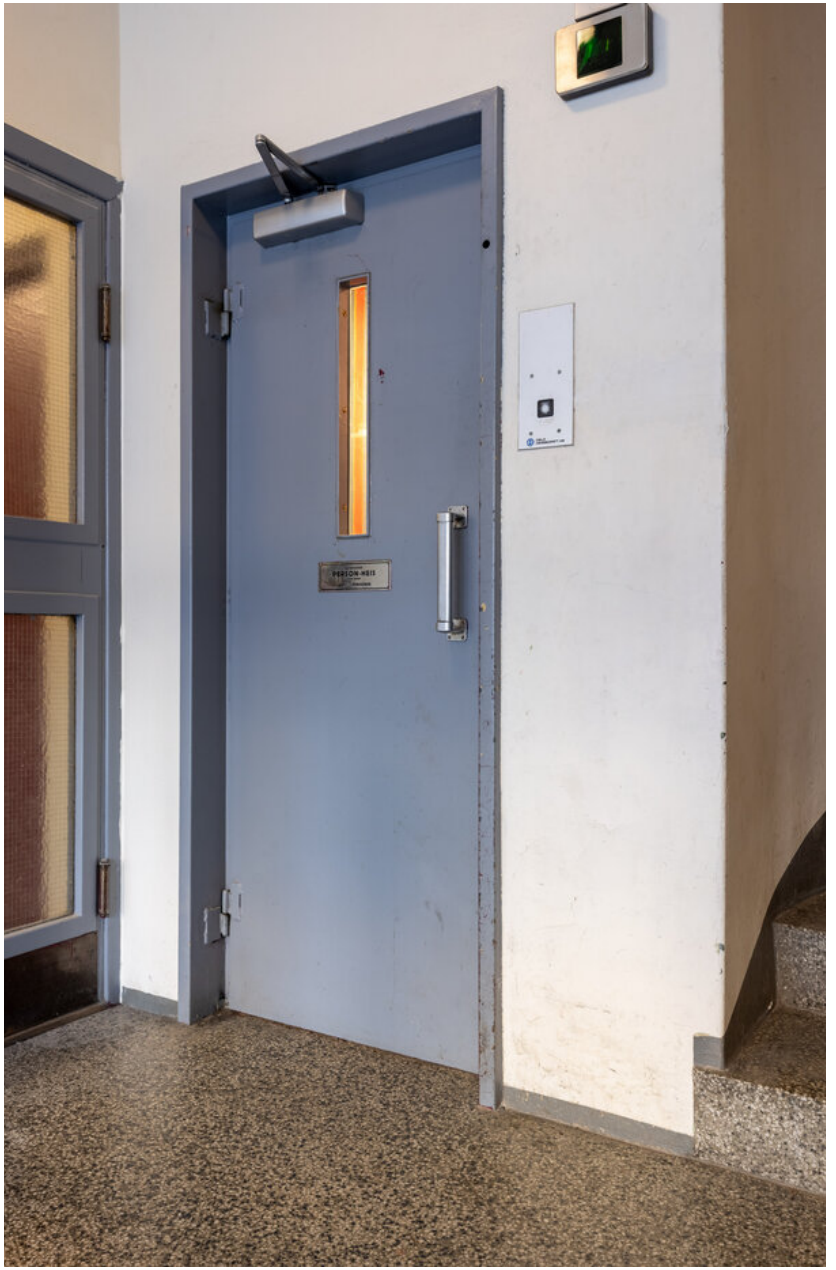
















Informasjon

Kirkeveien 48A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0036/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Kirkeveien 48A, 0368 OSLO
Gnr 215, bnr 160, snr 22 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Solveig Samseth Strand
Lars Martin Ingebrigtsen

Kjøpesum og omkostninger
10 400 000,- (Prisantydning)
258 973,- (Andel av fellesgjeld)
---
10 658 973,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
266 450,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
267 830,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
280 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 926 803,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 939 803,- (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
1939

Etasje
5

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 108 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 112 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 108 kvm. Bad, entré/gang, kjøkken, stue, spisestue, to soverom, bod og vaskerom
Total BRA: 108 kvm.
TBA: 8 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Tilgang til bruk av sameiets fellesarealer etter gjeldende regler.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
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.

Ikke målbare arealer:
Loftsbod er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 4 m². Den ene boden ble ikke målt opp grunnet manglende tilgang under befaring og er derfor ikke inkludert i BRA-E.

Solforhold

Vestvendt balkong med gode solforhold.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 5. etasje med heis og inneholder: Entré/gang, bad, kjøkken, stue, spisestue, to soverom, bod og vaskerom

I tillegg disponerer leiligheten en ekstern bod i kjeller på 4 kvm.

Standard

Entré/gang: Romslig og innbydende entré med god plass til både kommode og praktisk oppbevaring av sko og yttertøy. Fra entréen/gangen er det direkte adkomst til boligens separate vaskerom. Porttelefon er installert.

Stue: Lys og åpen stue med god plass til sofagruppe, sittegruppe og annet ønsket møblement. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og bidrar til en luftig romfølelse. Takhøyde målt til 2.66 m.

Spisestue: Fra stuen er det direkte adkomst til boligens spisestue og kjøkken. Den åpne løsningen mellom stue og spisestue skaper en sosial og luftig romfølelse, ideell for hyggelige sammenkomster med venner og familie. Kjøkkenet ligger i naturlig tilknytning til spisestuen, noe som gir en praktisk og funksjonell planløsning. God plass til stort spisebord. Leiligheten har radiator tilknyttet felles varmeanlegg for oppvarming.

Kjøkken: Lekkert kjøkken med stilrene, glatte fronter og belysning under overskap som gir godt arbeidslys. Veggen over benkeskapene er flislagt, og benkeplaten i heltre har nedfelt kum i rustfritt stål. Kjøkkenøy i tilsvarende utførelse gir ekstra arbeidsplass og en sosial sone. Kjøkkenet er utstyrt med kullfilterventilator. Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin samt kjøl/frys er integrert i innredningen.

Kjøkkeninnredningen er fra 2016.

Bad: Tidløst, delikat bad fra 2016. Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil over servant. Dusj med faste felt og dør i herdet glass, to servanter og veggfestet klosett med innebygget sisterne. Det er gulvvarme.

Hovedsoverom: Romslig hovedsoverom med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Rommet har god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, stor skyvedørsgarderobe og øvrig ønsket møblement. Veggene er malt i tidsriktige og behagelige farger som gir en rolig atmosfære. Fra soverommet er det direkte adkomst til boligens herlige balkong.

Soverom 2: Soverom 2 er også av god størrelse og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller til annen ønsket bruk. Begge soverommene har direkte utgang til balkong. Innvendige gulv er belagt med tregulv.

Vaskerom: Praktisk, separat vaskerom med innredning bestående av benkeplate med kum, garderobeskap med glatte fronter og opplegg for vaskemaskin.

Balkong: Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra begge soverom, ca. 8 m². Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Elektrisk markise er montert over balkong.

Tekniske installasjoner:
Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.

Manuell åpning/lukking av vinduer. Friskluftsventil på yttervegg i kjøkken. To spalteventiler i vinduer. Elektrisk avtrekksvifte i bad.

Luftespalte med lufttilførsel under
dør til bad.

Avløpsrør i plast. Rør i rør systemer med fordelerskap i bad. Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for vann i kobber.

Parkering

Sameiet disponerer i dag fire parkeringsplasser som kan leies av seksjonseierne. Tildeling skjer etter ventelisteprinsippet. Per 27.03.2026 opplyser styret at alle plassene er utleid, og at det for øyeblikket er to seksjonseiere på venteliste. Kostnaden for leie av en parkeringsplass er ca. 1 000 kr per måned.

Det er i tillegg 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: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger

Moderniseringer og påkostninger i leiligheten:
2026: Slipt benkeplate. Sparklet og malt tak på kjøkken, samt enkelte karmer.
2023: Montert vifte på bad.
2016: Nytt kjøkken og renovert bad (Informasjon er hentet fra tidligere salgsoppgave)

Moderniseringer og påkostninger i sameiet:
2023/2024: Nye balkonger støpt ut mot Kirkeveien. Renovering og malt fasade.
2022: Installert ny sirkulasjonspumpe for varmtvann, samt større varmtvannsbeholder for radiator vann. Bytte av en del varmtvannsrør i kjeller, samt isolering av rør
2019/2020: Byttet til del elektronisk iLoq låsesystem. Bytte av takpapp på takterrasser
2014: Fjernet oljefyr og Installert bergvarmepumpe.

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: Bad totalrenovert i 2016. Utført av Vinderen Bad & Våtrom AS.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad totalrenovert i 2016. Utført av Vinderen Bad & Våtrom AS.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad totalrenovert i 2016, utført av Vinderen Bad & Våtrom AS.

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?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasade pusset opp i 2023.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektrokompetanse AS. Oppgradering av deler av elektrisk anlegg skjedde i 2010. Arbeid på elektrisk anlegg på bad ble utført ved totalrenovering av bad i 2016, av Elmann AS.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Varmepumpe og varmesentral for bygget installert i 2014. Det utføres årlig service på anlegget.

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)
Ja
Beskriv: Det har tidligere vært tilfeller av fukt i kjeller.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Ja, det har vært tilfeller tidligere med tett sluk i kjeller.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport av takstmann gjort i 2026.

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?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport av takstmann gjort i 2026.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.
Det er fremlagt samsvarserklæring på følgende: Opplegg ny kurs for komfyr/stikk, opplegg for ny kurs oppvaskmaskin og stikk kjøkken/krok og montert 2 stk jordfeilautomater.

Bygningssakkyndig

Hasnat Faiz

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:

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Yttertak, tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.
- Bygningen har personheis.
- Felles varmeanlegg.
- Felles varmtvann.

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1988, med enkelt glass i koblet utførelse.
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1988.
Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.
Balkongdører med tolags isolerglass, produsert i 1988.
Glatt hvit skyvedør med glassfelt til vaskerom. Glatte innvendige dører for øvrig.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Vinduer. Oppsummering: Enkelte vinduer tar i karmen og bør justeres. Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering, fuktinntrengning og skader er større i eldre vinduer. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Ytterdører. Oppsummering: Ytterdører er av eldre dato. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for fuktinntrengning og skader er større i eldre ytterdører. Det bør på generelt grunnlag påregnes justering/vedlikehold av ytterdører. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Innvendige dører. Oppsummering: Enkelte døren er noe hard og åpne/lukke og har behov for justering. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Balkonger, terrasser ol. Oppsummering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,0 m over gulv. TG 2 er gitt på grunn av ovennevnte forhold, samt slitasje på dekke, risdannelser og sprekk i glasset.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner. Oppsummering: I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid. Det mangler egen hovedstoppekran for leiligheten. Forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje i leiligheten. Det er ikke vanntett avslutning på varerør i kjøkken. Dette medfører at eventuelle lekkasjer i ledningsnettet vil kunne renne ut i kjøkkenet og forårsake vannskader. Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper i kjøkken. Forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Varme generelt. Oppsummering: Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg. Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget.

Ventilasjon. Oppsummering: Det er ikke tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer. Dette gir noe redusert luftsirkulasjon i boligen. Det er ikke etablert tilfredsstillende avtrekk på kjøkken, kun kullfilterventilator. Dette er ikke tilfredsstillende forsert avtrekk i henhold til NS 3600. Leiligheten ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. Ved å montere elektrisk avtrekksvifte i kanal for oppdriftsventilasjon, vil det kunne skapes et overtrykk i kanalen som resulterer i begrenset luftsirkulasjon i andre leiligheter. Det anbefales på generelt grunnlag å ikke montere elektriske avtrekksvifter i felles kanaler for oppdriftsventilasjon. Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er det ikke lenger

avtrekksventil i kjøkkenet. Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i boligen. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdene medfører begrenset luftsirkulasjon i boligen.

Overflater på innvendige gulv. Oppsummering: Det er registrert knirk i gulvoverflater. Det kan være feil utførelse av underliggende konstruksjon. Det bør påregnes å utbedre forholdet. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold og på grunn av merker, riper og enkelte sprekker i gulvoverflater.

Utvendig solavskjerming. Oppsummering: Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Etasjeskiller – utbedring estimert til kr. 50 000 – 100 000,- Oppsummering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 25 mm i stue. TG 3 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter over 20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 3. Konsekvensen er at gulvet kan oppleves skjevt. Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere. Kostnadsestimatet omfatter avretting av gulv i stue med flytsparkel e.l. og omfatter ikke øvrige inngrep i konstruksjonen, avretting av øvrige rom, nye gulvoverflater e.l. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. For å oppnå TG 1 må høydeforskjeller utbedres. Imidlertid vil det sjelden være økonomisk hensiktsmessig som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen. Slike utbedringer bør vurderes i forbindelse med en eventuell fremtidig renovering.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Integrerte hvitevarer er: stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys. 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

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Ved langtidsutleie (over 30 dager) skal seksjoneier registrere leietaker i det elektroniske beboersystemet (Vibbo) slik at man til enhver tid opprettholder en oppdatert beboer og varslingsliste. Ved gjentagende utelatelse av slik registrering (mer enn 2 tilfeller) så har styret rett til å ilegge seksjoneier gebyr i henhold til gebyrliste. Gebyret er på kr 2000 NOK pr. hendelse.

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. Kortidsutleie av en enhet er begrenset til 120 dager i året ihht til vedtekstene. Med korttidsutleie menes utleie på døgn- eller ukebasis i inntil 30 dager sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - grønn

Se fullstendig energiattest som vedlegg til salgsoppgave. Energiattesten er fra 2020. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten. Valgt energimerke følger gammel ordning.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg
- Gulvvarme bad

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. kr 7177 (2025). Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 11 531,- pr. mnd.
Inkluderer: Fyring, varmtvann, driftkostander, kommunale avgifter, forretningsførerhonorar og forsikringer.

Spesifikasjon av felleskostnader:
Bredbånd: kr 299,00,-
Felleskostnader: kr 11 231,55,-

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i sameiets felleskostnader.

Andre utgifter

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere. Det må påregnes kostnader til innboforsikring, samt eventuelle andre abonnementer og tilleggstjenester.

Eiendomsskatt

Kr 4 252,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 3 400 352,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 11 286 217,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd

Global Connect er sameiets leverandør av internett.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Kirkeveien 48, orgnr. 975255646

Om sameiet

Sameiet består av 24 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner (heretter omtalt som "næring") i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst fra 1986. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 215 bnr. 160, Kirkeveien 48 i Oslo med fellesanlegg av enhver art.

Alle seksjonseiere er medeiere av sameiet.
Sameiet har forretningskontor i Oslo.
Det er fellesbod for sykler i kjeller.

All kommunikasjon til seksjonseiere vil foregå foregå elektronisk, dette gjelder for innkallelser til årsmøte, forslag til saker og utsendelse av dokumenter/informasjon. Sameiet benytter VIBBO.
Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie. Dette gjelder uavhengig om erververen er privat eller stat/kommune/offentlig.

Styret informerer per 27.03.2026 at det ikke er planlagt økning av felleskostnadene i 2026. Sameiets årsmøte avholdes i perioden 7.–10. april 2026.

På lengre sikt kan det bli aktuelt med tiltak som utskifting av tak, modernisering eller bytte av heis, maling av balkonger, utskifting av vinduer, oppgradering av rør og bunnledning, bytte av porttelefon, fasadeutbedringer samt utskifting og isolering av kaldtvannsrør i kjeller. Sameiet vil også tilpasse seg fremtidige EU-krav til energieffektive bygg. Ingen av tiltakene er vedtatt. Styret vil fortløpende informere om fremdrift og prioriteringer. Strategien er å holde kostnader nede og i størst mulig grad unngå nye lån, samtidig som det bygges opp en buffer for vedlikehold.

Tidsramme for fremtidige tiltak:
Bytte av tak (takpapp) – innen 5 år
Maling av balkonger – innen 5 år
Bytte av porttelefon – innen 5 år
Bytte/modernisering av heis – innen 5–10 år
Bytte av vinduer – innen 10–20 år
Eventuelle tiltak iht. EU-krav til energieffektive bygg (foreløpig uavklart hva dette vil innebære)
Modernisering av rør innvendig i bygget + renovering av bunnledning – innen 10 år
Mindre utbedringer på fasaden – innen 10 år

Bytte og isolering av kaldtvannsrør i kjeller – innen 10 år

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 258 973,-pr. 30.12.2025

Sameiet har felles lån i OBOS-banken AS. Spesifikasjon av lån:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208677659
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,80%
Restsaldo 3 765 310,00
Innfrielsesdato: 30.10.2055
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4
Administrasjonsavtale: Nei

Sameiet har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en seksjon ikke betaler sine felleskostnader, må sameiet selv dekke det manglende beløpet.

Fellesformue

Kr 51 765,- pr. 30.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

For 2024 viser regnskapet driftsinntekter på kr 2 013 316, driftskostnader på kr 1 706 144 og finanskostnader på kr 294 450.

Se vedlagte dokument for sameiets årsresultat slik det fremkommer i beretningen. Megler har foreløpig ikke tilgang til tall for 2025.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt. Seksjonseier plikter å sette seg inn i vedtekter og husorden/oppussingsreglene som er bestemt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnader arrangeres årlig eller annet hvert år, men deltakelse er frivillig. Styret oppfordrer alle som har anledning til å bidra.

Dyrehold

Det er tillatt å holde husdyr så som hund og katt i leilighetene.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 91003198

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 674 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet felles tomt.

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.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik-visningsskilt under annonserte visninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen har en attraktiv og svært sentral beliggenhet på Majorstuen, like nedenfor Majorstuekrysset i retning Frogner. Her bor du med umiddelbar nærhet til alt byen har å by på.

Bogstadveien – en av Oslos mest populære og pulserende handlegater ligger rett i nærheten. Gaten byr på et bredt utvalg av butikker, nisjeforretninger, kafeer og restauranter, og skaper et levende og urbant miljø året rundt. Følger du Bogstadveien og Hegdehaugsveien videre ned mot Slottet, når du Karl Johans gate og sentrum på omtrent 20 minutter til fots.

I sidegatene finner du flere anerkjente spisesteder som Kverneriet, Olivia, Villa Paradiso og Cru, i tillegg til et variert tilbud av hyggelige nabolagskafeer.

Dagligvaretilbudet er svært godt, med blant annet Coop Extra i Neuberggata samt Meny og Jacobs ved Colosseum. I tillegg finnes Kiwi, Rema 1000 og flere mindre nærbutikker i området, enkelte med søndagsåpent.

Frognerparken ligger under fem minutters gange unna og tilbyr flotte rekreasjonsmuligheter året rundt. Her finner du blant annet Vigelandsparken, tennisbaner, Frogner stadion med skøytebane om vinteren og det populære Frognerbadet om sommeren. Vestkanttorget, nederst i Neuberggata, arrangerer Oslos eldste brukt- og antikkmarked hver lørdag fra mars til desember, og bidrar til et levende nærmiljø i helgene. Bondens Marked arrangeres jevnlig i Valkyrieparken, kun få minutters gange fra boligen.

Området byr også på et bredt treningstilbud, med blant annet SATS Colosseum Park og Artesia. Ønsker du innendørs svømming, ligger Bislett Bad i kort avstand. Colosseum kino og Gimle kino gir deg førsteklasses filmopplevelser i nærområdet.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass: Frogner stadion, 1 minutt gange fra leiligheten. Her passerer linje 20 og 12N.

Nærmeste trikkeholdeplass: Frogner stadion, 1 minutt gange fra leiligheten. Her passerer linje 12.

Nærmeste T- bane stasjon: Majorstuen, ca 5 minutters gange fra leiligheten. Her passerer linje 1,2, 3,4 og 5.

I tillegg ligger Oslo S og Nationaltheatret stasjon innen kort rekkevidde med totalt 24 ulike linjer.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument for vanningshus datert 23. juli. 1952. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at 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

Det er avvik fra originale byggetegninger i forhold til hvordan boligen i dag er benyttet. Veggen mellom kjøkken og spisestue er fjernet, badet er utvidet ved sammenslåing av separat WC og bad, og det opprinnelig godkjente pikeværelset benyttes i dag som vaskerom. Endring hoveddel til hoveddel medfører ikke søknadsplikt til Plan- og bygningsetaten.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål etter bestemmelser i S-2255.

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansaker i nærområdet:
Frognerparken - Forprosjekt med reguleringsplan for Frognerparken. Saksnummer: 202461838.
Bymiljøetaten foreslår å oppgradere sykkeltilretteleggingen i Frognerparken, inkludert deler av Monolitveien og Middelthuns gate frem til Ring 2. Hensikten med prosjektet er å minske konfliktpunktene mellom gående og syklende i parken ved å øke separasjonsgraden mellom trafikantgruppene der det er mulig, kryssinnstramming og lede syklistene til egnet trasé. I tillegg vurderes gateparkering fjernet langs Middelthuns gate for å forbedre fremkommelighet og trafikksikkerhet for myke trafikanter. Plan- og bygningsetaten (PBE) støtter forbedringer for syklister, men er skeptisk til delstrekninger som innebærer inngrep i Frognerparken. Hensynet til trær, kultur- og naturmiljø, og prioritering av de gående må være høyest prioritert i Frognerparken. Forslaget utløser krav til konsekvensutredning.

Pågående byggesaker i nærområdet:
Kirkeveien 48 - mulig ulovlig fasadeendring - Innsetting av dør. Saksnummer: 2025/21026. Saken er under behandling. Siste dok. 05.02.2026.

Kirkeveien 47 - rehabilitering av soppskadet dekke i kjeller og takkonstruksjon på loft. Saksnummer: 202516425.
Tiltaket består i å fjerne bygningskonstruksjoner med soppskader i dekke mellom kjeller og første etasje, og i takkonstruksjon. Områdene og omfanget er definert av Mycoteam. Skadet område i dekket mellom kjeller og 1. etasje istandsettes med nye gulvsperrer. Stubbeloftsleire erstattes med isolasjon. Rabbits-puss erstattes med to lags gips. Komplett brannskille mellom kjeller og 1. etasje med tett overgang til eksisterende brannskille. Skadet område i takkonstruksjonen erstattes med tresperrer pålasket eksisterende frisk konstruksjon, istandsettelse av isolasjon, kledning og taktekking. Tiltaket berører ikke primær bæring i bygningen, og

vurderes derfor til Tiltaksklasse 1.

Kirkeveien 43-45 - oppføring av balkonger. Saksnummer: 202601346.
Gården Kirkeveien 43 – 45 er en velholdt boliggård oppført i 1977. Gården består i dag av leiligheter i ulike størrelser i 2 – 6 etasje. I 1. etasje er det næringsarealer. Prosjektet gjelder oppføring av 12 stk balkonger mot bakgård. Balkongene bygges som eksisterende balkonger i utførelse og størrelse. Hver balkong har en størrelse på 3,7m x 1,7m. Det oppføres skillevegger på balkongene for å skille leilighetenes balkonger. Balkongene viderefører eksisterende balkongers prinsipp, materialbruk og bæresystem. Dekke av lettbetong med underliggende lys himling. Rekkverk i stålplateprofil. Balkongene innfestes i bakkant inn i betongveggen/dekket med horisontal stålbjelke.

Middelthuns gate 17 C-R - oppføring av boligblokk - Bygg A. Saksnummer: 202509330.
Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for boligblokk med næring i første etasje (Bygg A), som vi mottok 26.11.2023. Søknaden om ferdigattest er komplettert 03.01.2024. Det mangler imidlertid mindre arbeider.

Eiendommen ligger i et område med flere pågående plansaker og byggesaker. Utsnitt av de nærmeste plansakene er inkludert, men vi oppfordrer alle interessenter til å undersøke forholdene grundigere. Vi anbefaler at man setter seg godt inn i gjeldende reguleringskart og bestemmelser. Dersom kopi av disse ikke følger salgsoppgaven, kan du kontakte megler for å få tilsendt dokumentasjonen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/215/160/22:
23.06.1892 - Dokumentnr: 900445 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:160
Gjelder denne registerenheten med flere

01.07.1916 - Dokumentnr: 912668 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:160
Gjelder denne registerenheten med flere

29.10.1938 - Dokumentnr: 405420 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:160
Gjelder denne registerenheten med flere

12.11.1938 - Dokumentnr: 405721 - Erklæring/avtale
vedr. takrenner m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:160
Gjelder denne registerenheten med flere

13.08.1986 - Dokumentnr: 49855 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 22
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 0/1
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 27 SEKSJONER

31.10.1986 - Dokumentnr: 70209 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 22
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 106/1551

15.01.2018 - Dokumentnr: 324461 - Reseksjonering
Snr: 22
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 106/1566
Seksjon mottar areal fra fellesareal

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

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 budaksept.

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: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 94 490,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 189 880,- 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. 3 900,-.

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 1. april 2026

Ansvarlig megler

Irina Therese Bjørnhaug, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 97694938

Megler

Fredrik Buer Moe, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 40881458

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C

0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

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, bredbånd 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). Majorstuen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Kirkeveien 48A

Kirkeveien 48A

Nabolaget Colosseum - vurdert av 176 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	4 min 0.3 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	13 min 1.1 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	15 min 1.2 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	16 min 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	17 min 1.4 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	16 min 1.3 km
Akademiet videregående skole O... 450 elever	18 min 1.4 km

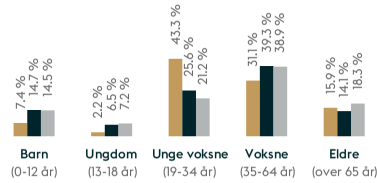
Offentlig transport

Frogner stadion Linje 12	1 min 0.1 km
Frogner stadion Linje 12N, 20	1 min 0.1 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 0.4 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	5 min 2.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 5.8 km

Barnehager

Julius barnehage (1-5 år) 42 barn	1 min 0.1 km
Frogner barnehage (0-5 år) 66 barn	5 min 0.4 km
Stallen barnehage (1-5 år) 29 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Colosseum	2 720	1 807
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Naboskapet
Høflige 52/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Trikk
- Gående

Sport

Frognerparken Tennisanlegg	3 min
Frogner stadion	4 min
SATS Colosseum	2 min
Barry's Colosseum	2 min

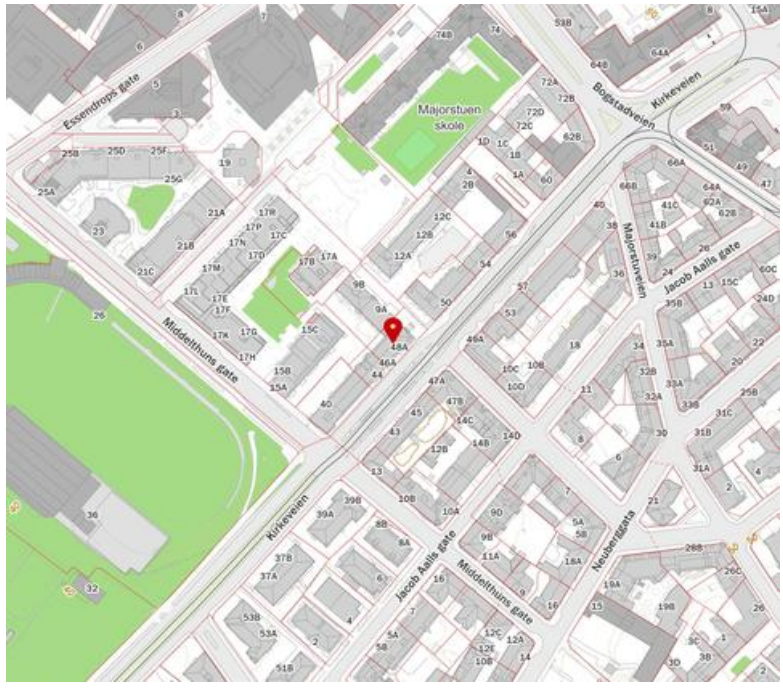
«Majorstua er et sentralt sted med mange hyggelige mennesker. Alt i alt, et fint sted.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 98/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

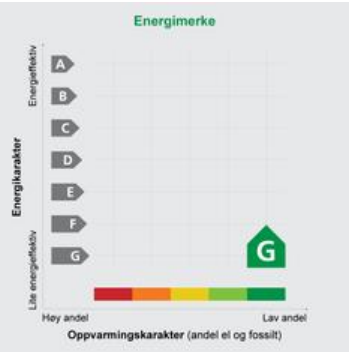


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Kirkeveien 48
Postnr	0368
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	215
Bnr.	160
Seksjonsnr.	22
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-1072521
Dato	08.11.2019



Innmeldt av	Mats Strand Ødven

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet 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 yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

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:	1939
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	106
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.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kirkeveien 48	Gnr: 215
Postnr/Sted: 0368 Oslo	Bnr: 160
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr: 22
Bolignr:	Festenr:
Dato: 08.11.2019 17:26:04	Bygnnr:
Energimerkenummer: A2019-1072521	
Ansvarlig for energiattesten:	
Energimerking er utført av: Mats Strand Ødven	

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 6: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 7: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 8: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak 9: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

KIRKEVEIEN 48 A, 0368 OSLO

Gnr: 215 Bnr: 160 Seksjon: 22

301 Oslo kommune.

Eierseksjon

Dato befaring:	19/02/2026
Utskriftsdato:	04/03/2026
Oppdragsnummer:	98135
Referansenr:	

HASNAT FAIZ
estatekonsult@gmail.com
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse
Treroms eierseksjon i boligblokk med tre eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller.
Leiligheten ligger i 5. etasje med balkong.

Standard
Leilighet med normal standard.

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

2023:

- Montert vifte på bad.

2026:

- Slipt benkeplate.
- Sparklet og malt tak på kjøkken, samt enkelte karmer.

Oppgraderinger i sameiet

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

Referansenivå
Bygningen er oppført i 1939, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

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

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Vinduer
- Ytterdører
- Innvendige dører
- Balkonger, terrasser ol.
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Varme generelt
- Ventilasjon
- Overflater på innvendige gulv
- Utvendig solavskjerming

Tilstandsgrad 3:

- Etasjeskiller – *utbedring estimert til kr. 50 000 – 100 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 50 000 – 100 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Solveig Samseth Strand
Takstmenn:	Hasnat Faiz
Befaring/tilstede:	Eier: Solveig Samseth Strand, Takstmann: Hasnat Faiz

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 215 Bnr: 160 Seksjon: 22
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	671.4 m
Eierbrøk seksjon:	106 / 1566
Hjemmelshaver:	Solveig Samseth Strand og Lars Martin Ingebrigtsen
Adresse:	Kirkeveien 48 A, 0368 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	19/02/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	19/02/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1939

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	4	0	0
5. etasje	108	0	0	8
Sum bolig:	108	4	0	8
Sum BRA:	112			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
5. etasje	Bad, Entré/gang, Kjøkken, Stue, Spisestue, To soverom, Bod, Vaskerom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Loftsbod er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 4 m². Den ene boden ble ikke målt opp grunnet manglende tilgang under befaring og er derfor ikke inkludert i BRA-E.

Leilighet

Felles bygningsdeler

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

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Yttertak, tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.
- Bygningen har personheis.
- Felles varmeanlegg.
- Felles varmtvann.

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Det må i eldre bygninger påregnes skjevheter i etasjeskiller og andre bygningsdeler på grunn av alder og naturlig bruksslitasje.

Det er ikke montert sluk, noe som er et krav i vaskerom. Det er ukjent hva rommet opprinnelig er bygget som, da det ikke foreligger godkjente plantegninger. Røropplegget i forbindelse med vaskemaskin er etablert i etterkant. Det anbefales å montere vannstopper. Rommet betegnes likevel som et vaskerom, da det er i bruk og fremstår som dette.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Dokumentasjon er ikke fremvist for arbeider med dokumentasjonskrav de siste fem årene, som tidligere er nevnt under oppsummering i konklusjonen.

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1988, med enkelt glass i koblet utførelse.
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1988.

Tilstandsvurdering: Enkelte vinduer tar i karmen og bør justeres.

Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering, fuktinntrengning og skader er større i eldre vinduer. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Balkongdører med tolags isolerglass, produsert i 1988.

Tilstandsvurdering: Ytterdører er av eldre dato. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for fuktinntrengning og skader er større i eldre ytterdører. Det bør på generelt grunnlag påregnes justering/vedlikehold av ytterdører. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatt hvit skyvedør med glassfelt til vaskerom. Glatte innvendige dører for øvrig.

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

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

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue og entrè.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 25 mm i stue. TG 3 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter over 20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 3. Konsekvensen er at gulvet kan oppleves skjevt. Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere.

Kostnadsestimatet omfatter avretting av gulv i stue med flytsparkel e.l. og omfatter ikke øvrige inngrep i konstruksjonen, avretting av øvrige rom, nye gulvoverflater e.l. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør.

For å oppnå TG 1 må høydeforskjeller utbedres. Imidlertid vil det sjelden være økonomisk hensiktsmessig som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen. Slike utbedringer bør vurderes i forbindelse med en eventuell fremtidig renovering. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 50 000-100 000,-

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra begge soverom, ca. 8 m². Rekkverkshøyden er målt til 90 cm.

Dekke i betong og rekkverk i stålkonstruksjon med glassfelt.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde.

Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,0 m over gulv.

TG 2 er gitt på grunn av ovennevnte forhold, samt slitasje på dekke, risdannelser og sprekk i glasset. TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.
Rør i rør systemer med fordelerskap i bad. Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.
Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato, montert i luke på bad.
Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

Tilstandsvurdering: I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røroppleggetet har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid.

Det mangler egen hovedstoppekran for leiligheten. Forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje i leiligheten. Det er ikke vanntett avslutning på varerør i kjøkken. Dette medfører at eventuelle lekkasjer i ledningsnettet vil kunne renne ut i kjøkkenet og forårsake vannskader.

Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper i kjøkken. Forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje.

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

Varme generelt

Beskrivelse: Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.

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

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

Ventilasjon

Beskrivelse: Manuell åpning/lukking av vinduer. Friskluftsventil på yttervegg i kjøkken. To spalteventiler i vinduer. Elektrisk avtrekksvifte i bad. Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, med papir. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

Tilstandsvurdering: Det er ikke tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer. Dette gir noe redusert luftsirkulasjon i boligen. Det er ikke etablert tilfredsstillende avtrekk på kjøkken, kun kullfilterventilator. Dette er ikke tilfredsstillende forsert avtrekk i henhold til NS 3600.

Leiligheten ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. Ved å montere elektrisk avtrekksvifte i kanal for oppdriftsventilasjon, vil det kunne skapes et overtrykk i kanalen som resulterer i begrenset luftsirkulasjon i andre leiligheter. Det anbefales på generelt grunnlag å ikke montere elektriske avtrekksvifter i felles kanaler for oppdriftsventilasjon.

Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er det ikke lenger avtrekksventil i kjøkkenet. Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i boligen.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdene medfører begrenset luftsirkulasjon i boligen. TG: 2

Elektrisk anlegg

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

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger skjult/åpent i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entrè/gang.

Samsvarserklæring signert og datert 24.8.10 er fremvist for følgende arbeider:
- Opplegg ny kurs for komfyr/stikk
- Opplegg for ny kurs oppvaskmaskin og stikk kjøkken/krok
- Montert 2 stk jordfeilautomater

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anleggets alder er ukjent.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Nei.

Tilstandsvurdering: Kursoversikt samsvarer ikke med antall sikringer eller hvilke kurser sikringer tilhører.

Deler av det elektriske anlegget har sannsynligvis overgått forventet levetid.

Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, skal samsvarserklæring foreligge. I dette tilfellet mangler samsvarserklæring på deler av anlegget. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

Den bygningssakkyndige skal ikke sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingslova.

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Bad.

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

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kjøkkenøy i tilsvarende utførelse. Kullfilterventilator. Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.

Kjøkkeninnredning fra 2016.

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

Det er noe merker og bruksslitasje. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Innvendige overflater

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med tregulv og fliser.

Tilstandsvurdering: Det er registrert knirk i gulvoverflater. Det kan være feil utførelse av underliggende konstruksjon. Det bør påregnes å utbedre forholdet.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold og på grunn av merker, riper og enkelte sprekker i gulvoverflater. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: Det er noe merker og bruksslitasje. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Himlingshøyde ca. 2.66 m målt i kjøkken

Tilstandsvurdering: Det er noe merker og bruksslitasje. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Plassbygget garderobeskap i begge soverom. Garderobeskap med speil- og glatte fronter i gang. Innredning i vaskerom bestående av benkeplate med kum, garderobeskap med glatte fronter og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utvendig solavskjerming

Beskrivelse: Elektrisk markise er montert over balkong.

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

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

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Badet er fra 2016.

Det er krav til at det skal utarbeides FDV dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold) på bad som rehabiliteres eller bygges nye etter 2010. I dette tilfellet foreligger det ikke FDV dokumentasjon på badet. Det forutsettes at membran, tettesjikt og sluk er utført etter gjeldende forskrifter ved tidspunkt for rehabilitering.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 5. etasje

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

Tilstandsvurdering: Det er observert misfarging av silikon og fugemasse. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendige vegger – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Det er observert misfarging av silikon og fugemasse. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Membran, tettesjikt og sluk – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Sluk i rustfritt stål. Utførelse på membran/tettesjikt er ukjent, da dette ikke var mulig å se under befaringen og det ikke foreligger dokumentasjon for dette.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 5. etasje

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

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Dusj med faste felt og dør i herdet glass, to servanter, veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking – Bad, 5. etasje

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

Tilstandsvurdering: TG: 0

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

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

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

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

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

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

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

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

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

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

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

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

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Solveig Samseth Strand	9578-5999-4-3595516	2026-03-09 18:30:39
Lars Martin Ingebrigtsen	9578-5995-4-2974420	2026-03-09 18:23:34

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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
9. mars 2026

Oppdragsnummer
8-0036/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kirkeveien 48A, 0368 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Solveig Samseth Strand, Lars Martin Ingebrigtsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. 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: 91003198
Forsikret i: Gjensidige forsikring

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: Bad totalrenovert i 2016. Utført av Vinderen Bad & Våtrom AS.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad totalrenovert i 2016. Utført av Vinderen Bad & Våtrom AS.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad totalrenovert i 2016, utført av Vinderen Bad & Våtrom AS.

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasade pusset opp i 2023.

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektrokompetanse AS. Oppgradering av deler av elektrisk anlegg skjedde i 2010. Arbeid på elektrisk anlegg på bad ble utført ved totalrenovering av bad i 2016, av Elmann AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

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?

Ja

Beskriv: Varmepumpe og varmesentral for bygget installert i 2014. Det utføres årlig service på anlegget.

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)

Ja

Beskriv: Det har tidligere vært tilfeller av fukt i kjeller.

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?

Ja

Beskriv: Ja, det har vært tilfeller tidligere med tett sluk i kjeller.

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport av takstmann gjort i 2026.

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport av takstmann gjort i 2026.

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?

Nei

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: 8-0036/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Lars Martin Ingebrigtsen	**2026-03-09**	**Solveig Samseth Strand**	**2026-03-09**
Identifikasjon		Identifikasjon	
Lars Martin Ingebrigtsen		Solveig Samseth Strand	

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen v/Camilla Holten
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
E-post: c.holten@nordvikbolig.no

Deres ref.: 8-0036/26 . Vår ref.: 6969-1-22 Dato: 24.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Kirkeveien 48
Organisasjonsnr:	975255646
Seksjonseier:	Strand, Solveig Samseth
Medeier:	Ingebrigtsen, Lars Martin
Leilighetsnummer:	22
Adresse:	Kirkeveien 48, 0368 OSLO
Seksjonsnummer:	22
Gnr.	215
Bnr.	160

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 91003198.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Sameiet har p-plasser som leies ut, kontakt styret.
Vi tar forbehold om at selger er ajour med sine forpliktelser til sameie via tidligere forretningsfører. Selger må gjøres kjent med at eventuell restanse vil bli etterfakturert. Fellesvaskeri.
Nei

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208677659
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,80%
Restsaldo	3 765 310,00
Innfrielsesdato:	30.10.2055
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 11 530,55,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Bredbånd	299,00	
Felleskostnader	11 231,55	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

Innberetningspliktige inntekter:	96,-
Fradragsberettigede kostnader:	19 174,-
Annen formue:	51 765,-
Gjeld:	258 973,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208677659
Restsaldo:	258 337,77
Kapitalkostnader:	5 077,14
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 258 337,77,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Martin Diego Berg Hernandez pr. e-post: martin.hernandez@obos.no eller telefon: 22 86 59 91.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Karl Erik Nordheim, e-post: kallenor@hotmail.com
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6969
SAMEIET KIRKEVEIEN 48

Velkommen til årsmøte i SAMEIET KIRKEVEIEN 48

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 18. mars kl. 12:00 og lukker 21. mars kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/6969

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

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

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Oppdatering av vedtekter/husordensregler
6. Lik fordeling av kostnad til internett for alle seksjoner
7. Valg av styre 2025-2027

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET KIRKEVEIEN 48

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 6969 Kommentarer til regnskap.pdf
2. 6969 SAMEIET KIRKEVEIEN 48 - Årsregnskap 2024.pdf

Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Anbefaler samme honorar som i 2024, som var 70 000 NOK.

Styrets innstilling

Godkjennes

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 70 000 NOK.

Sak 5

Oppdatering av vedtekter/husordensregler

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styrets innstilling

Godkjennes

Forslag til vedtak

Oppdateringene godkjennes

Vedlegg

3. Sameiet_Kirkeveien_48_Husorden_og_Oppussingsregler_rev9.pdf
4. Sameiet_Kirkeveien_48_Vedtekter_rev9.pdf

Sak 6

Lik fordeling av kostnad til internett for alle seksjoner

Krav til flertall:
Tilslutning (100%)

Månedlige utgifter til internett faktureres pr. sameierbrøken. Dette vil i dag si at selv om hver seksjon har lik internett hastighet, så betaler de seksjoner som er større enn 60 kvm langt mer pr. måned for internett tjenesten enn hva de seksjonene som er mindre enn 60 kvm.

I tillegg er også næringsseksjonene med å betale for internett som er en tjeneste de ikke får benyttet, da de ikke kan benytte seg av internettavtaler tilknyttet private seksjoner.

Styret ser derfor på at det ville vært mer rettferdig om hver seksjoneier betaler den faktisk månedlige kostnaden til sin seksjon, dvs. at alle private seksjonseiere blir belastet et likt beløp for internettkostnadenen pr. måned, og at internettkostnadene
utgår fra felleskostnadene. Næring vil så ikke bli belastet for dette beløpet, da de trenger egne bedriftsavtaler.

Per Q1 2025 så er denne kostnaden ca. 425 kr pr. mnd / seksjon.

Styret forslår at dette trer i kraft fra 01.05.2025.

Styrets innstilling

Forslag ovenfor godkjennes

Forslag til vedtak

Foreslår at forslag ovenfor godkjennes

Sak 7

Valg av styre 2025-2027

Innstilling

Forlengelse av styret med 2 nye år.

Roller og kandidater

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

- Karl Erik Nordheim

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Aleksander Teigum Moen
- Bent Helge Lersbryggen
- Tor-Magne Stien Hagen

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024:

Året 2024 har vært et mindre vedlikeholdsår enn fra hva som ble gjort i 2023. Det har blitt fulgt opp og utbedret diverse småjobber som gjensto på fasaden fra 2023.

Søppelcontainerne har også blitt flyttet på, etter vi fikk pålegg fra Oslo Kommune om å fjerne de 2 parkeringsplassene som sto på hjørnet av Maries Gate/Kirkeveien, da det var bestemt at det skulle settes opp trafikkregulering.

En stor kostnad i 2024 har vært høytrykkspyling og rengjøring av bunnledning, pga. gjentagende tett bunnledning i de 3 første kvartalene av året. Det ble funnet diverse objekter (slik som plastboks, tamponger, kluter, tørkepapir etc...), som i utgangspunktet aldri skulle vært puttet i avløpet.

Heisen har blitt oppgradert med 4G alarm, siden kobbernettet straks avvikles.

Styret jobber videre med å se på tiltak for hvor vi kan spare penger. Lånet Sameiet har er meget dyrt (nesten 8% rente), året 2025 planlegges for å brukes til nedbetaling av lån samt å få bygge opp en buffer på sparekonto til Sameiet. Noen mindre vedlikeholdsprosjekter blir utført.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Driftsinntektene i 2024: kr. 2 013 316

Driftskostnadene i 2024: kr. 1 706 144

Finanskostnader i 2024: kr. 294 450

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

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 169 550.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene fra 01.01.25.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET KIRKEVEIEN 48
ORG.NR. 975 255 646, KUNDENR. 6969

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 998 116	1 683 362	1 945 000	2 166 000
Vaskeri		0	18 758	0	0
Andre inntekter	3	15 200	104 654	37 000	35 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 013 316**	**1 806 774**	**1 982 000**	**2 201 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 928	-5 993	-9 871	-9 871
Styrehonorar	5	-77 500	-42 500	-70 008	-70 000
Revisjonshonorar	6	-8 420	-9 310	-7 800	-10 800
Forretningsførerhonorar		-82 057	-78 035	-85 200	-91 200
Konsulenthonorar	7	-8 203	-165 675	0	0
Drift og vedlikehold	8	-689 422	-3 917 971	-228 000	-276 000
Forsikringer		-124 760	-113 640	-128 040	-135 600
Kommunale avgifter	9	-247 805	-210 259	-274 200	-282 088
Energi/fyring	10	-158 751	-187 341	-292 000	-292 000
TV-anlegg/bredbånd		-119 182	-113 371	-128 000	-135 600
Andre driftskostnader	11	-179 115	-144 452	-109 920	-255 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 706 144**	**-4 988 547**	**-1 333 039**	**-1 558 159**
DRIFTSRESULTAT		**307 173**	**-3 181 773**	**648 961**	**642 841**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	15 674	22 370	0	0
Finanskostnader	13	-294 450	-283 001	-408 000	-282 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-278 776**	**-260 631**	**-408 000**	**-282 000**
ÅRSRESULTAT		**28 397**	**-3 442 403**	**240 961**	**360 841**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-3 442 403		
Reduksjon udekket tap		28 397	0		

SAMEIET KIRKEVEIEN 48
ORG.NR. 975 255 646, KUNDENR. 6969

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 245	7 271
Forskuddsbetalte kostnader		61 158	58 025
Driftskonto OBOS-banken		88 926	503 014
Sparekonto OBOS-banken		3 039	2 933
SUM OMLØPSMIDLER		**157 368**	**571 243**
SUM EIENDELER		**157 368**	**571 243**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-3 830 238	-3 858 635
SUM EGENKAPITAL		**-3 830 238**	**-3 858 635**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 851 818	4 250 406
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 851 818**	**4 250 406**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		76 506	33 438
Leverandørgjeld		57 724	143 535
Påløpte renter		1 558	2 498
SUM KORTSIKTIG GJELD		**135 788**	**179 471**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**157 368**	**571 243**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.02.2025
Styret i Sameiet Kirkeveien 48

Karl Erik Nordheim Tor-Magne Stien Hagen Bent Helge Lersbryggen

Aleksander Teigum Moen

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 898 666
Parkering	52 800
Nedbetaling vannmåler	26 250
Vaskeri	18 000
Bodleie	2 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 998 116**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nedbetaling vedlikehold	12 500
Nøkler	2 700
SUM ANDRE INNTEKTER	**15 200**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-10 928
SUM PERSONALKOSTNADER	**-10 928**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 77 500.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 420.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Prosjekt Planung AS	-8 203
SUM KONSULENTHONORAR	**-8 203**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-340 806
Drift/vedlikehold VVS	-206 222
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-52 319
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-19 986
Drift/vedlikehold heisanlegg	-55 128
Egenandel forsikring	-4 000
Kostnader dugnader	-10 961
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-689 422**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-180 208
Feieavgift	-1 088
Renovasjonsavgift	-66 509
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-247 805**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-158 751
SUM ENERGI / FYRING	**-158 751**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-6 388
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 625
Håndverktøy	-49 882
Annet driftsmateriale	-47 126
Renhold ved firmaer	-33 000
Andre fremmede tjenester	-451

Andre kontorkostnader	-31 234
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 740
Øreavrunding	-16
Velferdskostnader	-524
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-179 115**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte fra Gjensidige	12 311
Renter bank	1 627
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 736
SUM FINANSINNTEKTER	**15 674**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-294 450
SUM FINANSKOSTNADER	**-294 450**

NOTE: 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.
Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering,
også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger
som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.
Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Dnb Bank Asa		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,40 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2023	-5 000 000	
Nedbetalt tidligere	749 594	
Nedbetalt i år	398 588	
		-3 851 818
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 851 818**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET KIRKEVEIEN 48

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET KIRKEVEIEN 48.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet 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 Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: TD3CF-BM3TU-JHL3H-1Z1BL-PKQU8-TMEQD

HUSORDEN- OG OPPUSSINGSREGLER

for

SAMEIET KIRKEVEIEN 48

Vedtatt i sameiermøte den 22.01.20
Revidert på årsmøtet XX.XX.25

1 Generelt

Beboerne skal ta hensyn til hverandre og unngå unødige forstyrrelser og ulemper for de andrebeboerne. Beboere skal ivareta bygningen og uteareelene på en forsvarlig måte.

2 Boenhetene/Næring

2.1 Det skal generelt være ro i leilighetene fra kl 23:00 til 08:00 alle dager. Dette betyr ikke at det er tillatt med høyt støy innenfor tidsperioden, man skal så langt det lar seg ta hensyn til andre beboer til enhver tid. For at det skal være tillatt for næring å ha åpent utover de overnevnte tidene, så må det foreligge særskilt tillatelse fra styret.

2.2 Støyene arbeider over lengre tid (mer enn 1 time), f.eks relatert til oppussing, skal kun foregå på hverdager mellom kl 09:00 til 18:00, utenom denne tiden kreves det skriftlig tillatelse fra styret. En tidsplan/estimat for varigheten på det støyende arbeid som varer flere timer på dagtid (mellom 09:00 og 18:00) skal sendes styret/beboere i forkant av utført jobb, slik at de berørte beboere er informert om dette. Støyende arbeider overe lengere tid (mer enn 1 time) på lørdager, søndager og andre helligdager er ikke tillatt uten tillatelse fra Styret.

2.3 Ved oppussing/nyinnflytning skal beboerne så langt det lar seg gjøre få deponert dette på miljøstasjon/resirkuleringsstasjon, slik at man unngår stappfulle containere. Henteplan og størrelse på søppel containerne er optimialsert for vanlig drift og ikke slike ekstraordinære forhold.

2.4 Det er tillatt å holde husdyr så som hund og katt i leilighetene.

2.5 Radiatorene skal ikke skrus på mer enn nødvendig for årstiden og værforholdene. Unødvendig bruk av varme øker driftsutgiften, som må dekkes gjennom felleskostnadene. Beboerne skal før hver vintersesong/eller ved behov (hvor anlegget er tappet) foreta lufting av radiatorene, Styret vil sende påminnelse.

2.6 Balkonger/terrasser skal ikke benyttes til risting av tøy, banking av tepper eller lignende. Beboerne må selv fjerne is/snø fra balkong og terrasse.

2.7 Balkonger/terrasser skal ikke ha blomsterkasser og/eller lignende gjenstander hengende utenfor balkongene/terrrasene, da det utgjør en fare for forbipassernede på gateplan dersom disse skulle falle ned. Rekkverket skal det ikke henges objekter på, da dette ikke er designet for å være hengende last.

2.8 Terrassene skal ha tremmer installert, slik at man hindrer i å punktere asfaltpappen, som vil føre til lekkasje. Balkonger kan ha installert tremmer eller lignende om ønskelig. Viktig at det installeres tremmer som kan fjernes dersom det må utføres vedlikehold (det skal f.eks ikke monteres permanent løsninger som ikke kan fjernes, f.eks muring av fliser).

2.9 Alle beboere skal montere møbelfilt eller andre dempende produkter under møbler, for å redusere støy for naboene, f.eks når møbler flyttes på. Det samme gjelder f.eks også vaskemaskiner/tørketrømler, og andre støykilder hvor enkle dempende midler kan monteres.

3 Trapper/Gang/Andre fellesarealer

3.1 Det skal være ro i fellesområdet i periodene angitt i punkt 1. Det er svært lytt fra gangen, så unngå smelling av dører, vis også hensyn mht. når på døgnet flytteprosjekter gjøres.

3.2 Trapper og ganger skal ikke benyttes for oppbevaring av diverse eiendeler, slike ting skal settes i bod som finnes på loft og i kjeller. Gjenstander som er satt i fellesareal vil fjernes fra vaktmester/Styret, og vil så faktureres seksjonseier i henhold til Vedlegg A: Gebyrliste Sameiet Kirkeveien 48.

3.3 Ved salgt av seksjon, hvor det er vanlig at eiendomsmegler klistrer opp diverse klistremerker på fellesareal, så er det seksjonseiers ansvar å fjerne disse dagen etter siste visning. Gjenglemte merker vil fjernes av vaktmester/Styret og gebyr vil bli fakturert seksjonseier i henhold til Vedlegg A: Gebyrliste Sameiet Kirkeveien 48.

3.4 Sykler og/eller annet ustyr skal plasseres på beboernes egne områder (leilighet eller boder) eller i dedikert sykkelrom i kjelleren.

3.5 Diverse søppel skal ikke forlates i fellesområde, men kastes/resirkuleres i korrekt søppelkontainer (restavfall, plast, matavfall og papp/papir retur). Pappesker og annet pappmessig avfall skal brettes slik at det opptar minst mulig volum i søppelkontainer. Søppel som ikke er depontert på riktig måte (f.eks papp som er brettet, papp som er kastet i plastposter etc...), og/ eller henlagt søppel satt på bakken foran

søppelkontainerne som medfører at vaktmester/Styret må rydde opp etter beboere bli fakturert den enkelte seksjonseier i henhold til Vedlegg A: Gebyrliste Sameiet Kirkeveien 48. Seksjonseiere vil også bli viderefakturert for eventuelle ekstra gebyr(er) Sameiet Kirkeveien 48 mottar, hvor det meget klart fremkommer hvilke seksjonseier(e) som har forårsaket gebyret. Søppel utenfor disse kategorier skal beboerne selv sørge for å å avlevere på miljøstasjon/Returpunkt (f.eks støvsuger, batterier, elektriske artikler og diverse annet søppel).

3.6 Vaskerom/tørkerom skal kun benyttes i tidsrommet angitt i punkt 1. Beboerne skal følge anvisninger på oppslag i vaskerom og overholde oppsatte vasketider, samt å rydde opp etter seg.

3.7 Inngangsdøren, kjellerdørene, loftsdørene skal til enhver tid være låst. Beboere bes å lukke disse dersom de står åpne. Ved leveranse av varer som krever at inngangsdørene står i åpnet modus, er det beboeren sitt ansvar å sørge for at dørene er lukket igjen etter at leveransen har funnet sted.

3.8 Plakater, oppslag og lignende skal ikke uten styret samtykke anbringes på sameiets vegger eller dører, hverken innvendig eller utvendig.

3.9 Gulvvask i trappeoppgang vil utføres minst en gang annenhver uke av den sameiet har engasjert. Beboerne må sørge for at vaskingen ikke hindres av eiendeler, søppel eller annet i ganger, trapper og/eller baktrapper. Beboerne må selv feie//støvsuge/vaske under og på egen dørmatte.

3.10 Røyking og all bruk av åpen ild er forbudt i alle fellesområder, og skal kun foregå på dedikerte røyeplasser (der det er satt opp askebeger).

3.11 Ting satt i felleareal vil bli fjernet og kostnaden for å fjerne gjenstanden vil belastes hver seksjonseier direkte, gebyr i henhold til Vedlegg A: Gebyrliste Sameiet Kirkeveien 48.

4 Besøkende og uvedkommende

4.1 Ringer en ukjent på ringeklokken for å levere pakker, meldinger eller lignende, skal denne personen møtes/tas imot personliu ved inngangsdøren og man skal følge for at personen følges ut og låses etter.

4.2 Uvedkommende/ukjente personer man ikke kjenner igjen skal ikke slippes inn i bygningen, men skal bes å ringe på til den beboer hun/han skal besøke.

4.3 Påtreffes ukjente i bygningen, bør man høflig spørre hvem vedkommende er og hvem han/hun skal besøke.

5 Meldinger og instrukser

5.1 Eventuelle meldinger fra styret til beboerne/sameierne skal gjelde på lik linje med husholdningsreglene.

5.2 Vaktmester/Styret skal påse at dette reglement blir overholdt, og rapportere overtredelser.

5.3 Beboerne skal melde brudd på dette reglement og andre viktige forhold, slik som lekkasjer, innbrudd og lignende til styrelder så snart man oppdager slikt.

6 Oppussing

6.1 Ved oppussingsprosjekt som foregår over en lengre periode i boenhetene så skal styret informeres om start og slutt dato for prosjektet, samt at nabovarsel med tilsvarende informasjon settes opp på tavlen ved inngangspartiet. Datoer for de mest støyende periodene skal også informeres om (f.eks boring, pigging etc.)

6.2 Bygningen er ført opp på Oslo Kommunes gule liste (kommunalt listeført). Dette betyr at alle utvendige endringer på bygningen må søkes Plan og Bygningsetaten for godkjenning.

6.3 Det er seksjonseiers ansvar å sørge for å være kjent med og/eller at entrepenør er kjent med om arbeidet som skal igangsettes er søknadspliktig til tekniske etater i kommunen.

6.4 Det er seksjonseier sitt ansvar å sørge for at de som utfører oppdrag (f.eks renovering/oppussing) er kjent med vedtektene/husorden og oppussingsreglene. Seksjoneier må også sørge for at de som utfører oppdraget er kjent med hvor nødvendige tekniske elementer er i bygget før de stater på arbeidet (f.eks stoppkraner, sikringer, teknisk rom#1 osv.). Ved f.eks vannlekkasjer, forsikringssaker og lignende, for forhold hvor utførende part ikke har informert beboere rundt, ikke har har gjort nødvendig planlegging før startet jobben og tilsvarende, hvor plutselig/ikke på forhånd avtalt assistanse fra vaktmester/Styret blir nødvendig vil bli fakturert seksjonseier i henhold til Vedlegg A: Gebyrliste Sameiet Kirkeveien 48.

6.5 Kostnader som påføres fellesskapet hvor det kommer frem at dette er pga, oppussing, rehabilitering eller annen aktivitet direkte tilknyttet eller innenfor en seksjon, vil bli belastet den enkelte seksjonseier. Eksempler: Egenandel forsikring, inspeksjoner og/eller byggtekniske undersøkelser av den strukturelle integritet, inspeksjoner etter vannskader etc..

6.6 Ved endring/oppussing/restaurering som medfører modifikasjoner på sameiets eiendom/fasaden og/eller lignende, så skal styrets tillatelse innhentes på forhånd (f.eks rørstammer, varmtvannssløygen og lignende). Sluttarbeidet skal også dokumenteres i form av bilder som skal sendes til styret for arkivering.

6.7 Ved endring på/modifikasjon av det som betegnes som bærende konstruksjon (f.eks pigge gulv, kappe armeringsjern etc..), så må slikt godkjennes av styret før noe arbeid er tillatt å bli ingangsatt. Seksjonseier plikter også at gjennomføringsplanen/arbeidet som innebærer endring er godkjent/gjennomgått av et 3. part selskap (f.eks byggteknisk rådgiver eller lignende, slik som f.eks OPAK). En rapport fra dette selskapet skal sendes til både styret og og de nødvendige tekniske etater. Dette er fordi styret i seg selv ikke sitter med den nødvendige byggtekniske kompetansen for å vurdere om gjennomføringen er gjort på en ordentlig måte. Seksjonseier må selv bekoste rapporten fra 3. part selskapet.

6.8 Ved f.eks pigging, ved sluk/rørføringer gjennom tak/gulv, så har gjennomføring av rørene allerede medført til en svakhet. Det burde derfor antas at det kan bli hull i tak/gulv, og at man derfor har et utett brannskille, som medfører søknadsplikt til teknisk etat. Ved slikt arbeid, er det den utførende part sin plikt å informere beboere som kan

berøres/utsettes for helsefare, ved f.eks at biter eller lignende kan falle ned fra taket og beboere kan få dette i hodet. Dette er også gjeldende ved boring i gulv/tak.

6.9 Ved installasjon av kabler som medfører boring gjennom sameiets vegger/tak og lignende, skal beboer sørge for/påse at teknisk personnel sørger for å tette igjen hullet (i henhold til branntekniske forskrifter/standarder) og at skaden som akkurat er påført vegg/tak forlates i en så god stand som mulig.

6.10 Det anbefales at hver beboer laster opp dokumenter relatert til oppussing/rehabilitering til https://www.boligmappa.no/ (som er gratis for privatpersoner) for å ivareta slike dokumenter elektronisk. Veldig relevante dokumenter er f.eks elektrisk eller vvs (rørlegger) arbeid.

6.11 Det er kun «vanlige» (slik som dusjarmatur/servantbatterier) enheter som er tillatt å kobles på varmtvannsledningen for forbruksvann. Det er f.eks IKKE tillat å koble varmtvannsbereder, diverse maskiner på varmtvannsledningen. Dette er fordi varmtvannsanlegget ikke er dimensjonert for en slik last, dette kan/vil medføre at noen andre beboere, som bruker samme fellesledning, ikke får varmtvann. Finner man slike forhold så vil dette bli gebyrlagt i henhold til Vedlegg A: Gebyrliste Sameiet Kirkeveien 48, og seksjonseier vil selv måtte bekoste for å få en fagkyndig til å koble riktig.

6.12 Det er kun radiatorer som er tillatt å være påbolet varmtvannssøyfen. Dette betyr f.eks at det ikke er lov til å koble på gulvvarmt til bad eller styre på varmtvannsløyfen. Unntaket er dersom dette på forhånd er godkjent av Styret. Finner man slike forhold så vil dette bli gebyrlagt i henhold til Vedlegg A: Gebyrliste Sameiet Kirkeveien 48, og seksjonseier vil selv måtte bekoste for å få en fagkyndig til å koble riktig.

6.13 Farvevalg:

- For ytre vinduer på fasaden: NCS S8502-B (Jotuns fargekode: 5366).
- Byggets murfasade: KEIM Contact Plus + Soldalit, NCS S0500N
- Balkonger: n/a
- Gelender på balkong: Sort blank (metallmaling – Bengalack).
- Dører (fellesområde til beboer): Bomull (NCS S0502-Y) eller klassisk hvit.
- Tak (i fellesområdet): Hvit base, helmatt takmaling.
- Oppgang (fellesområde): Ingen farvekode foreligger enda.
- Vegger (fellesområde, inn til beboere): NCS S2005-Y30R (Jotuns fargekode: 1140).
- Ståldører (i kjeller ut til fellesareal + loft til fellesareal): Ingen farvekode foreligger enda.
- Ståldører (i kjeller for tekniske rom): RAL 5010 blå.
- Solskjerming/markiseduk farge: Sort.

Vedlegg A: Gebyrliste Sameiet Kirkeveien 48

Beskrivelse	Pris [NOK]
Fjerne gjenstander/søppel fra fellesareal.	2000 NOK per m3 - volumvekt (1 m3 = 1 x 1 x 1 m).
Fjerne gjenglemte «visningmerker» etter megler.	1000 NOK pr. hendelse
Kobling av ikke forhåndsgodkjent/tillatt utstyr på vamtvannsledningen for forbruksvann og/eller varmtvannsløyfen	2000 NOK pr. hendelse
Hjelp/assistanse fra Styret/Vaktmester (utover hva som er rimelig å forvente).	1000 NOK pr. påbegynte time
Assistanse fra vaktmester/Styret til å rydde opp søppel, brette papp, feilsortert søppel og/eller lignende	1000 NOK pr. påbegynte time
Unnlatt melding til styreleder med informasjon om ny leietaker / Gjentagende brudd på vedtekter.	2000 NOK pr. hendelse
Brudd på §24 Brannsikring, ved utelatt montert fungerende røyvarsler eller manuelt slokkeustyr.	2000 NOK pr. hendelse

VEDTEKTER

for

SAMEIET KIRKEVEIEN 48

Vedtatt i sameiermøte den 13.04.05
Revidert på årsmøtet XX..25

§ 1
Navn, forretningskontor og formål

Sameiet har forretningskontor i Oslo. Sameiet består av 24 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner (heretter omtalt som "næring") i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst fra 1986.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 215 bnr. 160, Kirkeveien 48 i Oslo med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseiere er medeiere av sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier får skjøte på sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet/næringslokale som er knyttet til bruksenheten. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt husorden og oppussing ordensregler fastsatt av årsmøtet.

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 de øvrige seksjoner.

Husdyrhold er angitt i husordensreglene.

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

All kommunikasjon til seksjonseiere vil foregå foregå elektronisk, dette gjelder for innkallelser til årsmøte, forslag til saker og utsendelse av dokumenter/informasjon. Selve årsmøtet kan også foregå heldigital (hvor avstemning foregår digital) eller delvis digital (avstemning med fysisk tilstedeværelse). Dette vil bli vurdert hvert år i forkant av årsmøtet av Styret.

§ 3
Felleskostnader

Felleskostnader er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet, og skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene.

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4
Husorden, ombygning og oppussingsregler

Hver seksjonseier plikter å sette seg inn i og følge reglene angitt i « «Husorden og Oppussingsregler». Spesielt er det verdt å merke seg punktene fra kapittel 6 i dette dokumentet, som omhandler oppussing. Ved utleie er det seksjonseiers ansvar å sørge for at leietaker er kjent med reglene.

Ved brudd/grov forsømmelse på reglene og etter gjentagende advarsler har styret rett til å ilegge seksjonseier et gebyr. Om ikke seksjonseier imøtekommer advarslene, så kan styret eskalere i henhold til §17.

Merk også de punkter som er angitt i Eierseksjonsloven §49 som krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å anses som godkjent:

a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet.
b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
c) Salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
d) Samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt.
e) Samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum.
f) Samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i § 22 a.
g) Ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

§ 5
Vedlikehold og dugnad

Seksjonseier er pliktig til å vedlikeholde sin seksjon slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

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

d) skap, benker, innvendige dører med karmer.
e) listverk, skillevegger, tapet.
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater.
h) synlige vann og avløpsledninger samt rør i forbindelse med felles oppvarmingsanlegg, fra forgreningspunktet inn til bruksenhet.
i) kabler fra sikringskap inn til bruksenhet.
j) vinduer/vindusrammer innvendig og ytre vedlikehold (slik som vask, maling etc..)
k) våtrom, slik at lekkasjer unngås.
l) rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong/terrasse/altan eller lignende som ligger til bruksenheten.
m) utbedring av tilfeldige skader, for eksempel som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk (f.eks glass i vinduer, glass på balkong).
n) innvendig overflatevedlikehold av balkong/altan/terrasse, slik som rengjøring, maling, (og rengjøre sluk).
o) vedlikehold/utskiftning av tremmer på balkong/altan/terrasse (tremmenes funksjon er å beskytte asfaltpappen/membran som hindrer vann i å trenge inn i bygningsmassen).
p) innvendig del av bod samt låsbeslag til bod.
q) utskiftning av defekte/ødelagte radiatorer.
r) utskiftning/bytte av dør (med lås og annet tilbehør) mellom fellesareal og boenhet.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:
a) reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner (innstøpte rør og ledninger).
b) utskiftning av sluk, vinduer, ytterdører.
c) utskiftning av dører i fellesområdet (uten direkte tilknytning til boenhetene).
d) vedlikehold av bygningen og bygningskroppen samt balkong (som en del av bygningskroppen).
e) innvendige fellesrom, fellesarealer, anlegg og ustyr (slik som trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene).
f) boder i kjeller og loft (ikke innvendig).
g) utskiftning/vedlikehold av membran på taket.

Forventede/pliktig vedlikeholdsintervall elementer i a) til r) ovenfor:
- Vask: **Minst 2 ganger pr. år.**
- Maling: **Hvert 5 år.**
- Rense/rengjøre sluk/rister/under tremmer**: Minst en gang pr. kvartal.**

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under bruksenheten, påhviler fullt ut for egen regning på den enkelte seksjonseier.

Ved mislighold av seksjonseiers vedlikeholdsplikter hvor ingen utbedring har skjedd etter gjentatte påminnelser av styret, så har Styret rett til å ingangsette tiltak på seksjonseiers regning. Slik skal sakens gang være:
1. Første gangs varsel/påminnelse sendes til seksjonseier med 4 ukers frist for å utbedre.
2. Andre gangs varsel/påminnelse sendes til seksjonseier med 4 ukers frist for å utbedre.
3. Siste varsel: Styret varsler om at de vil iverksette tiltak på seksjonseiers regning, dersom ikke utbedret på 2 uker.
4. Styret igangsetter tiltak på seksjonseiers regning. Det blir fakturert direkte kostnader fra 3. part + 15% for å dekke administrative kostnader.

Om sameiets vedlikehold fremskyndes/oppstår på grunn av grovt mislighold av seksjoneier, så kan seksjoneier bli holdt erstatningspliktig (både for skaden og egenandel til forsikring).

Ved vedlikeholdsarbeid/utskiftning på sameiets eiendom (slik som fellesareal, rørstammer som går gjennom leiligheter, soilrør osv...), så skal tillatelse fra sameiet være innhentet på forhånd (se husorden og oppussingsreglene for nærmere informasjon).

Oppdager seksjonseier skade i boligen/ellers i/på andre boenheter som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Styret innkaller til dugnad inntil 2 ganger pr år. Styret har ikke lov til å gebyrlegge seksjonseiere som ikke deltar på dugnadsrelaterte arbider, men har rett til å økonomisk kompensere seksjonseiere som velger å delta i/på slike arbeid, dersom de finner dette nødvendig.

§ 6
Skadedyr

Seksjonen er ansvarlig for å holde seksjonen fri for skadedyr. Dersom Sameiets forsikring utløses for å dekke bekjempelse av skadedyr, kan seksjonereier holdes ansvarlig for å måtte dekke egenandelen. Noen innboforsikringer dekker bekjempelse av skadedyr.

§ 7
Vedlikeholdsfond

Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene.

§ 8
Registrering av seksjonseiere og leietaker-gebyr

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes skriftlig til styret/forretningsfører for registrering.

Ved langtidsutleie (over 30 dager) skal seksjoneier registrere leietaker i det elektroniske beboersystemet (Vibbo) slik at man til enhver tid opprettholder en oppdatert beboer og varslingsliste:
- For- og etternavn.
- Epost adresse.
- Mobilnummer.

Ved gjentagende utelatelse av slik registrering (mer enn 2 tilfeller) så har styret rett til å ilegge seksjoneier gebyr i henhold til gebyrliste i dokumentet «Husorden og Oppussingsregler».

§ 9
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av:

- 1 stk styreleder.
- 2-3 stk styremedlemmer.
- Valgfritt antall varamedlemmer.

Styreleder og styremedlemmer velges på årsmøte. Varamedlemmer velges på styremøte. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

§ 10
Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser (bomiljøtiltak)og som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnader. Hvis tiltak etter dette avsnitt fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er til stede og begge er enige i vedtaket. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet med mer enn to deltakere, gjør lederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 11
Sameiermøte (årsmøte)

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen 30 juni.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når Styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 12
Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte (årsmøte)

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Regnskap med årsoppgjør (§ 44).
4. Velge styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 13
Møteledelse og avstemming

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

§ 14
Om sameiermøte (årsmøte)

Hver seksjon har én stemme. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftllig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre det fremgår at annet er nevnt. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 15
Revisjon og regnskap

Sameiets statsautoriserte eller registrerte revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 16
Forretningsfører

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

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 17
Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 18
Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen efter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. Lov om eierseksjoner § 39.

§ 19
Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret (bygningen er på byantikvarens gule liste som medfører at blant annet fasadeendringer må være forhåndsgodkjent).

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Reklame eller markedsføringsutstyr på fasaden til næring skal godkjennes av styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere.

§ 20
Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 21
Habilitetsregler for sameiermøte og styre

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om;

1. et søksmål mot en selv eller nærstående,
2. ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet,
3. et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser,
4. pålegg eller krav om salgspålegg og / eller fravikelse som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 22
Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal

I fellesarealet i kjeller er det avsatt fellesareal til følgende:

- Teknisk rom#1 : Varmepumpeanlegg, varmtvannsberedere og møterom.
- Teknisk rom#2 : For IT/data utstyr.
- Vaske- og tørkerom: Et eget vaske- og tørkerom i kjeller for de som har behov for vaskemaskin og få tørket klesvask.
- Rom for parkering av sykler (sykkelbod)
- Oppbevaringsrom for Sameiet/vaktmester.
- Snekkerrom for Sameiet/vaktmester.

Disse rommene skal benytttes i henhold til retningslinjet fra styret, retningslinjer skal være oppslått på veggen der de er tilgjengelige.

§ 23
Eierskiftegebyr

Forretningsfører er berettiget til å innkreve eierskiftegebyr fra både selger og kjøper ifm eierskifte. Gebyret utgjør vederlag som skal dekke forretningsførers arbeid ifm avgivelse av opplysninger til takstmann og megler, samt notering av eierskiftet.

§ 24
Forholdet til Lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot Eierseksjons-loven, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner.

§ 25
Brannsikring

I henhold til "Forskrift om brannforebygging" §7, skal hver seksjonseier påse som et minimum at minstekrav til brannsikring er ivaretatt i i bruksenheten.

Minstekrav:

- 1 stk røykvarsler/detektor per 60 kvadratmeter.
- 1 stk ABC pulverapparat på minst 6 kg

Seksjonseier skal sørge for at røykvarslere og manuelt slokkeutstyr blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

Ved utleie av boenheten er det eiers ansvar å sørge for at leietaker er kjent med branninnstruksen for bygget, rømningsveier, kontroll/vedlikehold/sjekk av brannsikringsutstyr i hver enhet og andre relevante opplysninger som anses som relevant for utleier å ha kjennskap til.

Brudd på paragraf §25 vil medføre advarsel samt gebyr i henhold til gebyrliste i dokumentet «Husorden og Oppussingsregler».

§ 26
Oppbevaring av gassbeholdere og andre farlige substanser

Det er seksjoneier ansvar å sørge for sikkert oppbevaring av gassbeholder og andre farlige substanser. F.eks skal ikke gassbeholdere (slik som propantank til grill) oppbevares i kjeller, da dette er en gass som er tyngte enn luft, og vil derfor ved en lekkasje ligge nede langs kjellergulvet, og ved en gnist forårsake en alvorlig eksplosjon.

Regler for oppbevaring av gass i bolig/sameier:

1) Gassbeholdere skal alltid oppbevares stående på stabilt underlag, slik at de ikke kan velte. Alle propanflasker i Norge er utstyrt med en sikkerhetsventil som kun fungerer etter hensikten hvis beholderen står oppreist.
2) Sørg for å lagre gassbeholderen på et sted med god lufting. Oppstår det en lekkasje i beholderen, er det viktig at gassen kan sive vekk. Gass kan oppbevares både innen- og utendørs.
3) Sikre god avstand til brennbare materialer og væsker, som for eksempel tennvæske og bensin.
4) Gassbeholderen må ikke utsettes for sterk varme. Hvis du oppbevarer gass ute, må beholderen stå i skyggen. Bruker du gass til grillen, må beholderen aldri settes under grillen.
5) Gass skal aldri oppbevares i kjellere. Propangass er tyngre enn luft. Ved en lekkasje i beholderen vil gassen sive ut og samle seg nede langs gulvet. En liten gnist er nok til å tenne på gassen, som kan forårsake en kraftig eksplosjon.
6) Gass skal heller ikke oppbevares på loft.
7) Du kan maksimalt oppbevare to flasker på 11 kilo per boenhet.

§ 27
Forsikring

Sameiet skal sørge for at eiendommen/bygningsmassen til enhver tid er forsikret (byggforsikring). Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og til enhver tid opprettholdes. Næringseksjonene plikter å undersøke og innrette seg til kravene/vilkårene i forsikringen innen rimelig tid. Eventuelle utbedringer som må gjøres må bekostes av næringensseksjonen.

Andre forsikringer (slik som innboforsikring) er den enkelte seksjonseier ansvar og må derfor dekkes av seksjonseier.

§ 28
Begrensninger i mulighet for kjøp av flere eierseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie. Dette gjelder uavhengig om erververen er privat eller stat/kommune/offentlig.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med paragraf § 26.

§ 29
Begrensninger i korttidsutleie

Kortidsutleie av en enhet er begrenset til 120 dager i året. Med korttidsutleie menes utleie på døgn- eller ukebasis i inntil 30 dager sammenhengende. Langtidsutleie (mer enn 30 dager) er ikke omfattet av §27.

§ 30
Parkeringsplasser

Sameiet disponerer i dag parkeringsplasser for utleie til seksjonseierne. Plasser gis etter «første mann til mølla»/venteliste prinsippet.

§ 31
Sjekkliste for seksjonseier

Årlig sjekkliste skal gjennomgås minst en gang årlig at hver seksjonseier. Om seksjonen leies ut, må seksjoneier påse at leietaker gjennomgår sjekklisten. Det er ikke krav om at listen skal sendes inn til Styret. Sjekklisten er ment som en huskeliste på hva som minimum skal sjekkes årlig, men er på ingen måte en komplett liste over det totale vedlikeholdsansvaret til seksjonseieren. Det er også viktig at leietakere er kjent med informasjonen i sjekklisten.

Sjekklisten blir kontinuerlig oppdatert av Styret, og den siste versjonen finnes på Sameiets elektroniske portal.

§ 32
Næringsvirksomhetene

Det forventes at næring gjør sitt ytterste for å sørge for et representabelt uteområde ved søppelcontainere og inngangsparti/fortau.

Næringens virksomhet skal i hovedsak foregå innenfor bygningen. Uteservering/sitteplasser på utsiden for gjester må søkes og godkjennes av styret.

Det at det drives næringsvirksomhet skal ikke påføre beboerne ytterligere kostnader. Styret har i så fall rett til å viderefakture hver næringsseksjon for de ytterligere kostnadene som påføres fellesskapet.

Næringsseksjonene har også ansvar for:

- Kost/feie/opprydning av søppel utenfor fortau ved næring, eventuelt søppel som forplanter seg rundt i nærområdet.
- Ytterligere assistanse fra vaktmester/styret utover hva som kan forvente (assistanse som kun gagner den spesfikke næringen blir fakturert i henhold til gebyrliste i «Husorden og Oppussingsregler»).
- Bruk av varmtvann: Hver næringsseksjon skal ha installert egen varmtvannsbereder da anlegget er ikke dimensjonert for å supplere varmtvann til næringsseksjoner. Denne varmtvannsbereder skal være koblet til kaldtvannsledningen.
- Branntekniske forskrifter er ivaretatt i henhold til gjeldende regler og å ivareta/være i henhold til forsikringsvilkårene (næringsseksjon har undersøkelseplikt).
- Overfylte søppelcontainere: Næring er pliktig til å legge til rette for egne avtaler for tømming av søppelcontainere i henhold til egen aktivitet. Sameiet kan ikke ta ansvar for store mengder søppel, det er begrenset med plass med dagens løsning. Næring skal heller ikke på noen måte kaste sitt søppel i søppelcontainere som er allokert for beboerne.
- Næring som bedriver matlaging, nå sørge for at ha tilstrekkelige og korrekte avfallshåndtering slik at avfall ikke handler i kloakksystemet (f.eks håndtering av fett, hvor det må installeres fettskiller). Det er næringen sitt ansvar å undersøke og finne ut av hva slags systemer som behøves.
- Tekniske/byggtekniske/myndighets krav til systemer som må implementeres på grunn av at det drives næring i seksjonen.

Tekniske installasjoner/tilbygg/maskineri/ventilasjon/solskjerming etc. til næringen regnes som å tilhøre den spesifikke næringseksjon, selv i tilfeller hvor slikt står på fellesområdene. All montering på fellesområder skal alltid søkes og godkjennes av Styret i forkant. Ustyr montert uten godkjenning kan kreves fjernet, på næringsseksjonens bekostning.

Hver næringseksjon har en ytre næringsspesfikk del av fasaden (front partiet til hver næring), hvor de har det totale vedlikehold- og utskiftningsansvaret. Vedlikeholdet må ivaretas slik at det ikke påfører den øvrige bygningsmessige noen skader, eller ser skjemmende ut for den resterende delen av fasaden. Endringer utvendig på næringsdelen er søknadspliktige til Styret.

Tildeling av boder i kjeller/loft via styret, ved for få tilgjengelige boder så vil private seksjonseiere ha fortrinnsrett.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 18.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 21.03.25
Selskapsnummer: 6969 **Selskapsnavn:** SAMEIET KIRKEVEIEN 48

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

[Navn] og [Navn] er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For
☐ Mot

Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 70 000 NOK.

☐ For
☐ Mot

Sak 5 Oppdatering av vedtekter/husordensregler

Oppdateringene godkjennes

☐ For
☐ Mot

Sak 6 Lik fordeling av kostnad til internett for alle seksjoner

Foreslår at forslag ovenfor godkjennes

☐ For
☐ Mot

Sak 7 Valg av styre 2025-2027

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Karl Erik Nordheim

Styremedlem (kun 3 skal velges)

☐ Aleksander Teigum Moen
☐ Bent Helge Lersbryggen
☐ Tor-Magne Stien Hagen

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET KIRKEVEIEN 48

Organisasjonsnummer: 975255646
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 18. mars kl. 09:00 til 21. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 11.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Lars Martin Ingebrigtsen og Bent Helge Lersbryggen velges som protokollvitner.

Forslag til vedtak:
Lars Martin Ingebrigtsen og Bent Helge Lersbryggen er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Fastsettelse av honorarer

Anbefaler samme honorar som i 2024, som var 70 000 NOK.

Styrets innstilling
Godkjennes

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 70 000 NOK.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Oppdatering av vedtekter/husordensregler

Styrets innstilling
Godkjennes

Forslag til vedtak:
Oppdateringene godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

6. Lik fordeling av kostnad til internett for alle seksjoner

Månedlige utgifter til internett faktureres pr. sameierbrøken. Dette vil i dag si at selv om hver seksjon har lik internett hastighet, så betaler de seksjoner som er større enn 60 kvm langt mer pr. måned for internett tjenesten enn hva de seksjonene som er mindre enn 60 kvm.

I tillegg er også næringsseksjonene med å betale for internett som er en tjeneste de ikke får benyttet, da de ikke kan benytte seg av internettavtaler tilknyttet private seksjoner.

Styret ser derfor på at det ville vært mer rettferdig om hver seksjoneier betaler den faktisk månedlige kostnaden til sin seksjon, dvs. at alle private seksjonseiere blir belastet et likt beløp for internettkostnadenen pr. måned, og at internettkostnadene
utgår fra felleskostnadene. Næring vil så ikke bli belastet for dette beløpet, da de trenger egne bedriftsavtaler.

Per Q1 2025 så er denne kostnaden ca. 425 kr pr. mnd / seksjon.

Styret forslår at dette trer i kraft fra 01.05.2025.

Styrets innstilling
Forslag ovenfor godkjennes

Forslag til vedtak:

Foreslår at forslag ovenfor godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Tilslutning (100%)**

7. Fornyelse av avtale på bredbånd fra 2026

Bredbåndsavtalen vår på fiber løper ut i løpet av 2025. I den forbindelse må vi fornye bredbåndsavtalen for de private beboerne.

Fra før av har alle beboere vært tilknyttet en avtale med kun internett, og at hver seksjon selv står fritt til å velge TV tilbud. Dette er vissnok fortsatt det mest vanlige, da folk trenger internett daglig (også for strømming).

Styret holder på å hente tilbud, kostnaden kommer til å ligge ca. på dagens nivåer, eventuelt noe rimeligere om vi forhandlet frem en god avtale.

Styret anbefaler at vi fortsett i samme sporet, med tilknytning til internett for hver seksjon via Sameiet, da vi sammen får en mye bedre avtale, enn om en og en seksjon skal knytte seg.

Vi ønsker heller ikke at alle skal legge egne kabler inn til sine seksjoner, det er nå lagt fiber inn til hver seksjon, og det er denne kabelen da som er mest hensiktmessig at fortsatt brukes.

Styret anbefaler derfor at vi fornyer en avtale med kun internett.

Forslag til vedtak:
Foreslås godkjent

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Valg av styre 2025-2027

Innstilling
Forlengelse av styret med 2 nye år.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Karl Erik Nordheim (8 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Karl Erik Nordheim

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Aleksander Teigum Moen (9 stemmer)
Bent Helge Lersbryggen (9 stemmer)
Tor-Magne Stien Hagen (9 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Aleksander Teigum Moen
Bent Helge Lersbryggen
Tor-Magne Stien Hagen

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557542313021

Dokument

6969 Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET KIRKEVEIEN 48 21.03.25
Hoveddokument
4 sider
Initiert på 2025-03-24 09:18:22 CET (+0100) av Martin Hernandez (MH)
Ferdigstilt den 2025-03-24 10:12:22 CET (+0100)

Initiativtaker

Martin Hernandez (MH)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
martin.hernandez@obos.no
+4793055630

Underskriverne

Protokollvitne: Lars Martin Ingebrigtsen (PLMI)
larsmartin_94@hotmail.com
+4741570213
Signert 2025-03-24 10:12:22 CET (+0100)

Protokollvitne: Bent Helge Lørsbryggen (PBHL)
aler@broadpark.no
+4790080083
Signert 2025-03-24 09:47:28 CET (+0100)

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

VEDTEKTER

for

SAMEIET KIRKEVEIEN 48

Vedtatt i sameiermøte den 13.04.05
Revidert på årsmøtet 18.03.25

§ 1
Navn, forretningskontor og formål

Sameiet har forretningskontor i Oslo. Sameiet består av 24 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner (heretter omtalt som "næring") i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst fra 1986.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 215 bnr. 160, Kirkeveien 48 i Oslo med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseiere er medeiere av sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier får skjøte på sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet/næringslokale som er knyttet til bruksenheten. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt husorden og oppussing ordensregler fastsatt av årsmøtet.

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 de øvrige seksjoner.

Husdyrhold er angitt i husordensreglene.

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

All kommunikasjon til seksjonseiere vil foregå foregå elektronisk, dette gjelder for innkallelser til årsmøte, forslag til saker og utsendelse av dokumenter/informasjon. Selve årsmøtet kan også foregå heldigital (hvor avstemning foregår digital) eller delvis digital (avstemning med fysisk tilstedeværelse). Dette vil bli vurdert hvert år i forkant av årsmøtet av Styret.

§ 3
Felleskostnader

Felleskostnader er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet, og skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene.

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4
Husorden, ombygning og oppussingsregler

Hver seksjonseier plikter å sette seg inn i og følge reglene angitt i « «Husorden og Oppussingsregler». Spesielt er det verdt å merke seg punktene fra kapittel 6 i dette dokumentet, som omhandler oppussing. Ved utleie er det seksjonseiers ansvar å sørge for at leietaker er kjent med reglene.

Ved brudd/grov forsømmelse på reglene og etter gjentagende advarsler (mer enn 2 ganger) har styret rett til å ilegge seksjonseier et gebyr i henhold til gebyrliste i dokumentet «Husorden og Oppussingsregler». Om ikke seksjonseier imøtekommer advarslene, så står Styret i sin fulle rett til å eskalere saken.

Merk også de punkter som er angitt i Eierseksjonsloven §49 som krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å anses som godkjent:

a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet.
b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
c) Salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
d) Samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt.
e) Samtykke til reseksjonering som nevnt i Eierseksjonsloven §20 annet ledd annet punktum.
f) Samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i Eierseksjonsloven §22 a.
g) Ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

§ 5
Vedlikehold og dugnad

Seksjonseier er pliktig til å vedlikeholde sin seksjon slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker.
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat og røykvarslere.
d) skap, benker, innvendige dører med karmer.
e) listverk, skillevegger, tapet.
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater.
h) synlige vann og avløpsledninger samt rør i forbindelse med felles oppvarmingsanlegg, fra forgreningspunktet inn til bruksenhet.
i) kabler fra sikringskap inn til bruksenhet.
j) vinduer/vindusrammer innvendig og ytre vedlikehold (slik som vask, maling etc..)
k) våtrom, slik at lekkasjer unngås.
l) rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong/terrasse/altan eller lignende som ligger til bruksenheten.
m) utbedring av tilfeldige skader, for eksempel som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk (f.eks glass i vinduer, glass på balkong).
n) innvendig overflatevedlikehold av balkong/altan/terrasse, slik som rengjøring, maling, (og rengjøre sluk).
o) vedlikehold/utskiftning av tremmer på balkong/altan/terrasse (tremmenes funksjon er å beskytte asfaltpappen/membran som hindrer vann i å trenge inn i bygningsmassen).
p) innvendig del av bod samt låsbeslag til bod.
q) utskiftning av defekte/ødelagte radiatorer.
r) utskiftning/bytte av dør (med lås og annet tilbehør) mellom fellesareal og boenhet.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:
a) reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner (innstøpte rør og ledninger).
b) utskiftning av sluk, vinduer, ytterdører.
c) utskiftning av dører i fellesområdet (uten direkte tilknytning til boenhetene).
d) vedlikehold av bygningen og bygningskroppen samt balkong (som en del av bygningskroppen).
e) innvendige fellesrom, fellesarealer, anlegg og ustyr (slik som trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene).
f) boder i kjeller og loft (ikke innvendig).
g) utskiftning/vedlikehold av membran på taket.

Forventede/pliktig vedlikeholdsintervall elementer i a) til r) ovenfor:
- Vask: **Minst 2 ganger pr. år.**
- Maling: **Hvert 5 år.**
- Rense/rengjøre sluk/rister/under tremmer**: Minst en gang pr. kvartal.**

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under bruksenheten, påhviler fullt ut for egen regning på den enkelte seksjonseier.

Ved mislighold av seksjonseiers vedlikeholdsplikter hvor ingen utbedring har skjedd etter gjentatte påminnelser av styret, så har Styret rett til å ingangsette tiltak på seksjonseiers regning. Slik skal sakens gang være:
1. Første gangs varsel/påminnelse sendes til seksjonseier med 4 ukers frist for å utbedre.
2. Andre gangs varsel/påminnelse sendes til seksjonseier med 4 ukers frist for å utbedre.

3. Siste varsel: Styret varsler om at de vil iverksette tiltak på seksjonseiers regning, dersom ikke utbedret på 2 uker.
4. Styret igangsetter tiltak på seksjonseiers regning. Det blir fakturert direkte kostnader fra 3. part + 15% for å dekke administrative kostnader.

Om sameiets vedlikehold fremskyndes/oppstår på grunn av grovt mislighold av seksjoneier, så kan seksjoneier bli holdt erstatningspliktig (både for skaden og egenandel til forsikring).

Ved vedlikeholdsarbeid/utskiftning på sameiets eiendom (slik som fellesareal, rørstammer som går gjennom leiligheter, soilrør osv...), så skal tillatelse fra sameiet være innhentet på forhånd (se husorden og oppussingsreglene for nærmere informasjon).

Oppdager seksjonseier skade i boligen/ellers i/på andre boenheter som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Styret innkaller til dugnad inntil 2 ganger pr år. Styret har ikke lov til å gebyrlegge seksjonseiere som ikke deltar på dugnadsrelaterte arbider, men har rett til å økonomisk kompensere seksjonseiere som velger å delta i/på slike arbeid, dersom de finner dette nødvendig.

§ 6
Skadedyr

Seksjonen er ansvarlig for å holde seksjonen fri for skadedyr. Dersom Sameiets forsikring utløses for å dekke bekjempelse av skadedyr, kan seksjonereier holdes ansvarlig for å måtte dekke egenandelen. Noen innboforsikringer dekker bekjempelse av skadedyr.

§ 7
Vedlikeholdsfond

Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene.

§ 8
Registrering av seksjonseiere og leietaker-gebyr

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes skriftlig til styret/forretningsfører for registrering.

Ved langtidsutleie (over 30 dager) skal seksjoneier registrere leietaker i det elektroniske beboersystemet (Vibbo) slik at man til enhver tid opprettholder en oppdatert beboer og varslingsliste:
- For- og etternavn.

- Epost adresse.
- Mobilnummer.

Ved gjentagende utelatelse av slik registrering (mer enn 2 tilfeller) så har styret rett til å ilegge seksjoneier gebyr i henhold til gebyrliste i dokumentet «Husorden og Oppussingsregler».

§ 9
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av:

- 1 stk styreleder.
- 2-3 stk styremedlemmer.
- Valgfritt antall varamedlemmer.

Styreleder og styremedlemmer velges på årsmøte. Varamedlemmer velges på styremøte. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

§ 10
Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser (bomiljøtiltak)og som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnader. Hvis tiltak etter dette avsnitt fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er til stede og begge er enige i vedtaket. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet med mer enn to deltakere, gjør lederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 11
Sameiermøte (årsmøte)

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen 30 juni.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når Styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 12
Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte (årsmøte)

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Regnskap med årsoppgjør.
4. Velge styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 13
Møteledelse og avstemming

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

§ 14
Om sameiermøte (årsmøte)

Hver seksjon har én stemme. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftllig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre det fremgår at annet er nevnt. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 15
Revisjon og regnskap

Sameiets statsautoriserte eller registrerte revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 16
Forretningsfører

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

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 17
Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 18
Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen efter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. Lov om eierseksjoner § 39.

§ 19
Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret (bygningen er på byantikvarens gule liste som medfører at blant annet fasadeendringer må være forhåndsgodkjent).

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Reklame eller markedsføringsutstyr på fasaden til næring skal godkjennes av styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere.

§ 20
Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 21
Habilitetsregler for sameiermøte og styre

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om;

1. et søksmål mot en selv eller nærstående,
2. ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet,
3. et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser,
4. pålegg eller krav om salgspålegg og / eller fravikelse som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 22
Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal

I fellesarealet i kjeller er det avsatt fellesareal til følgende:

- Teknisk rom#1 : Varmepumpeanlegg, varmtvannsberedere og møterom.
- Teknisk rom#2 : For IT/data utstyr.
- Vaske- og tørkerom: Et eget vaske- og tørkerom i kjeller for de som har behov for vaskemaskin og få tørket klesvask.
- Rom for parkering av sykler (sykkelbod)
- Oppbevaringsrom for Sameiet/vaktmester.
- Snekkerrom for Sameiet/vaktmester.

Disse rommene skal benytttes i henhold til retningslinjet fra styret, retningslinjer skal være oppslått på veggen der de er tilgjengelige.

§ 23
Eierskiftegebyr

Forretningsfører er berettiget til å innkreve eierskiftegebyr fra både selger og kjøper ifm eierskifte. Gebyret utgjør vederlag som skal dekke forretningsførers arbeid ifm avgivelse av opplysninger til takstmann og megler, samt notering av eierskiftet.

§ 24
Forholdet til Lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot Eierseksjons-loven, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner.

§ 25
Brannsikring

I henhold til "Forskrift om brannforebygging" §7, skal hver seksjonseier påse som et minimum at minstekrav til brannsikring er ivaretatt i i bruksenheten.

Minstekrav:

- 1 stk røykvarsler/detektor per 60 kvadratmeter.
- 1 stk ABC pulverapparat på minst 6 kg

Seksjonseier skal sørge for at røykvarslere og manuelt slokkeutstyr blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

Ved utleie av boenheten er det eiers ansvar å sørge for at leietaker er kjent med branninnstruksen for bygget, rømningsveier, kontroll/vedlikehold/sjekk av brannsikringsutstyr i hver enhet og andre relevante opplysninger som anses som relevant for utleier å ha kjennskap til.

Brudd på denne paragraf vil medføre advarsel samt gebyr i henhold til gebyrliste i dokumentet «Husorden og Oppussingsregler».

§ 26
Oppbevaring av gassbeholdere og andre farlige substanser

Det er seksjoneier ansvar å sørge for sikkert oppbevaring av gassbeholder og andre farlige substanser. F.eks skal ikke gassbeholdere (slik som propantank til grill) oppbevares i kjeller, da dette er en gass som er tyngte enn luft, og vil derfor ved en lekkasje ligge nede langs kjellergulvet, og ved en gnist forårsake en alvorlig eksplosjon.

Regler for oppbevaring av gass i bolig/sameier:

1) Gassbeholdere skal alltid oppbevares stående på stabilt underlag, slik at de ikke kan velte. Alle propanflasker i Norge er utstyrt med en sikkerhetsventil som kun fungerer etter hensikten hvis beholderen står oppreist.
2) Sørg for å lagre gassbeholderen på et sted med god lufting. Oppstår det en lekkasje i beholderen, er det viktig at gassen kan sive vekk. Gass kan oppbevares både innen- og utendørs.
3) Sikre god avstand til brennbare materialer og væsker, som for eksempel tennvæske og bensin.
4) Gassbeholderen må ikke utsettes for sterk varme. Hvis du oppbevarer gass ute, må beholderen stå i skyggen. Bruker du gass til grillen, må beholderen aldri settes under grillen.
5) Gass skal aldri oppbevares i kjellere. Propangass er tyngre enn luft. Ved en lekkasje i beholderen vil gassen sive ut og samle seg nede langs gulvet. En liten gnist er nok til å tenne på gassen, som kan forårsake en kraftig eksplosjon.
6) Gass skal heller ikke oppbevares på loft.
7) Du kan maksimalt oppbevare to flasker på 11 kilo per boenhet.

§ 27
Forsikring

Sameiet skal sørge for at eiendommen/bygningsmassen til enhver tid er forsikret (byggforsikring). Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og til enhver tid opprettholdes. Næringseksjonene plikter å undersøke og innrette seg til kravene/vilkårene i forsikringen innen rimelig tid. Eventuelle utbedringer som må gjøres må bekostes av næringensseksjonen.

Andre forsikringer (slik som innboforsikring) er den enkelte seksjonseier ansvar og må derfor dekkes av seksjonseier.

§ 28
Begrensninger i mulighet for kjøp av flere eierseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie. Dette gjelder uavhengig om erververen er privat eller stat/kommune/offentlig.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med denne paragrafen.

§ 29
Begrensninger i korttidsutleie

Kortidsutleie av en enhet er begrenset til 120 dager i året. Med korttidsutleie menes utleie på døgn- eller ukebasis i inntil 30 dager sammenhengende. Langtidsutleie (mer enn 30 dager) er ikke omfattet.

§ 30
Parkeringsplasser

Sameiet disponerer i dag parkeringsplasser for utleie til seksjonseierne. Plasser gis etter «første mann til mølla»/venteliste prinsippet.

§ 31
Sjekkliste for seksjonseier

Årlig sjekkliste skal gjennomgås minst en gang årlig at hver seksjonseier. Om seksjonen leies ut, må seksjoneier påse at leietaker gjennomgår sjekklisten. Det er ikke krav om at listen skal sendes inn til Styret. Sjekklisten er ment som en huskeliste på hva som minimum skal sjekkes årlig, men er på ingen måte en komplett liste over det totale vedlikeholdsansvaret til seksjonseieren. Det er også viktig at leietakere er kjent med informasjonen i sjekklisten.

Sjekklisten blir kontinuerlig oppdatert av Styret, og den siste versjonen finnes på Sameiets elektroniske portal.

§ 32
Næringsvirksomhetene

Det forventes at næring gjør sitt ytterste for å sørge for et representabelt uteområde ved søppelcontainere og inngangsparti/fortau.

Næringens virksomhet skal i hovedsak foregå innenfor bygningen. Uteservering/sitteplasser på utsiden for gjester må søkes og godkjennes av styret.

Det at det drives næringsvirksomhet skal ikke påføre beboerne ytterligere kostnader. Styret har i så fall rett til å viderefakture hver næringsseksjon for de ytterligere kostnadene som påføres fellesskapet.

Næringsseksjonene har også ansvar for:

- Kost/feie/opprydning av søppel utenfor fortau ved næring, eventuelt søppel som forplanter seg rundt i nærområdet.
- Ytterligere assistanse fra vaktmester/styret utover hva som kan forvente (assistanse som kun gagner den spesfikke næringen blir fakturert i henhold til gebyrliste i «Husorden og Oppussingsregler»).
- Bruk av varmtvann: Hver næringsseksjon skal ha installert egen varmtvannsbereder da anlegget er ikke dimensjonert for å supplere varmtvann til næringsseksjoner. Denne varmtvannsbereder skal være koblet til kaldtvannsledningen.
- Brannteknisk forskrifter er ivaretatt i henhold til gjeldende regler og å ivareta/være i henhold til forsikringsvilkårene (næringsseksjon har undersøkelseplikt).
- Overfylte søppelcontainere: Næring er pliktig til å legge til rette for egne avtaler for tømming av søppelcontainere i henhold til egen aktivitet. Sameiet kan ikke ta ansvar for store mengder søppel, det er begrenset med plass med dagens løsning. Næring skal heller ikke på noen måte kaste sitt søppel i søppelcontainere som er allokert for beboerne.
- Næring som bedriver matlaging, nå sørge for at ha tilstrekkelige og korrekte avfallshåndtering slik at avfall ikke handler i kloakksystemet (f.eks håndtering av fett, hvor det må installeres fettskiller). Det er næringen sitt ansvar å undersøke og finne ut av hva slags systemer som behøves.
- Tekniske/byggtekniske/myndighets krav til systemer som må implementeres på grunn av at det drives næring i seksjonen.

Tekniske installasjoner/tilbygg/maskineri/ventilasjon/solskjerming etc. til næringen regnes som å tilhøre den spesifikke næringseksjon, selv i tilfeller hvor slikt står på fellesområdene. All montering på fellesområder skal alltid søkes og godkjennes av Styret i forkant. Ustyr montert uten godkjenning kan kreves fjernet, på næringsseksjonens bekostning.

Hver næringseksjon har en ytre næringsspesfikk del av fasaden (front partiet til hver næring), hvor de har det totale vedlikehold- og utskiftningsansvaret. Vedlikeholdet må ivaretas slik at det ikke påfører den øvrige bygningsmessige noen skader, eller ser skjemmende ut for den resterende delen av fasaden. Endringer utvendig på næringsdelen er søknadspliktige til Styret.

Tildeling av boder i kjeller/loft via styret, ved for få tilgjengelige boder så vil private seksjonseiere ha fortrinnsrett.

HUSORDEN- OG OPPUSSINGSREGLER

for

SAMEIET KIRKEVEIEN 48

Vedtatt i sameiermøte den 22.01.20
Revidert på årsmøtet 18.03.25

1 Generelt

Beboerne skal ta hensyn til hverandre og unngå unødige forstyrrelser og ulemper for de andrebeboerne. Beboere skal ivareta bygningen og utearealene på en forsvarlig måte.

2 Boenhetene/Næring

2.1 Det skal generelt være ro i leilighetene fra kl 23:00 til 08:00 alle dager. Dette betyr ikke at det er tillatt med høyt støy innenfor tidsperioden, man skal så langt det lar seg ta hensyn til andre beboer til enhver tid. For at det skal være tillatt for næring å ha åpent utover de overnevnte tidene, så må det foreligge særskilt tillatelse fra styret.

2.2 Støyene arbeider over lengre tid (mer enn 1 time), f.eks relatert til oppussing, skal kun foregå på hverdager mellom kl 09:00 til 18:00, utenom denne tiden kreves det skriftlig tillatelse fra styret. En tidsplan/estimat for varigheten på det støyende arbeid som varer flere timer på dagtid (mellom 09:00 og 18:00) skal sendes styret/beboere i forkant av utført jobb, slik at de berørte beboere er informert om dette. Støyende arbeider overe lengere tid (mer enn 1 time) på lørdager, søndager og andre helligdager er ikke tillatt uten tillatelse fra Styret.

2.3 Ved oppussing/nyinnflytning skal beboerne så langt det lar seg gjøre få deponert dette på miljøstasjon/resirkuleringsstasjon, slik at man unngår stappfulle containere. Henteplan og størrelse på søppel containerne er optimialsert for vanlig drift og ikke slike ekstraordinære forhold.

2.4 Det er tillatt å holde husdyr så som hund og katt i leilighetene.

2.5 Radiatorene skal ikke skrus på mer enn nødvendig for årstiden og værforholdene. Unødvendig bruk av varme øker driftsutgiften, som må dekkes gjennom felleskostnadene. Beboerne skal før hver vintersesong/eller ved behov (hvor anlegget er tappet) foreta lufting av radiatorene, Styret vil sende påminnelse.

2.6 Balkonger/terrasser skal ikke benyttes til risting av tøy, banking av tepper eller lignende. Beboerne må selv fjerne is/snø fra balkong og terrasse.

2.7 Balkonger/terrasser skal ikke ha blomsterkasser og/eller lignende gjenstander hengende utenfor balkongene/terrrasene, da det utgjør en fare for forbipassernede på gateplan dersom disse skulle falle ned. Rekkverket skal det ikke henges objekter på, da dette ikke er designet for å være hengende last.

2.8 Terrassene skal ha tremmer installert, slik at man hindrer i å punktere asfaltpappen, som vil føre til lekkasje. Balkonger kan ha installert tremmer eller lignende om ønskelig. Viktig at det installeres tremmer som kan fjernes dersom det må utføres vedlikehold (det skal f.eks ikke monteres permanent løsninger som ikke kan fjernes, f.eks muring av fliser).

2.9 Alle beboere skal montere møbelfilt eller andre dempende produkter under møbler, for å redusere støy for naboene, f.eks når møbler flyttes på. Det samme gjelder f.eks også vaskemaskiner/tørketrømler, og andre støykilder hvor enkle dempende midler kan monteres.

3 Trapper/Gang/Andre fellesarealer

3.1 Det skal være ro i fellesområdet i periodene angitt i punkt 1. Det er svært lytt fra gangen, så unngå smelling av dører, vis også hensyn mht. når på døgnet flytteprosjekter gjøres.

3.2 Trapper og ganger skal ikke benyttes for oppbevaring av diverse eiendeler, slike ting skal settes i bod som finnes på loft og i kjeller. Gjenstander som er satt i fellesareal vil fjernes fra vaktmester/Styret, og vil så faktureres seksjonseier i henhold til Vedlegg A: Gebyrliste Sameiet Kirkeveien 48.

3.3 Ved salgt av seksjon, hvor det er vanlig at eiendomsmegler klistrer opp diverse klistremerker på fellesareal, så er det seksjonseiers ansvar å fjerne disse dagen etter siste visning. Gjenglemte merker vil fjernes av vaktmester/Styret og gebyr vil bli fakturert seksjonseier i henhold til Vedlegg A: Gebyrliste Sameiet Kirkeveien 48.

3.4 Sykler og/eller annet ustyr skal plasseres på beboernes egne områder (leilighet eller boder) eller i dedikert sykkelrom i kjelleren.

3.5 Diverse søppel skal ikke forlates i fellesområde, men kastes/resirkuleres i korrekt søppelkontainer (restavfall, plast, matavfall og papp/papir retur). Pappesker og annet pappmessig avfall skal brettes slik at det opptar minst mulig volum i søppelkontainer. Søppel som ikke er depontert på riktig måte (f.eks papp som er brettet, papp som er kastet i plastposter etc...), og/ eller henlagt søppel satt på bakken foran

søppelkontainerne som medfører at vaktmester/Styret må rydde opp etter beboere bli fakturert den enkelte seksjonseier i henhold til Vedlegg A: Gebyrliste Sameiet Kirkeveien 48. Seksjonseiere vil også bli viderefakturert for eventuelle ekstra gebyr(er) Sameiet Kirkeveien 48 mottar, hvor det meget klart fremkommer hvilke seksjonseier(e) som har forårsaket gebyret. Søppel utenfor disse kategorier skal beboerne selv sørge for å å avlevere på miljøstasjon/Returpunkt (f.eks støvsuger, batterier, elektriske artikler og diverse annet søppel).

3.6 Vaskerom/tørkerom skal kun benyttes i tidsrommet angitt i punkt 1. Beboerne skal følge anvisninger på oppslag i vaskerom og overholde oppsatte vasketider, samt å rydde opp etter seg.

3.7 Inngangsdøren, kjellerdørene, loftsdørene skal til enhver tid være låst. Beboere bes å lukke disse dersom de står åpne. Ved leveranse av varer som krever at inngangsdørene står i åpnet modus, er det beboeren sitt ansvar å sørge for at dørene er lukket igjen etter at leveransen har funnet sted.

3.8 Plakater, oppslag og lignende skal ikke uten styret samtykke anbringes på sameiets vegger eller dører, hverken innvendig eller utvendig.

3.9 Gulvvask i trappeoppgang vil utføres minst en gang annenhver uke av den sameiet har engasjert. Beboerne må sørge for at vaskingen ikke hindres av eiendeler, søppel eller annet i ganger, trapper og/eller baktrapper. Beboerne må selv feie//støvsuge/vaske under og på egen dørmatte.

3.10 Røyking og all bruk av åpen ild er forbudt i alle fellesområder, og skal kun foregå på dedikerte røyeplasser (der det er satt opp askebeger).

3.11 Ting satt i felleareal vil bli fjernet og kostnaden for å fjerne gjenstanden vil belastes hver seksjonseier direkte, gebyr i henhold til Vedlegg A: Gebyrliste Sameiet Kirkeveien 48.

4 Besøkende og uvedkommende

4.1 Ringer en ukjent på ringeklokken for å levere pakker, meldinger eller lignende, skal denne personen møtes/tas imot personliug ved inngangsdøren og man skal følge for at personen følges ut og låses etter.

4.2 Uvedkommende/ukjente personer man ikke kjenner igjen skal ikke slippes inn i bygningen, men skal bes å ringe på til den beboer hun/han skal besøke.

4.3 Påtreffes ukjente i bygningen, bør man høflig spørre hvem vedkommende er og hvem han/hun skal besøke.

5 Meldinger og instrukser

5.1 Eventuelle meldinger fra styret til beboerne/sameierne skal gjelde på lik linje med husholdningsreglene.

5.2 Vaktmester/Styret skal påse at dette reglement blir overholdt, og rapportere overtredelser.

5.3 Beboerne skal melde brudd på dette reglement og andre viktige forhold, slik som lekkasjer, innbrudd og lignende til styrelder så snart man oppdager slikt.

6 Oppussing

6.1 Ved oppussingsprosjekt som foregår over en lengre periode i boenhetene så skal styret informeres om start og slutt dato for prosjektet, samt at nabovarsel med tilsvarende informasjon settes opp på tavlen ved inngangspartiet. Datoer for de mest støyende periodene skal også informeres om (f.eks boring, pigging etc.)

6.2 Bygningen er ført opp på Oslo Kommunes gule liste (kommunalt listeført). Dette betyr at alle utvendige endringer på bygningen må søkes Plan og Bygningsetaten for godkjenning.

6.3 Det er seksjonseiers ansvar å sørge for å være kjent med og/eller at entrepenør er kjent med om arbeidet som skal igangsettes er søknadspliktig til tekniske etater i kommunen.

6.4 Det er seksjonseier sitt ansvar å sørge for at de som utfører oppdrag (f.eks renovering/oppussing) er kjent med vedtektene/husorden og oppussingsreglene. Seksjoneier må også sørge for at de som utfører oppdraget er kjent med hvor nødvendige tekniske elementer er i bygget før de stater på arbeidet (f.eks stoppkraner, sikringer, teknisk rom#1 osv.). Ved f.eks vannlekkasjer, forsikringssaker og lignende, for forhold hvor utførende part ikke har informert beboere rundt, ikke har har gjort nødvendig planlegging før startet jobben og tilsvarende, hvor plutselig/ikke på forhånd avtalt assistanse fra vaktmester/Styret blir nødvendig vil bli fakturert seksjonseier i henhold til Vedlegg A: Gebyrliste Sameiet Kirkeveien 48.

6.5 Kostnader som påføres fellesskapet hvor det kommer frem at dette er pga, oppussing, rehabilitering eller annen aktivitet direkte tilknyttet eller innenfor en seksjon, vil bli belastet den enkelte seksjonseier. Eksempler: Egenandel forsikring, inspeksjoner og/eller byggtekniske undersøkelser av den strukturelle integritet, inspeksjoner etter vannskader etc..

6.6 Ved endring/oppussing/restaurering som medfører modifikasjoner på sameiets eiendom/fasaden og/eller lignende, så skal styrets tillatelse innhentes på forhånd (f.eks rørstammer, varmtvannssløygen og lignende). Sluttarbeidet skal også dokumenteres i form av bilder som skal sendes til styret for arkivering.

6.7 Ved endring på/modifikasjon av det som betegnes som bærende konstruksjon (f.eks pigge gulv, kappe armeringsjern etc..), så må slikt godkjennes av styret før noe arbeid er tillatt å bli ingangsatt. Seksjonseier plikter også at gjennomføringsplanen/arbeidet som innebærer endring er godkjent/gjennomgått av et 3. part selskap (f.eks byggteknisk rådgiver eller lignende, slik som f.eks OPAK). En rapport fra dette selskapet skal sendes til både styret og og de nødvendige tekniske etater. Dette er fordi styret i seg selv ikke sitter med den nødvendige byggtekniske kompetansen for å vurdere om gjennomføringen er gjort på en ordentlig måte. Seksjonseier må selv bekoste rapporten fra 3. part selskapet.

6.8 Ved f.eks pigging, ved sluk/rørføringer gjennom tak/gulv, så har gjennomføring av rørene allerede medført til en svakhet. Det burde derfor antas at det kan bli hull i tak/gulv, og at man derfor har et utett brannskille, som medfører søknadsplikt til teknisk etat. Ved slikt arbeid, er det den utførende part sin plikt å informere beboere som kan

berøres/utsettes for helsefare, ved f.eks at biter eller lignende kan falle ned fra taket og beboere kan få dette i hodet. Dette er også gjeldende ved boring i gulv/tak.

6.9 Ved installasjon av kabler som medfører boring gjennom sameiets vegger/tak og lignende, skal beboer sørge for/påse at teknisk personnel sørger for å tette igjen hullet (i henhold til branntekniske forskrifter/standarder) og at skaden som akkurat er påført vegg/tak forlates i en så god stand som mulig.

6.10 Det anbefales at hver beboer laster opp dokumenter relatert til oppussing/rehabilitering til https://www.boligmappa.no/ (som er gratis for privatpersoner) for å ivareta slike dokumenter elektronisk. Veldig relevante dokumenter er f.eks elektrisk eller vvs (rørlegger) arbeid.

6.11 Det er kun «vanlige» (slik som dusjarmatur/servantbatterier) enheter som er tillatt å kobles på varmtvannsledningen for forbruksvann. Det er f.eks IKKE tillat å koble varmtvannsbereder, diverse maskiner på varmtvannsledningen. Dette er fordi varmtvannsanlegget ikke er dimensjonert for en slik last, dette kan/vil medføre at noen andre beboere, som bruker samme fellesledning, ikke får varmtvann. Finner man slike forhold så vil dette bli gebyrlagt i henhold til Vedlegg A: Gebyrliste Sameiet Kirkeveien 48, og seksjonseier vil selv måtte bekoste for å få en fagkyndig til å koble riktig.

6.12 Det er kun radiatorer som er tillatt å være påbolet varmtvannssøyfen. Dette betyr f.eks at det ikke er lov til å koble på gulvvarmt til bad eller styre på varmtvannsløyfen. Unntaket er dersom dette på forhånd er godkjent av Styret. Finner man slike forhold så vil dette bli gebyrlagt i henhold til Vedlegg A: Gebyrliste Sameiet Kirkeveien 48, og seksjonseier vil selv måtte bekoste for å få en fagkyndig til å koble riktig.

6.13 Farvevalg:

- For ytre vinduer på fasaden: NCS S8502-B (Jotuns fargekode: 5366).
- Byggets murfasade: KEIM Contact Plus + Soldalit, NCS S0500N
- Balkonger: n/a
- Gelender på balkong: Sort blank (metallmaling – Bengalack).
- Dører (fellesområde til beboer): Bomull (NCS S0502-Y) eller klassisk hvit.
- Tak (i fellesområdet): Hvit base, helmatt takmaling.
- Oppgang (fellesområde): Ingen farvekode foreligger enda.
- Vegger (fellesområde, inn til beboere): NCS S2005-Y30R (Jotuns fargekode: 1140).
- Ståldører (i kjeller ut til fellesareal + loft til fellesareal): Ingen farvekode foreligger enda.
- Ståldører (i kjeller for tekniske rom): RAL 5010 blå.
- Solskjerming/markiseduk farge: Sort.

Vedlegg A: Gebyrliste Sameiet Kirkeveien 48

Beskrivelse	Pris [NOK]
Fjerne gjenstander/søppel fra fellesareal.	2000 NOK per m3 - volumvekt (1 m3 = 1 x 1 x 1 m).
Fjerne gjenglemte «visningmerker» etter megler.	1000 NOK pr. hendelse
Kobling av ikke forhåndsgodkjent/tillatt utstyr på vamtvannsledningen for forbruksvann og/eller varmtvannsløyfen	2000 NOK pr. hendelse
Hjelp/assistanse fra Styret/Vaktmester (utover hva som er rimelig å forvente).	1000 NOK pr. påbegynte time
Assistanse fra vaktmester/Styret til å rydde opp søppel, brette papp, feilsortert søppel og/eller lignende	1000 NOK pr. påbegynte time
Unnlatt melding til styreleder med informasjon om ny leietaker / Gjentagende brudd på vedtekter.	2000 NOK pr. hendelse
Brudd på §24 Brannsikring, ved utelatt montert fungerende røyvarsler eller manuelt slokkeustyr.	2000 NOK pr. hendelse

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA

Dato: 25.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86529340
206718

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Siraj, Tariq

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.215 BNR. 160

Vi viser til bestilling av 20260325 for KIRKEVEIEN 48A.

GNR. 215 BNR. 160

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 05.11.1880.

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

674 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

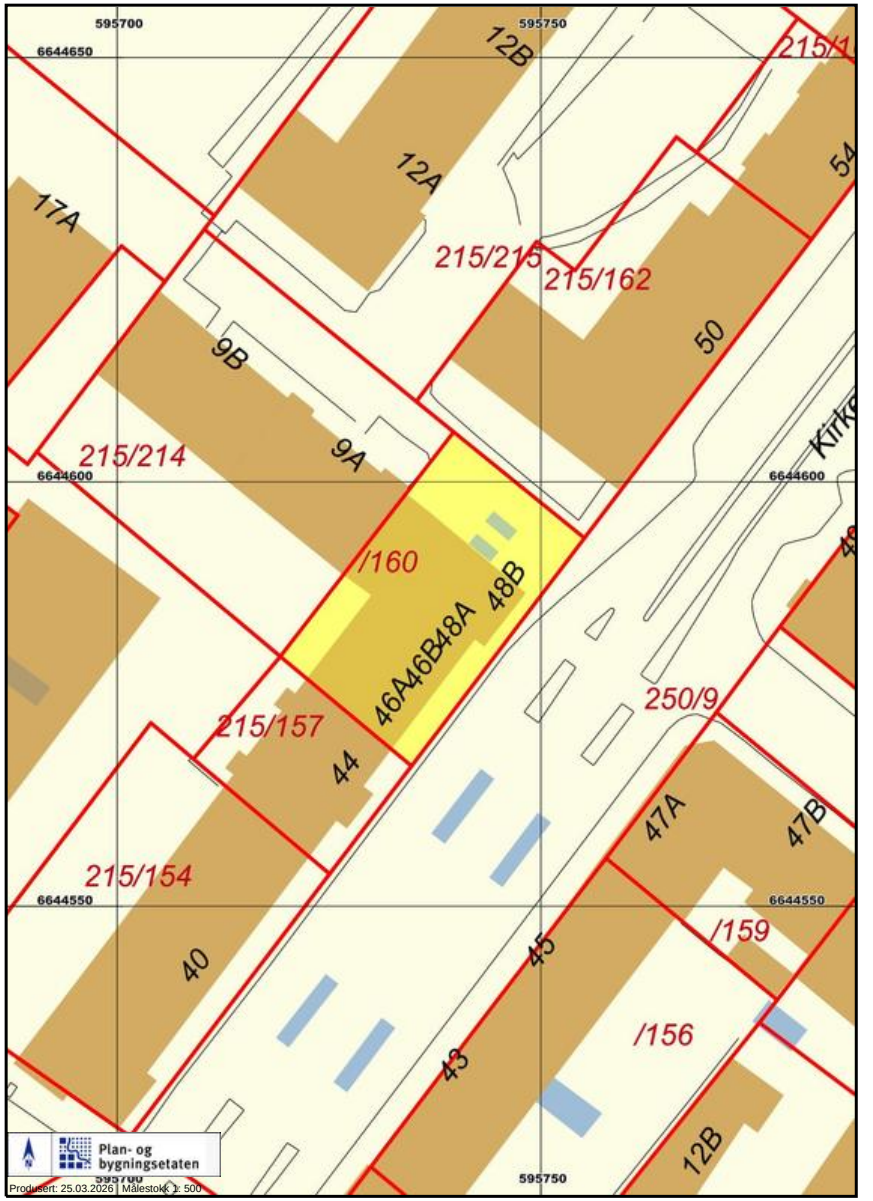
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

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

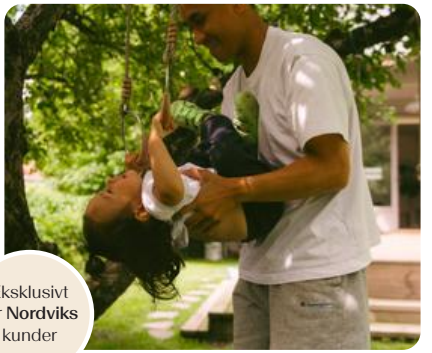
Kontakt

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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: 8-0036/26

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Kirkeveien 48A 0368 OSLO

Betegnelse: Gnr 215, bnr 160, snr 22 (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