NORDVIK

Kirkegårdsgata 12

1 soverom | 56 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Kirkegårdsgata 12

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
32	Nabolagsprofil
34	Vedlegg
49	Egenerklæringsskjema
56	Andre vedlegg
111	Kontaktinfo
114	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
117	Forbrukerinformasjon om budgivning
118	Budskjema

Salgsoppgave produsert 30.07.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og stilren 2-roms med solrik balkong mot bakgård - Bad fra 2022 - Peis - Rolig beliggenhet i miljøgate

Prisantydning	**6 190 000,-**
Omkostninger	**9 345,-**
Totalpris	**6 350 202,-**
Fellesgjeld	**150 857,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 730,-**
BRA-i	**56 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1899**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

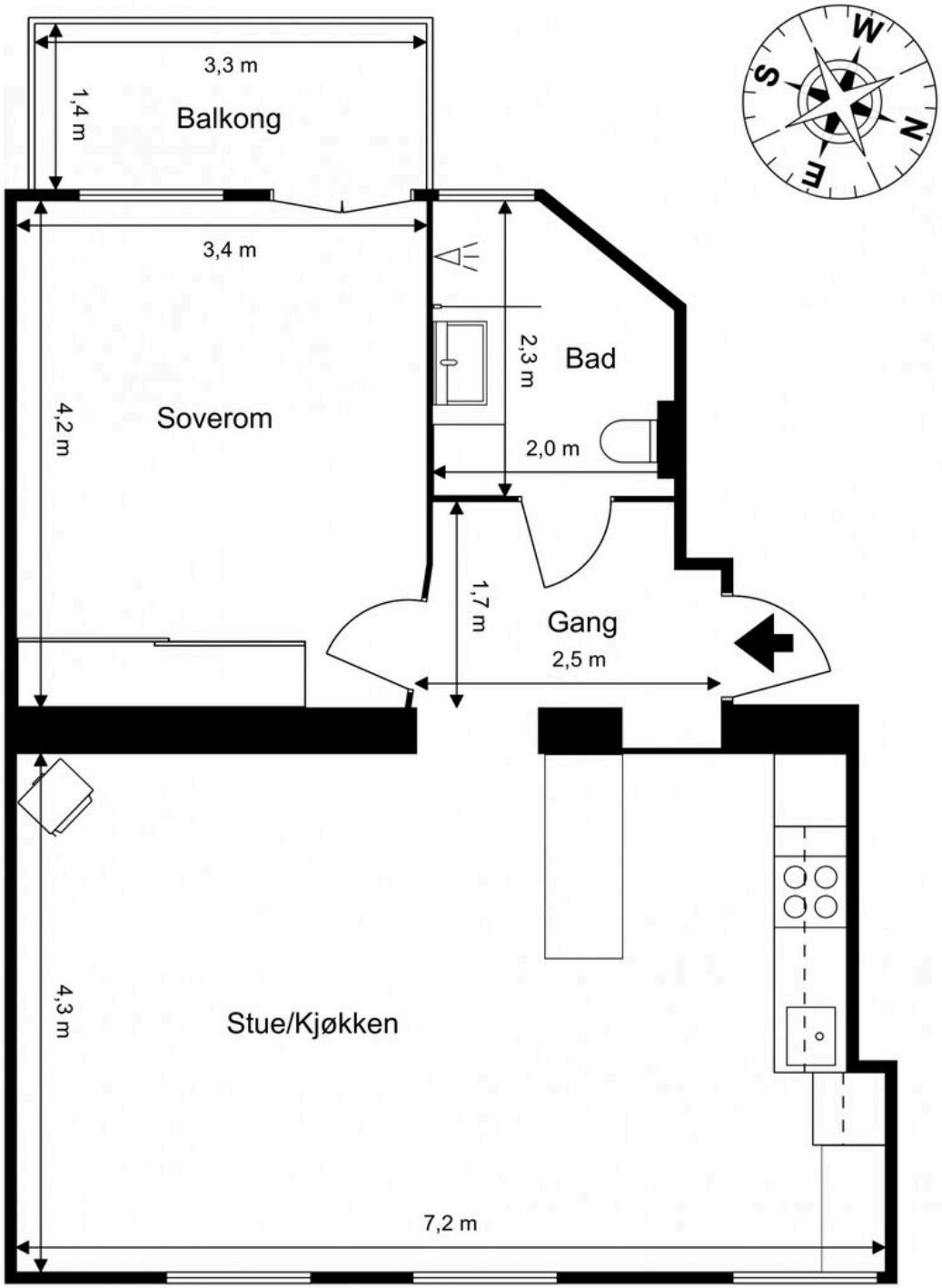
Velkommen til Kirkegårdsgata 12! En lys og stilren 2-roms med en herlig balkong vendt ut mot en grønn og frodig bakgård. Leiligheten har en gjennomgående planløsning, store vindusflater og peis i stuen.

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet på Grünerløkka, tilbaketrukket i rolig gate med kort vei til parker, restauranter, Akerselva og et yrende byliv noen kvartaler unna!

- Sydvestvendt balkong med gode solforhold
- Delikat baderom fra 2022
- Sosial stue- og kjøkkenløsning med peis
- Lekkert kjøkken med integrerte hvitevarer
- Gjennomgående planløsning
- Soverom mot rolig bakgård
- Varmtvann og internett inkl.
- Flere gode og smarte garderobe- og oppbevaringsmuligheter
- 2 eksterne boder
- Flott bakgård

Kirkegårdsgata 12

2. Etasje



FIDENS

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
































BOSCH



















Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0375/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Kirkegårdsgata 12, 0558 OSLO
Gnr 228, bnr 120 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 3 i Kirkegårdsg 12 Borettslag, org.nr. 932183927

Selgere
Magnus Strand
Annette Opstad

Kjøpesum og omkostninger
6 190 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
8 255,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 345,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 845,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 199 345,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 208 845,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1899

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 56 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 62 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 56 kvm.
BRA-e: 2 kvm.
Total BRA: 58 kvm.
TBA: 5 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 4 kvm.
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten ligger i 2.etasje og inneholder gang, stue/kjøkken, soverom og bad. Fra soverommet er det utgang til en balkong på 5 kvm.

Leiligheten disponerer i tillegg en trappebod 1/2 etasje opp fra leiligheten på ca. 2 kvm, og en kjellerbod på ca. 4 kvm.

Standard
Entré
Velkommen inn! Leiligheten har en lys og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk. Her er det gode oppbevaringsmuligheter og smart nisje for oppbevaring av sko og klær.

Stue:
Leiligheten har en lys og romslig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og skaper en luftig romfølelse. Stuen har gode møbleringsmuligheter med plass til både sofagruppe med tilhørende møblement og spisebord. En flott peisovn bidrar med både varme og en hyggelig atmosfære på kjøligere dager. Leiligheten er malt i delikate og stilrene fargetoner, og de flotte tregulvene

bidrar til et helhetlig og innbydende uttrykk.

Kjøkken:
Leiligheten har et lekkert kjøkken med gode løsninger. Innredningen har lyse fronter, benkeplate i heltre og oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøleskap med fryser. Over stekesonen er det kullfiltervifte.

Kjøkkenet har en praktisk kjøkkenøy som gir ekstra arbeidsflate. I veggen bak oppvaskkummen er det en liten, skjult hylle som gir smart oppbevaring, og i den gamle døråpningen mot gangen er det etablert en åpen hylle, perfekt for oppbevaring av kokebøker og glass.

Soverom med utgang til balkong:
Leiligheten har et fint soverom som vender mot den rolige bakgården. Romslig soverom med god plass til dobbeltseng og nattbord. Det er rikelig med oppbevaringsplass i et stort garderobeskap med speilfronter.

Fra soverommet er det utgang til en sydvestvendt balkong med gode solforhold. Balkongen er på ca. 5 kvm og har god plass til utemøbler og beplantning. Den vender ut mot en hyggelig og frodig bakgård, omringet av klassisk bebyggelse.

Bad:
Leiligheten har et delikat og moderne baderom fra 2022. Badet er innredet med vegghengt servantinnredning med ettgreps blandebatteri, speilskap med gode oppbevaringsmuligheter, dusjnisje med regndusj og vegghengt toalett. Det er i tillegg praktisk opplegg for vaskemaskin. Store, tidsriktige fliser på vegger og gulv gir badet et eksklusivt preg, mens behagelig gulvvarme sørger for god komfort året rundt.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 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/.

Sammendrag selgers egenerklæring
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: Oslo Rør og varmeteknikk, totalrenovering, februar 2022

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Rør og varmeteknikk, februar 2022. Ny smøremembran på vegger, sveisemembran på gulv

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det foreligger arbeidsbeskrivelse fra oppussingen som viser oppbyggingen av badet (bl.a. membran på vegger og gulv, fall i dusjsonen, flislegging). I tillegg foreligger samsvarserklæring for elektrisk anlegg, risikovurdering, sluttkontroll og FDV-dokumentasjon.

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: Ny balkong, Balkongteam AS, 2016

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: Byttet komfyrvakt juli 2026. AS Watt. Ellers har forrige eier oppgitt at det er gjort en oppgradering av el-anlegg, inkl installasjon av nye uttak under forrige eier. Ingen dokumentsasjon foreligger

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Forrige eier oppgir at kontroll er utført av Elvia 04.09.2020

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Flere kommunale ladepunkter i området

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Mindre sprekk i en fuge bak vask. Antydning til svertesopp på enkelte silikonfuger i dusjsone

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Skjevhet i gulv på soverom og stue. Antydning til mindre setningsskade rundt ildsted

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? Oppgitt i tilstandsrapport i salgsoppgave

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Det ble luftet et forslag på generalforsamling om å innhente tilbud på bytting av vinduer. Ikke fulgt opp noe videre, antar dette ligger flere år frem i tid om det blir relevant.

Samsvarserklæring:
Det fremkommer av tilstandsrapporten at selger har dokumentasjon (samsvarserklæring) for arbeid de har fått utført, men det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999 av tidligere eiere.

Bygningssakkyndig
Mathias Walla Brandshaug

Byggemåte
- Sør-vestvendt balkong på 5 m².
- Vinduer ogbalkongdør med 2-lags glass.
-Innerdører i hvit malt utførelse.
- Entrédør i brann- og lydklassifisering B30/30dB.
- Vinduer med ukjent alder men de er eldre.
- Balkongdør fra 1990.
-Type pipe: Teglsteinspipe.
- Type vannledninger: Plast (rør i rør), Kobber.
- Type ventilasjon: Naturlig ventilasjon
- Sikringsskap er plassert i gang med automatsikringer og kursfortegnelse.

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:

Bygningsdeler som har fått TG2:
Vinduer og dører
- værslitte karmer med behov for vedlikehold
- avvik ved detaljer ved beslag/vannbord

Etasjeskille og gulv på grunn
- nivåforskjell mellom rom
- høyde avvik på rom

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- teglsteinspipen er delvis innkledd
- alder på pipeløp

Kjøkken - Trekk
- omluftsvifte uten avtrekk til det fri

Avløpsrør
- ukjent alder på avløp i konstruksjonen

Vannledninger
- felles hovedstoppekran er ikke funksjonstestet og plassert i kjeller
- ukjent alder på vannrør i konstruksjonen

Varmtvannsbereder: Felles i kjeller - bereder er ikke lekkasjesikret
- Bereder har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon

Ventilasjon
- kun ventilering ved å åpne vinduer

Våtrom
- Overflate vegg/himling - det er sprekker i mykfuge (silikon) i overgang gulv vegg

Våtrom - Ventilasjon
- kun lufteventil med oppdriftsventilasjon

Våtrom - Dokumentasjon
- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)
- ikke tatt mot bruksvann sone

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger:
- Kjøleskap og fryser
- Mikrobølgeovn
- Ovn og platetopp
- Oppvaskmaskin
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Hylle i inngangsparti
- Lampe over spisebord
- Vegghengt lampe ved sofa
- Lampe over stuebord
- Vaskemaskin

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er F
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peis
- 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. 4 162 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 730,- pr. mnd.
Inkluderer: Drift og vedlikehold, fiber, kommunale avgifter, felles byggforsikring, renter og nedbetaling av borettslagets lån, varmtvann, forretningsfører m.m

Herav:
Felleskostnader: 2 426,-
Avdrag felleslån: 174,-
Renter felleslån: 2 557,-
Avdrag felleslån: 2 836,-
Renter felleslån: 119,-
Indre vedlikehold: 1 618,-

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet "Felleskostnader", påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 403 850,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 615 398,- pr. 2024
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.

Borettslaget

Om borettslaget
Kirkegårdsgata 12 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Borettslag består av 9 boliger.

Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.
Revisor er KPMG.
Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Styreleder: Tonje Halvorsen
Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie

mer enn en andel.

Oppsummering av styrets arbeid – hentet fra årsberetningen for 2026:
Styret har i perioden 2025/2026 hatt jevnlig aktivitet og oppfølging av borettslagets drift og vedlikehold. Det er avholdt fire ordinære styremøter, i tillegg til løpende dialog ved behov, og styrearbeidet er dokumentert i borettslagets Google Drive. Styret har arrangert dugnader, gjennomført test av brannvarslingsanlegget sammen med beboerne, samt utført flere vedlikeholdstiltak som utskifting av spotter i portrom og lamper i trappeoppgangen. Det er også opprettet personvernerklæring for behandling av personopplysninger og inngått avtale om Norgespris fra oktober 2025. Videre har styret fulgt opp løpende saker knyttet til nabosameie, samt ivaretatt ordinære driftsoppgaver som budsjettering, regnskapsoppfølging, fakturahåndtering og praktiske oppgaver til beste for borettslaget.

Drift: Styret jobber aktivt med kostnadsreduserende tiltak der det er mulig, blant annet gjennom reforhandling av forsikringsavtaler og optimalisering av kommunale avgifter. Budsjettet for 2026 gir et godt bilde av planlagte aktiviteter og stabil drift.

Opplysninger fra styret pr. 28.07.2026
Det er ikke planlagt noe som vil øke felleskostnadene.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett. Andelseiere i borettslaget har frist til onsdag, 05.08.2026 kl 23:59 for å gjøre forkjøpsretten gjeldende.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 150 857,-pr. 23.07.2026

Borettslaget har totalt 2 felles lån i DNB Bank ASA.
Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16369697211
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 23.07.2026: 5.3% pa.
Antall terminer til innfrielse: 39
Saldo per 23.07.2026: 837 005
Andel av saldo: 125 558

Første termin/første avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.03.2036)
Lånenummer: 16369697238
Annuitetslån, 11.25 terminer per år.
Rentesats per 23.07.2026: 5.3% pa.
Antall terminer til innfrielse: 116
Saldo per 23.07.2026: 222 443
Andel av saldo: 25 299
Første termin/første avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.09.2036)

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår: Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 28 506,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Borettslaget har en stabil og forutsigbar økonomi med et positivt årsresultat på kr 96 017 i 2025, mot kr 35 625 året før. Driftskostnadene er redusert sammenlignet med 2024, samtidig som fellesinntektene har økt noe. Budsjettet for 2026 legger opp til fortsatt solid driftsresultat med god kontroll på kostnadene.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Borettslaget arrangerer felles dugnad to ganger i året, en på vårparten og en på høsten. Det er ikke dugnadsplikt men alle oppfordres til å delta.

- Det må påregnes trappevask utført av andelseier to til tre ganger i året.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt etter søknad og godkjenning fra styret. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for øvrige andelseiere.

Borettslagets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 90161616

Tomt

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Kirkegårdsgata 12! Grünerløkka har de siste årene etablert seg til å bli en av de mest populære bydelene i Oslo, og er stadig i utvikling. Her er det kort avstand til Ringen kino og kort gå avstand fra sentrale Olaf Ryes Plass og Sofienbergparken. På Grünerløkka finner du flere hyggelige parkområder, populære restauranter og cafèer. Olaf Ryes plass er kjent for sine markedsdager med sitt yrende folkeliv. Dette er dager man må få med seg som beboer av Grünerløkka! Ikke minst har man også handlegaten i Markveien med en rekke servicetilbud. Her finner du alt fra kjente kjedebutikker til stilige nisje butikker.

Området høster en rekke av Oslos beste restauranter og butikker. Populære restauranter i området som er verdt et besøk er blant annet Bønder i Byen, Ostebutikken, Le Benjamin, Trattoria populare og Nedre Foss Gård. Her finner du også en rekke kafeer/bakerier, blant annet Kaffebrenneriet, WB Samson, Sunt og godt, Espresso House og Godt brød.

I kort avstand fra leiligheten ligger Birkelunden og Sofienbergparken som er et yndet sted for å lese en god bok eller være sammen med gode venner. Birkelunden er særlig kjent for sitt eget "Birkelunden bruktmarked" som finner sted hver søndag. Sofienbergparken finner du ca 3 minutters gange fra leiligheten. Dette er parken som passer for alle aldere! Parken tilbyr fasiliteter som bordtennisbord, egen lekeplass med drikkevannspunkt, fontene ved Sofienberggata/Toftes gate, bysykkelstasjon ved Sofienberggata/Toftes gate og Grillautomater. Det er også her satt opp minigjenbruksstasjon for levering av mindre mengder avfall.

Legg gjerne også turen over Akerselva til Vulkan, der tidligere industriområder er forvandlet til et spennende mekka for mat, kreativitet og kulturelle opplevelser. Her ligger Mathallen, et mye omtalt konsept som er unikt her til lands der spennende råvarer selges over disk på gammelmåten. Her finner du Smak av Italia, BAR Vulkan, Dögnvill Bar & Burger, Dansens hus og en mengde andre butikker. Akerselven har status som verneverdig kulturområde. Fra Maridalsvannet og ned til Vaterland parken i sentrum er det åtte kilometer for den som er glad i å jogge eller gå turer. Den mest spektakulære fossen ligger ved Hønse-Lovisas lille og Beierbrua like ved.

Til den ivrige mosjonisten finner du Sats Schous Plass få minutter unna. Ellers ligger Ringnes Park og Sats Ila en kort gåtur unna leiligheten. På Ringnes Park senter finner du for øvrig et bredt utvalg butikker som Mestergrønn, Jernia, Baker Nordby og en nyåpnet Meny butikk. En cirka 10-minutters gåtur fra leiligheten finner du det store kollektivknutepunktet på Carl Berners plass, som har et bredt kollektivtilbud i form av buss, trikk og T-bane. Her går også flybussen forbi. Schous plass ligger kort gange fra leiligheten og byr på et godt kollektiv tilbud med trikk.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Boligen er oppført i 1899. Det foreligger ekspedisjonsdokument for oppføring av våningshus og stallbygning fra 02.09.1899, som ifølge kommunen anses som datidens ferdigattest.

I 1988 ble det søkt om rehabilitering av bygården. Det foreligger brukstillatelse for rehabilitering datert 02.12.1996. Tillatelsen var tidsbestemt til 01.02.1997. Følgende vilkår fremgår av tillatelsen:
- Ansvarshavende må redegjøre for utbedringsarbeidene for terrassegulvet i loftsetasjen.
- 4.etasje må utføres i samsvar med godkjente planer.
- Korrigerte tegninger må sendes inn for godkjenning.
- Dessuten må OVA ferdigattestere sanitæranlegget og Feiervesenet må utstede pipeattest.

Det er uklart om dette er utført. Byggesaken ble henlagt uten ferdigattest i 2013.

Det foreligger godkjente tegninger datert 09.08.1995 i forbindelse med rehabilitering. Dagens planløsning avviker fra de godkjente og byggemeldte tegningene. Balkongen er ikke inntegnet på tegningene, døren mellom soverom og stue er fjernet slik at det ikke lenger er åpning mellom rommene, døren mellom gang og stue er fjernet og erstattet med en åpen løsning, og kjøkkenet er flyttet til en annen plassering i rommet.

Det foreligger ferdigattest for balkongene mot bakgården, datert 13.10.2023.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger iht. reguleringsbestemmelse S-2255. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående plansak i området:
Toftes gate - Tilrettelegging for sykkel. Saksnummer: 202308348
Markveien - Gateopprustning. Saksnummer: 202209792

Pågående byggesaker:
Kirkegårdsgata 13 A og B - oppføring av åtte balkonger. Saksnummer: 202523029
Conradis gate 6 - oppføring av seks balkonger. Saksnummer: 202604278
Sverdrups gate 13 C - bruksendring fra butikk til bolig og tetting av ytterdør. Saksnummer: 202607501
Sverdrups gate 9-17 og Professor Lochmanns gate 2 A - utbedring av VA-systemer. Saksnummer: 202603957
Kirkegårdsgata 14 - oppføring av boligbyg. Saksnummer: 202509129
Kirkegårdsgata 16 B - oppgradering av eksisterende basestasjon. Saksnummer: 202516735
Kirkegårdsgata 16 B - bruksendring av 1. og 2. etasje til bolig og fasadeendringer. Saksnummer: 20260348
Herslebs gate 2J - forhåndskonferanse, bruksendring av tidligere frisørlokale til kafé. Saksnummer: 202602034

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/228/120:
18.09.1924 - Dokumentnr: 993815 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Rettighetshaver Ralkesgt.9.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

19.02.1980 - Dokumentnr: 503632 - Erklæring/avtale
BEST. OM BRUKS- OG DISPOSISJONSRETT
07.07.1982 - Dokumentnr: 506969 - Best. om adkomstrett
vedr. rømningsvei ved brann m.v.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

17.08.1988 - Dokumentnr: 54745 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:103 Snr:1-8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:104
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:116
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:118 Snr:1-16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:275 Snr:1-24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:277 Snr:1-9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:435
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:437 Snr:1-12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:439
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Bestemmelse om bruksrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

01.09.2003 - Dokumentnr: 54628 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:103 Snr:1-8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:104
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:116
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:118 Snr:1-16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:275 Snr:1-24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:277 Snr:1-9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:435
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:437 Snr:1-12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:439
Bruksrett
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om plikt til å utbedre eiendommen i samsvar med
kommunale krav til utbedringsstandard for eldre eiendommer
og kommunenes minstekrav ved utbedring av gårdsrom
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved direktøren for Eiendoms- og byfornyelsesetaten

02.05.1899 - Dokumentnr: 900213 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:228 Bnr:435

19.05.1988 - Dokumentnr: 33113 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:435
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

24.12.1996 - Dokumentnr: 74183 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:275 Snr:1-24
Bruksrett til utearealet på del av eiendommen
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved direktør
for etat for eiendom og utbygging.
Gjelder denne registerenheten med flere

23.05.2005 - Dokumentnr: 31801 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:277 Snr:1-9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:665
Erklæring om bruk av gårdsrom
Rett til å legge og vedlikeholde tekniske ledninger
best. om vedlikehold av arealet.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune
v/direktøren
for Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

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
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget 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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf.

eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Nordvik Ekstra Medium - Tillegg kr. 6 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging inkl. rådgivningstime stylist kr. 17 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 137,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 400,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 145 262,- 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 2. august 2026

Ansvarlig megler
Jonas Johansson Dahlén, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98255528

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

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, 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). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Kirkegårdsgata 12

Nabolaget Sofienberg - vurdert av 393 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.)	451 elever, 23 klasser	4 min 0.3 km
Vahl skole (1-7 kl.)	203 elever, 13 klasser	6 min 0.5 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.)	538 elever, 23 klasser	10 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	431 elever, 30 klasser	6 min 0.5 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	227 elever, 16 klasser	6 min 2.3 km
Hersleb videregående skole		5 min
Elvebakken videregående skole	576 elever	9 min 0.7 km

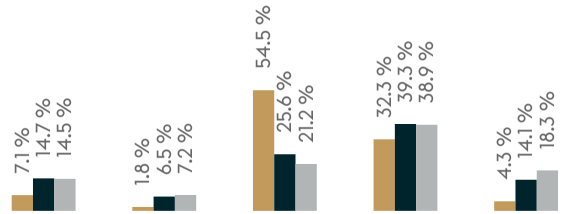
Offentlig transport

Herslebs gate	Linje 11N, 12N, 30	3 min 0.2 km
Lakkegata skole	Linje 17	4 min 0.3 km
Tøyen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	15 min 1.1 km
Tøyen stasjon	Linje RE30, R31	18 min 1.3 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	19 min 1.5 km

Barnehager

Sjokoladefabrikken barnehage (...	100 barn	4 min 0.3 km
Sofienbergparken barnehage (1-...	93 barn	6 min 0.5 km
Gaia barnehage (1-5 år)	79 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sofienberg	3 748	2 414
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 70/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Kvalitet på skolene
Bra 59/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Buss

Sport

Lakkegata skole	4 min
Aksiseboden borettslag balløkk...	4 min
EVO Grünerløkka	4 min
SATS Schous plass	5 min

«Pulserende og sentralt»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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 2026

Kirkegårdsgata 12
0558 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1899
BRA:	62 m^2
BRA-i:	56 m^2
Rapportdato:	27.7.2026 (Gyldig til 27.7.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	6	11	0	1

Mathias Walla Brandshaug
Bygningssakkyndig
FIDENS AS

mwb@ktaksering.no
45276275

Kirkegårdsgata 12
0558 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

Boligen har et elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	- værslitte karmer med behov for vedlikehold - avvik ved detaljer ved beslag/vannbord
Etasjeskille og gulv på grunn	- nivåforskjell mellom rom - høyde avvik på rom
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	- teglsteinspipen er delvis innkledd - alder på pipeløp
Kjøkken - Trekk	- omluftsvifte uten avtrekk til det fri
Avløpsrør	- ukjent alder på avløp i konstruksjonen
Vannledninger	- felles hovedstoppekran er ikke funksjonstestet og plassert i kjeller - ukjent alder på vannrør i konstruksjonen
Varmtvannsbereder: Felles i kjeller	- bereder er ikke lekkasjesikret - Bereder har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Ventilasjon	- kun ventilering ved å åpne vinduer
Våtrom - Overflate vegg/himling	- det er sprekker i mykfuge (silikon) i overgang gulv vegg
Våtrom - Ventilasjon	- kun lufteventil med oppdriftsventilasjon
Våtrom - Dokumentasjon	- dokumentasjon er fremlagt, men er mangelfull eller utilstrekkelig

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	- ikke tatt mot bruksvann sone

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
27.7.2026

Rapportdato
27.7.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Annette Opstad** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Navn: **Magnus Strand** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Mathias Walla Brandshaug**
Firma: **FIDENS AS**
Tittel: **Bygningssakkyndig**
Profesjonsansvarsforsikring: **IF Forsikring**

Telefon: **45276275**
Epost: **mwb@ktaksering.no**
Adresse: **Olav Helsets vei 5, 0694 Oslo**



Informasjon om boligen

Adresse: **Kirkegårdsgata 12, 0558 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **228** Bruksnr: **120** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: **3** Leilighetsnr:

Byggeår: **1899**
Boligtype: **Leilighet**

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**56**	**56** Romfordeling: Gang, stue/kjøkken, bad og soverom.	**0**	**0**	**5**
Trappebod 1/2 etasje opp	**2**	**0**	**2** Romfordeling: Bod	**0**	**0**
Kjeller	**4**	**0**	**4** Romfordeling: Bod.	**0**	**0**
Totalt m²	**62**	**56**	**6**	**0**	**5**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Trappebod 1/2 etasje opp	3	2	1
Totalt m²	**3**	**2**	**1**

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Balkong**
Det er en sør-vestvendt balkong på 5 m².	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Det foreligger ferdigattest for nye balkonger i 2023.	
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.2 Vinduer og dører — TG-2

Beskrivelse

Vinduer og balkongdør med 2-lags glass.
Innerdører i hvit malt utførelse.
Entrédør i brann- og lydklassifisering B30/30dB.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Balkongdør fra 1990.
Vinduer med ukjent alder men de er eldre.

Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Værslitte karmer med behov for vedlikehold

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Ja**

Observerte avvik:
- Avvik ved detaljer ved beslag/vannbord

Beskrivelse:
Det er registrert manglende beslag / vannbord, vinduer er satt rett inn i muren. Forholdet vurderes å gi redusert beskyttelse mot vann og fukt.

Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Ikke kontrollert**

Det er ikke synlig datostempling i glassene og alderen er ukjent men det er eldre vinduer.

Oppsummering	TG-2

Vinduene og balkongdøren har 2-lags glass, hvor balkongdøren er fra 1990 og vinduene er av eldre, ukjent alder. Det er registrert værslitte karmer med malingsavflassing og oppsprekket treverk. Videre mangler det beslag/vannbord, og vinduene er satt rett inn i muren, noe som gir redusert beskyttelse mot vann og fukt. Isolerglassenes alder er ikke kontrollert, da datostempling ikke er funnet. Dersom avvikene ikke utbedres, kan fukt- og råteutviklingen forverres over tid og medføre behov for mer omfattende utbedring.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn TG-2

Type	Trebjelkelag

Resultat skjevhetsmåling

Ved enkel nivellering i stuen registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 5 mm.
Ved enkel nivellering i soverommet registreres det et høydeavvik på ca. 50 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 50 mm.

Nivåforskjell mellom gang og soverom på 65 mm.

Oppsummering	TG-2

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Ved enkel nivellering i stuen ble det registrert et høydeavvik på ca. 5 mm over 2 meter og over hele rommet. I soverommet ble det målt et betydelig større høydeavvik på ca. 50 mm, både over 2 meter og over hele rommet, samt en nivåforskjell mellom gang og soverom på 65 mm. Skjevhetene i soverommet overstiger normale toleransekrav og kan skyldes setninger eller nedbøyning i bjelkelaget. Årsaken er ikke nærmere undersøkt, og nærmere avdekking anbefales for å fastslå omfang og eventuelt behov for utbedring.

Skjevheter i etasjeskillet kan medføre utfordringer ved legging og bruk av gulv som parkett, laminat eller fliser, da ujevnt underlag kan gi dårlig tilpasning, økt slitasje og i enkelte tilfeller svikt eller knirk.

Videre kan skjevhetene påvirke møblering og bruk av rommet, ved at møbler ikke står stabilt, dører og innredning kan komme i skjev stilling, og det kan oppleves som redusert brukskvalitet.

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen TG-2

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	Nei
Type pipe	Teglsteinspipe
Er teglsteinspipen helt eller delvis innkledd?	Ja
Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?	Nei
Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?	Nei

Oppsummering	TG-2

Boligen har teglsteinspipe fra byggeåret og har usikker fremtidig funksjon. Teglsteinspipen er delvis innkledd, noe som gjør at pipens tilstand ikke lar seg vurdere i sin helhet. Det er mindre sprekker i pussen ved innføringen av røykrøret og noe høyere på veggen. Innkledningen medfører at eventuelle skader eller svekkelser i pipeløpet ikke kan avdekkes ved visuell kontroll På grunn av avvikene anbefales det at pipens tilstand undersøkes nærmere.

6.5 Kjøkken TG-2

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, heltre benkeplate som har overliggende oppvaskkum med ett greps blandebatteri. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, mikroovn, platetopp og stekovn.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/varmtvannsbereder/kjøleskap/oppvaskmaskin/innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning	TG-1

Type avtrekk	**Ventilator med omluft (resirkulering)**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Ja**

Observerte avvik:

- Omluftsvifte uten avtrekk til det fri

Oppsummering avtrekk	TG-2

Kullfiltervifte uten avtrekk til det fri gir redusert bortledning av fuktig luft og kan medføre økt risiko for kondens og fuktbelastning i kjøkkenet.

6.6 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.7 Avløpsrør — TG-2

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad.	
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.	
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ukjent**
Det er ukjent alder på avløp i konstruksjonen som gjør at det er ukjent om de har usikker fremtidig funksjon.	

Oppsummering — **TG-2**

Synlig avløpsrørene er utført i plast, og deler av det innvendige avløpsanlegget er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad. Lufting av avløpsanlegget over tak er ikke kontrollert, da bygget har flere boenheter. Alderen på avløpsrørene i konstruksjonen er ukjent, og det er derfor usikkert om disse har tilfredsstillende fremtidig funksjon. På grunn av byggeåret og ukjent alder på deler av anlegget må det påregnes at eldre rør kan ha begrenset gjenværende levetid og behov for utskifting på sikt.

6.8 Vannledninger — TG-2

Type vannledninger	**Plast (rør i rør), Kobber**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Deler av innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad.	
Er det montert fordelerskap?	**Ja**
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Ikke kontrollert**
Hovedstoppekran er plassert i kjeller og er felles.	
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ukjent**
Det er ukjent alder på avløp i konstruksjonen som gjør at det er ukjent om de har usikker fremtidig funksjon.	

Oppsummering	TG-2

Deler av de innvendige vannrørene er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad, og anlegget består av både plastrør i rør-system og kobberrør. Det er montert fordelerskap uten registrerte avvik. Hovedstoppekran er plassert i felles kjeller og ble ikke kontrollert. Alderen på deler av rørene, samt uklarhet knyttet til rør skjult i konstruksjonen, gjør at fremtidig funksjon er usikker. Eldre rør og komponenter kan ha begrenset gjenværende levetid, og utskifting eller vedlikehold må påregnes over tid.

6.9 Elektrisk



Beskrivelse	
Sikringsskap er plassert i gang med automatsikringer og kursfortegnelse.	
Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**
Selger har dokumentasjon (samsvarserklæring) for arbeid de har fått utført, men det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999 av tidligere eiere.	
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, fasttilkobling**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Selger har dokumentasjon (samsvarserklæring) for arbeid de har fått utført, men det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999 av tidligere eiere.

Sikringsskap er plassert i gang med automatsikringer og kursfortegnelse. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg utført etter 01.01.1999, og det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste fem årene. Manglende dokumentasjon gjør at anleggets tilstand og utførelse ikke lar seg verifisere, og eventuelle skjulte feil kan ikke utelukkes. Det anbefales at kvalifisert elektrofaglig personell kontrollerer anlegget og utarbeider nødvendig dokumentasjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.10 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-1

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.11 Varmtvannsbereder: Felles i kjeller — TG-2

Plassering bereder	**Bod**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	**1990.**
Størrelse	**2 x 285 liter.**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Ja**

Observerte avvik:
- Bereder er ikke lekkasjesikret

Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Ja**
Oppsummering	**TG-2**

Det er felles anlegg i kjelleren med to varmtvannsberedere på 285 liter hver, plassert på gulv i bod. Beredernes alder er oppgitt til 1990, og de har dermed passert 20 år, noe som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Berederne står i tørt rom uten lekkasjesikring. Manglende lekkasjesikring innebærer at en eventuell fremtidig lekkasje ikke fanges opp, med risiko for påfølgende fukt- og vannskade. På grunn av høy alder må det påregnes utskifting.

6.12 Ventilasjon — TG-2

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Boligen har kun ventilering ved å åpne vinduer i luftestilling da det ikke er noen spalte- eller veggventiler i leiligheten.

Oppsummering	**TG-2**

Leiligheten har naturlig ventilasjon, men det er ikke registrert spalte- eller veggventiler. Ventilering skjer i praksis kun ved å åpne vinduer i luftestilling. Manglende tilførsel av friskluft gir økt risiko for dårlig luftkvalitet, fukt og kondens, noe som over tid kan bidra til muggdannelse og redusert inneklima. Etablering av ventiler eller annen løsning for tilførsel av friskluft bør vurderes.

6.13 Våtrom — TG-2



Generell beskrivelse

Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med naturlig avtrekk, rørfordelingsskap, stoppekran, opplegg for vaskemaskin, dusjnisje, veggmontert wc og servantskap med ett greps blandebatteri.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Iht tidligere salg er badet fra 2022.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Ja**
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:
- Det er sprekker i mykfuge (silikon) i overgang gulv vegg

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling — **TG-2**

Veggene på badet har overflate av flis. Ved kontroll er det registrert riss/sprekker i silikonfug på overgang gulv-vegg. Riss i fuger svekker overflatens tetthet, og dersom forholdet ikke utbedres kan det over tid gi økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen bak flisene.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv — **TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse, Banemembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**

Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Baderommet har plastsluk med tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon. Tettesjiktet består av smøremembran og banemembran under flis, begge med ukjent utførelse.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Annen godkjent løsning**

Tidligere tilstandsrapport opplyser at de har fått bekreftelse fra utførende rørlegger på at sisternen er med "bag" løsning for eventuelt lekkasjevann.

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Tidligere tilstandsrapport opplyser at de har fått bekreftelse fra utførende rørlegger på at sisternen er med "bag" løsning for eventuelt lekkasjevann.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Naturlig ventilasjon**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Ja**

Observerte avvik:
- Kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon

Oppsummering ventilasjon **TG-2**

Badet har naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon uten tilfredsstillende luftutskifting gir økt risiko for fuktopphopning og dårlig inneklima på badet. Det anbefales tiltak for å bedre ventilasjonen, eksempelvis etablering av mekanisk avtrekk.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt, men ikke mot bruksvannutsatt sone**

Det ble søkt med Bosch Professional D-tect 120 veggskanner fra soverommet inn mot dusjsonen. Denne ga utslag på rør eller elektriske føringer og ingen trygg sted å borre. Undersøkelsene ble heller gjort fra luke under vannfordelerskapet.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Det ble målt mindre en 6 vektprosent i vegg. Det ble ikke registrert skader ved visuell kontroll. Målingene ble gjort med Protimeter MMS2.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU

Det ble søkt med veggskanner (Bosch Professional D-tect 120) fra soverommet inn mot dusjsonen, men skanneren ga utslag på rør eller elektriske føringer, og det var ikke mulig å finne et trygt sted for hulltaking i denne sonen. Undersøkelsen ble i stedet gjennomført fra luke under vannfordelerskapet. Målinger med Protimeter MMS2 viste mindre enn 6 vektprosent fukt i vegg, og det ble ikke registrert fukt eller skader ved visuell kontroll.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Ja

Observerte avvik:

- Dokumentasjon er fremlagt, men er mangelfull eller utilstrekkelig

Oppsummering dokumentasjon	TG-2

Det foreligger ikke fullstendig dokumentasjon for våtrommet. Det er tilsendt FDV-dokumentasjon og enkel arbeidsbeskrivelse men mangler prosjektering, sjekklister av alle håndverkere for sitt fag og bildedokumentasjon på membran for alle skjøter, overganger og gjennomføringer. Manglende dokumentasjon gjør at det ikke kan verifiseres hvilke løsninger som er benyttet, eller om membran og øvrige konstruksjoner er korrekt utført. Dette medfører en usikkerhet knyttet til badets faktiske tilstand og gjenværende levetid.

6.14 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Innvendig trapp
- Toalettrom
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Annette Opstad	9578-5999-4-3975854	2026-07-28 14:37:07
Magnus Strand	9578-5999-4-3515088	2026-07-28 10:19:31

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
28. juli 2026

Oppdragsnummer
5-0375/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kirkegårdsgata 12, 0558 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Magnus Strand, Annette Opstad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. september 2023

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: 90161616
Forsikret i: Gjensidige

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: Oslo Rør og varmeteknikk, totalrenovering, februar 2022

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Rør og varmeteknikk, februar 2022. Ny smøremembran på vegger, sveisemembran på gulv

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det foreligger arbeidsbeskrivelse fra oppussingen som viser oppbyggingen av badet (bl.a. membran på vegger og gulv, fall i dusjsonen, flislegging). I tillegg foreligger samsvarserklæring for elektrisk anlegg, risikovurdering, sluttkontroll og FDV-dokumentasjon.

---

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: Ny balkong, Balkongteam AS, 2016

---

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: Byttet komfyrvakt juli 2026. AS Watt. Ellers har forrige eier oppgitt at det er gjort en oppgradering av el-anlegg, inkl installasjon av nye uttak under forrige eier. Ingen dokumentsasjon foreligger

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Forrige eier oppgir at kontroll er utført av Elvia 04.09.2020

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

Nei

Eventuell kommentar: Flere kommunale ladepunkter i området

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Mindre sprekk i en fuge bak vask. Antydning til svertesopp på enkelte silikonfuger i dusjsone.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Skjevhet i gulv på soverom og stue. Antydning til mindre setningsskade rundt ildsted.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Oppgitt i tilstandsrapport i salgsoppgave

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?

Ja

Beskriv: Det ble luftet et forslag på generalforsamling om å innhente tilbud på bytting av vinduer. Ikke fulgt opp noe videre, antar dette ligger flere år frem i tid om det blir relevant.

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0375/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Magnus Strand	**2026-07-28**	**Annette Opstad**	**2026-07-28**

Identifikasjon

Magnus Strand

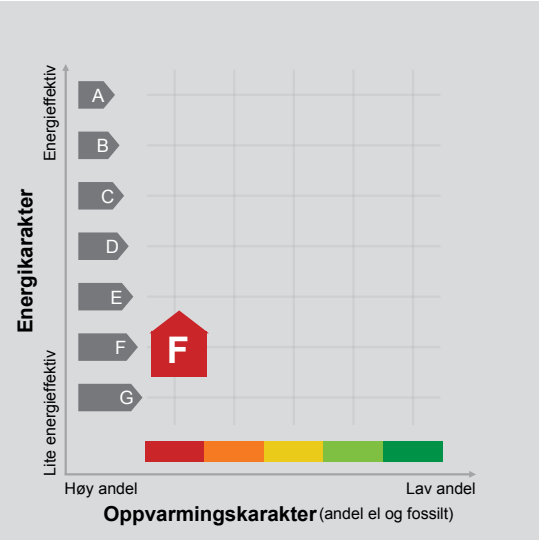
Identifikasjon

Annette Opstad

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

ENERGIATTEST

Adresse	Kirkegårdsgata 12
Postnummer	0558
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	228
Bruksnummer	120
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80570538
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	f33871c1-7897-4b17-9b80-7d59f6660868
Dato	26.07.2023



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.

Boligopplysninger:

Kirkegårdsgata 12 Borettslag		**Vår ref.:**	912/3	**Fødselsdato eier:**	12.07.1996
Kirkegårdsgata 12		**Type:**	Borettslag frittstående	**Fødselsdato medeier:**	17.08.1998
0558 OSLO		**Eiere:**	Magnus Strand, Annette Opstad		
Organisasjonsnr:	932 183 927	**Andelsnr:**	3		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 730**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	174
	Felleskostnader	2 426
	Renter felleslån 2	557
	Avdrag felleslån 2	836
	Renter felleslån	119
Objekt:	INDRE VEDLIKEHOLD, 912/3 (528 - 3)	1 618

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår: Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtales sies opp før lånet er nedbetalt.

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	150 857	Gjeld siste årsoppg.:	156 829
Klient ajourf. lån:	1 059 448,52	Klient gj. s. årsoppg.:	1 101 488

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16369697211, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 23.07.2026: 5.3% pa.
Antall terminer til innfrielse: 39
Saldo per 23.07.2026: 837 005
Andel av saldo: 125 558
Første termin/første avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.03.2036)

Lånenummer: 16369697238, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 11.25 terminer per år.
Rentesats per 23.07.2026: 5.3% pa.
Antall terminer til innfrielse: 116
Saldo per 23.07.2026: 222 443
Andel av saldo: 25 299
Første termin/første avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.09.2036)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Tonje Halvorsen
Adresse: Kirkegårdsgata 12
Postnr/-sted: 0558 OSLO
Telefon: Mob.: 92080491
E-post: marius.morken@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 23.07.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader: 0

Boligopplysninger:

Kirkegårdsgata 12 Borettslag	**Vår ref.:**	912/3	**Fødselsdato eier:**	12.07.1996
Kirkegårdsgata 12	**Type:**	Borettslag frittstående	**Fødselsdato medeier:**	17.08.1998
0558 OSLO	**Eiere:**	Magnus Strand, Annette Opstad		

Organisasjonsnr: 932 183 927

5: Restanse felleskostnader pr. 23.07.2026

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	156 829	Andre inntekter:	1 586
Annen formue:	28 506	Utgifter:	9 656		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	22 308
Andelsnr:	3	Partialobligasjonsnr:	3

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1896
Gårds/bruksnr:	228/120
Bygningstype:	LB

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	336

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	90161616

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.10.1997	SSBnr:	H0202
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Gateparkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10		
Ansiennitetsregler:	1 - Forkjøpsrett for beboere i borettslaget				
Fasiliteter:					

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

Boligopplysninger:

Kirkegårdsgata 12 Borettslag	**Vår ref.:**	912/3	**Fødselsdato eier:**	12.07.1996
Kirkegårdsgata 12	**Type:**	Borettslag frittstående	**Fødselsdato medeier:**	17.08.1998
0558 OSLO	**Eiere:**	Magnus Strand, Annette Opstad		

Organisasjonsnr: 932 183 927

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

Vedtekter

for

Kirkegårdsgata 12 borettslag org nr 932 183 927

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 13. mai 1982, sist endret den 26. april 2006

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Kirkegårdsgata 12 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.

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

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

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens §3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jf borettslagslovens §4-15, første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, vil husstandens størrelse være avgjørende.

(2) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, eller ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4 Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens §5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til

alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer, og evt opp til to varamedlemmer hvis generalforsamlingen ønsker det.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens §3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret.
- Godkjenning av årsregnskap.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
- Eventuelt valg av revisor.
- Fastsetting av godtgjørelse til styret.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Innkalling til generalforsamling - 2026

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Kirkegårdsgata 12 Borettslag.

Tid og sted: Tirsdag 05.05.2026 kl 17.00 – i bakgården, Kirkegårdsgata 12

Saksliste:

1. **Konstituering**
   - a. Valg av møteleder
   - 1.1 Valg av sekretær
   - 1.2 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
   - 1.3 Opplysninger om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
   - 1.4 Godkjenning av innkalling
   - 1.5 Godkjenning av saksliste
2. **Godkjenning av årsregnskap 2025**
3. **Årsmelding 2025**
4. **Godtgjørelse til styret**
5. **Valg**
   a. Valg av styreleder
   b. Valg av to styremedlemmer
   c. Valg av ett varamedlem

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Vel møtt!

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling tirsdag 05.05.2026:

1. Konstituering
Innstilling til de respektive poster blir lagt frem på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til etterretning.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at styrets honorar fastsettes til 15 000 kr, med 7 000 kr til styreleder, og 4 000 kr til hvert styremedlem. Honoraret gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 15 000 godkjennes.

5. Valg
a. Valg av styreleder
b. Valg av to styremedlem
c. Valg av ett varamedlem

Sittende styre består av:

Styreleder: Marius Lie Morken (på valg)
Styremedlem: Tonje Sønsteby Halvorsen (på valg)
Styremedlem: Kristoffer Nikolai Myhre (på valg)
Varamedlem: Nikolai Eriksen (på valg)

Styret oppfordrer nye andelseiere til å stille til valg.

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**189 475**	**210 270**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	96 017	35 625
Tilbakeføring av avskrivning	11 761	11 761
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-75 776	-68 181
B. Årets endring disponible midler	**32 001**	**-20 795**
C. Disponible midler	**221 477**	**189 475**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	246 041	305 620
Kortsiktig gjeld	-24 565	-116 145
C. Disponible midler	**221 477**	**189 475**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Kirkegårdsgata 12 Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	517 140	505 847	522 966	524 357
Sum leieinntekt		**517 140**	**505 847**	**522 966**	**524 357**
Annen inntekt					
Sum inntekt		**517 140**	**505 847**	**522 966**	**524 357**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	2 115	2 115	2 000	2 115
Styrehonorar	2	15 000	15 000	15 000	15 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	11 761	11 761	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		37 955	40 413	43 000	40 000
Kostnad eiendom/lokale	4	3 333	2 259	2 000	3 000
Kommunale avgifter/renovasjon		115 871	83 734	125 000	120 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	707	1 070	0	0
Reparasjon og vedlikehold	6	3 939	93 036	20 000	30 000
Revisjonshonorar		5 485	4 851	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		38 306	36 869	38 000	40 000
Andre honorar	7	4 325	0	0	2 000
TV/bredbånd		47 142	47 345	44 000	50 000
Forsikring		77 077	61 051	77 000	76 000
Andre kostnader	8	4 042	2 533	2 000	2 000
Sum kostnad		**367 057**	**402 037**	**373 000**	**385 115**
Driftsresultat		**150 083**	**103 810**	**149 966**	**139 242**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		13 938	14 474	5 000	6 000
Rentekostnad		68 003	82 659	77 540	57 242
Netto finansposter		**54 066**	**68 185**	**72 540**	**51 242**
Årsresultat		**96 017**	**35 625**	**77 426**	**88 000**
Overført til/fra annen egenkapital		96 017	35 625	0	0
SUM OVERFØRINGER		**96 017**	**35 625**	**0**	**0**

Balanse 2025 Kirkegårdsgata 12 Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	3	3 566 863	3 566 863
Andre driftsmidler	3	27 904	39 665
Sum anleggsmidler		**3 594 767**	**3 606 528**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		6 519	3 231
Forskuddsbetalte kostnader		20 209	26 455
Innestående konsernkonto og bank		219 313	275 934
Sum omløpsmidler		**246 041**	**305 620**
SUM EIENDELER		**3 840 808**	**3 912 148**

Balanse 2025 Kirkegårdsgata 12 Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		900	900
Sum innskutt egenkapital		**900**	**900**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 484 654	2 388 637
Sum opptjent egenkapital		**2 484 654**	**2 388 637**
Sum egenkapital	**9**	**2 485 554**	**2 389 537**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	1 101 489	1 177 265
Borettsinnskudd		229 201	229 201
Sum langsiktig gjeld		**1 330 690**	**1 406 466**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		24 257	115 711
Påløpne renter		308	434
Sum kortsiktig gjeld		**24 565**	**116 145**
Sum gjeld		**1 355 254**	**1 522 611**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 840 808**	**3 912 148**
Pantstillelser	11	1 330 690	1 406 466

Sted:_____ Dato:_____

Marius Lie Morken Styreleder	Tonje Halvorsen Styremedlem	Kristoffer Myhre Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	247 764	236 016
3617 Vedlikeholdstillegg	124 980	119 088
3650 Innkrevde felleskostn. renter	64 008	81 625
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	80 388	69 118
Sum	**517 140**	**505 847**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	2 115	2 115
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	15 000	15 000
Sum	**17 115**	**17 115**

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

Note 3 - Varige driftsmidler

	Brannvarslingsanlegg	Boligeiendom (inkl. tomt)	Gårdsrom (oppgradering)
Anskaffelseskost pr.01.01 :	79 940	3 566 863	128 632
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	79 940	3 566 863	128 632
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	54 181	0	126 487
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	25 759	3 566 863	2 145
Årets avskrivninger :	5 329	0	6 432
Anskaffelsesår :	2015	1982	2006
Antatt levetid i år :	15		20

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige polisenr; 90161616. Også forsikret i Norsk Hussoppforsikring Gjensidige.

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 336 kvm. G.nr 228, b.nr 120.og utgjør 642.035,- kr av byggets verdi. Borettslaget består av 9 enheter.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	3 333	2 259
Sum	**3 333**	**2 259**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6540 Inventar	0	1 070
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	707	0
Sum	**707**	**1 070**

Note 6 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	93 036
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	449	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	478	0
6641 Malerarbeider	3 012	0
Sum	**3 939**	**93 036**

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

Note 7 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	4 325	0
Sum	**4 325**	**0**

Note 8 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	951	1 076
7770 Betalingskostnader	1 107	943
7773 Omkostninger innkreving	860	513
7790 Andre kostnader	1 125	0
Sum	**4 042**	**2 533**

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	900	0	900
Sum innskutt egenkapital	**900**	**0**	**900**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	2 388 637	96 017	2 484 654
Sum opptjent egenkapital	**2 388 637**	**96 017**	**2 484 654**
Sum egenkapital	**2 389 537**	**96 017**	**2 485 554**

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Byte bank	Fasadeoppussing	Utbedring	Bytte bank
Lånenummer:	**16369697211**	**90417152627**	**90417152635**	**16369697238**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2006	2006	2025
Rentesats:	5.10 %	6.74 %	6.74 %	5.10 %
Beregnet innfridd:	30.03.2036	31.01.2025	31.01.2025	30.09.2036
Opprinnelig lånebeløp:	931 111	481 404	1 820 859	246 154
Lånesaldo 01.01:	0	246 154	931 111	0
Avdrag i perioden:	61 278	246 154	931 111	14 498
Opptak i perioden:	931 111	0	0	246 154
Lånesaldo 31.12:	**869 833**	**0**	**0**	**231 656**
Saldo 5 år frem i tid:	501 536	0	0	139 892

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16369697211	1	130 483	130 483
	1	121 835	121 835
	2	104 386	208 772
	2	86 937	173 874
	3	78 290	234 870
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16369697238	1	32 244	32 244
	1	29 973	29 973
	5	26 347	131 735
	1	22 710	22 710
	1	14 996	14 996

Note 11 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	1 101 489
Innskuddskapital	229 201
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**1 330 690**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**3 566 863**

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 217 020,-. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Kirkegårdsgata 12 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kirkegårdsgata 12 Borettslag

Styreleder	Marius Lie Morken (sign.)	08.04.2026
Styremedlem	Tonje Halvorsen (sign.)	08.04.2026
Styremedlem	Kristoffer Myhre (sign.)	08.04.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Kirkegårdsgt 12 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kirkegårdsgt 12 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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.

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: 9IS9S-DL81Z-R35YB-EAHJ0-123EN-LCL75

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 9IS9S-DL81Z-R35YB-EAHJ0-123EN-LCL75

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

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

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-04-09 13:29:35 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 9IS9S-DL81Z-R35YB-EAHJ0-123EN-LCL75

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Årsmelding 2025/2026 - Kirkegårdsgata 12

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Marius Lie Morken

Styremedlem, Tonje Sønsteby Halvorsen

Styremedlem, Kristoffer Nikolai Myhre

Varamedlem, Nicolai Walnum-Eriksen

Styret i Kirkegårdsgata 12 Borettslag består av 1 kvinne og 2 menn

Virksomhetens art

Kirkegårdsgata 12 Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Kirkegårdsgata 12 Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 932183927

Kirkegårdsgata 12 Borettslag består av 9 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Kirkegårdsgata 12 Borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 90161616. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

Styrets arbeid

1. Styret har i året 2025/2026 avholdt 4 ordinære styremøter og utover dette hatt frekvent dialog når nødvendig. Styret har dokumentert styremøtene i en egen mappe for borettslaget i Google Drive.
2. Styret har arrangert 2 dugnader, og planlagt ytterligere 1 dugnad i mai 2026 i forbindelse med generalforsamling.
3. Styret har avholdt test av brannvarslingsanlegget sammen med beboerne ifm. dugnad.
4. Styret har opprettet Norgespris for borettslaget fra 22. oktober 2025.
5. Styret har fått byttet spotter i portrommet.
6. Styret har fått byttet lamper i trappeoppgangen.

7. Styret har opprettet personvernerklæring for behandling av personopplysninger i borettslaget.
8. Styret jobber med en sak som er meldt inn av et tilstøtende sameie angående beplantning i bakgården.
9. Styret har utover dette støttet borettslaget med andre forefallende oppgaver (f.eks. bytte av lyspærer, bortkjøring av søppel, plantet blomster, kontakt med naboer, kontakt med andre borettslag/sameier etc.), i tillegg til nødvendige oppgaver som budsjettering, godkjenning av årsregnskap, oppfølging av faktura, oppfølging av forretningsfører med mer.

Styret takker for et fint år i borettslaget og ser frem til tiden som kommer.

Marius, Tonje og Kristoffer

Referat generalforsamling 2026 - Kirkegårdsgata 12

Tid: 05. mai 2025 - 17:00
Sted: Bakgården i Kirkegårdsgata 12

Til stede:
H0101 - Kristoffer Myhre
H0102 - Tonje Halvorsen
H0201 - Ingrid Kleven Frøyland & Jørgen Kaldal
H0202 - Magnus Strand og Annette Opstad
H0301 - Herman Mørkeberg Poppe og Idunn Anker
H0402 - Niusha Mousavizadeh
H0501 - Marius Lie Morken & Christine Sjulstad

Ikke tilstede:

H0302 - Francis Gore Njie
H0401 - Amanda Nordhagen Walnum & Nicolai Eriksen

1. **Konstituering:**
    a. Valg av møteleder: Marius Lie Morken enstemmig valgt
    b. Valg av sekretær: Marius Lie Morken enstemmig valgt
    c. Valg av eier til å signere protokollen sammen med møteleder: Kristoffer Myhre enstemmig valgt
    d. Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter: 7 leiligheter representert personlig ved andelshavere, 0 fullmakt. Totalt 7 av 9 andelshavere representert.
    e. Godkjenning av innkalling - enstemmig godkjent
    f. Godkjenning av saksliste - enstemmig godkjent

2. **Godkjenning av årsregnskap for 2025**
    a. Enstemmig godkjent

3. **Årsmelding fra styret**
    a. Tatt til etterretning / godkjent

4. **Godtgjørelse til styret**
    a. Styregodtgjørelse på 15000,- for året 2025-2026 enstemmig godkjent. Styret har besluttet at godtgjørelsen deles med 7000,- til styreleder og 4000,- til hvert av de to styremedlemmene. Styregodtgjørelsen kostnadsføres i regnskapet for 2026.

5. **Valg av styreleder og styremedlem**
    a. Tonje Halvorsen enstemmig valgt som styreleder for 1 år
    b. Kristoffer Myhre enstemmig valgt som styremedlem for 1 år

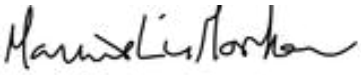
c. Herman Mørkeberg Poppe enstemmig valgt som styremedlem for 1 år
d. Nikolai Eriksen enstemmig valgt som varamedlem for 1 år

6. Eventuelt og annet

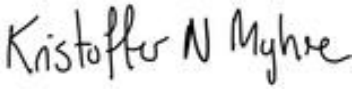
a. Enkelte sliter med at nøklene er "trege" ved bruk i inngangsdøren. Det virker ikke å være samme problem ved porten.

Oslo 05.05.2025

Marius Lie Morken



Kristoffer Myhre



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Balkongteam AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201407459-4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Nina Engebakken Duesund	Dato: 16.04.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	KIRKEGÅRDSGATA 12	Eiendom:	228/120/0/0
Tiltakshaver:	KIRKEGÅRDSG 12 BORETTSLAG	Adresse:	Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO
Søker:	Balkongteam AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - KIRKEGÅRDSGATA 12

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 14.04.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 16.04.2015 av:

Nina Engebakken Duesund - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
KIRKEGÅRDSG 12 BORETTSLAG, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 22-11-2013**
Fra:
Saksbehandler: Rosita Einarsen **Saksnr: 198800773 - 49**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER – HENLEGGELSE

Kirkegårdsgata 12

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
X	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

A N M E L D E L S E .

Tegning

Ø.D. BYGNINGSCHEFEN J.-Nr. 499/41 OSLO

Ekspedisjons=Dokument

angående Install. av W.C.s

på matr.nr. 12 Kirkegaardsgata

Innlevert 28.mai 1941 Attestert Ferdig attestert 6.7.1944

Sendes østre d. til innstilling.

Oslo, den 29-5-41.

V. Strandmyr

Overrekkes. Oslo helseråd tre utfalbe

Oslo 30-5-41

T.f. Fort.

SB/RE

Ad 12 Kirkegårdsgt.

Sendes tilbake til herr bygningsinspektøren.

Meldinga anbefales i samsvar med gjeldende regler for innredning av W.C.rom. Rommene må oppvarmes. Vegger og tak må settes i vaskbar stand. Slissene utvendig må igjenmures.

Oslo helseråd den 11. juni 1941.

Etter fullmakt :

V. Strandmyr

Bygn. chefens J.nr.: mott. 13 JUN 1941

Sigurd Bye

Bgv. 51. 28. IV. 43. 5000.

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
ETTERSLEPSPROSJEKTET - TILSTANDSRAPPORT

ARBEIDET	Innredn. leilighet på loft; innredn. badstu i kjeller				JOURNR.	81/103741
ADRESSE	Kirkegårdsgaten 12				GNR./BNR.	228/0120
BYGGHERRE	Per H. Svae				BYGN.ENH.NR	080570538
SAKENS STATUS	AVSLÅTT	APPROBERT	BYGGETILL.	BRUKSTILL.	FERD.BESKT.	
		11.07.82	21.07.82	06.02.87		

I brev 11.05.90 til ansv.hav. påpeker bygn.kontrollen at det er dokumentert vesentlige mangler ved den faglige og tekniske utførelsen.

Tidligere i saken er det angitt at ferdigstillelsen av denne skaen vil skje sammen med ny sak vedr. rehabilitering av gården.
Det er imidlertid usikkert i hvilken grad dette vil skje, og saken bør ligge til beh. i fase 2 og ses i sammenheng med den nye saken, (j.nr. 88/1236).

17.11.92
Jan Otto Strøm

Jeg er enig i at saken bør ses i sammenheng med den nye saken om rehabilitering. Ifig. unique ligger den nye saken (88/1236) hos Liv Trengereid. Saken går derfor tilbake til saksbehandler på avdelingen.

14. september 1994
Elisabeth Bach-Evensen

Sak 88/1236 er blitt registrert over på etterslepsprosjektet og vil bli ferdigbehandlet her. For denne sak, 81-3741, vil ferdigbehandligen bli gjort opp mot den nyere byggesaken. Det vil med besiktigelse 2.nov.94 bli trukket skillelinjer for gammel og ny sak.

18. oktober 1994.
oj.Bredeg

-- 2 --(forts.)

REG.NR/ELD VE.PROSJ.	GAB	SKATTETAKST	VANNAVGIFT		BESIKTIG.	BESIKTIG
					X	

ETTERSLEPSPROSJEKTETS KONKLUSJON:	FORELØPIG BEHANDL. (FASE 1)		FERDIGBEHANDLING (FASE 2)	
	DATO	SIGN	DATO	SIGN
SENDES AVDELINGEN FOR BEHANDLING				
FERDIGATTESTERES				
HENLEGGES UTEN FERDIGATTEST	18.10.94		21.11.94	
SAKEN UTGÅR: MAKULERES / ARKIVERES				
SANERES OG SENDES FILMARKIV	18.10.94		21.11.94	
SAKEN FORBEHOLDES I FASE 2	17.11.92			

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus og Stalbygning

paa Matr.-No. 12. Fiskegaardsgade

Indleveret 2den April 1898 Attesteret 2den Septbr. 1899.

Gaadens Bredde er 15,70 m. Intet at bemærke

Thorvald Gausen.

Intet at bemærke.

Kr.a 1/4-98 Hjalmar Bull

Overensstemmer med ovenstaaende Tilladelse

Til Efterretning

Kristiania d. 14de April 1898

O. Bjelke Flottemyr

Intet Beboelsesrum maa have mindre gulvflade end 6 m². Klædebodrum maa kun benyttes til Opbevaring af Klæder o. lignende. Enhver Overtrædelse bør omgaaende anmeldes og tiltales

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 13.10.2023
	201512420 - 14 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Vida Juul Oftebro	

Adresse:	KIRKEGÅRDSGATA 12	Eiendom:	228/120/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Kirkegårdssgt. 12, v/ Mathias Estensen	Søker:	BALKONGTEAM AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Kirkegårdsgata 12

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger mot bakgård, mottatt 06.10.2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201512420			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan 2	D-1	03.07.2015	2/14
Plan 2-4. etasje	B1414-01	05.07.2015	2/18
Snitt	B1414-03	05.07.2015	2/19
Fasade sør-vest	B1414-02	05.07.2015	2/20

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

§27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Vida Juul Oftebro - saksbehandler
Gaute Dekko - prosjektleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
Sameiet Kirkegårdssgt. 12, v/ Mathias Estensen, Kirkegårdsgata 12, 0558 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Rodeo Arkitekter AS
Youngstorget 2 A
0181 OSLO

Dato: 10.10.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201015481-9 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Jon-Martin Kolnes | Arkivkode: 531

Byggeplass:	KIRKEGÅRDSGATA 12	Eiendom:	228/120/0/0
Tiltakshaver:	Anders Jacobsen	Adresse:	Kirkegårdsgata 12, 0558 OSLO
Søker:	Rodeo Arkitekter AS	Adresse:	Youngstorget 2 A, 0181 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

FERDIGATTEST - KIRKEGÅRDSGATA 12

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 08.10.2012.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 10.10.2012 av:

Jon-Martin Kolnes - Saksbehandler
Per-Arne Horne - Enhetsleder

Kopi til:
Anders Jacobsen, Kirkegårdsgata 12, 0558 OSLO, il@rodeo-arkitekter.no

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Kirkegårdsgt. 12 Borettslag
Kirkegårsgt. 12

0558 OSLO

Antonsen, William
Christies gt. 36

0557 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.43	880101236	96/81044

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Tor Follinglo	2. desember 1996

Arbeidssted : 228/0120 Kirkegårdsgt. 12
Byggherre : Kirdegårdsgt. 12 Borettslag, Kirkegårsgt. 12, 0558 OSLO
Arbeidets art: REHABILITERING -

BRUKSTILLATELSE

Melding om gjenstående arbeider.

Ferdigkontroll er holdt 9.10.96. Plan- og bygningsetaten gir herved midlertidig brukstillatelse for HELE ARBEIDET.

Ved kontrollen ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 1.2.97.

1. Ansvarshavende må redgjøre for utbedringsarbeidene for terrassegulvet i loftsetasjen.
2. 4.etasje må utføres i samsvar med godkjente planer.
3. Korrigerte tegninger må sendes inn for godkjenning.

Dessuten må OVA ferdigattestere sanitæranlegget og Feiervesenet må utstede pipeattest (int.dok.) og evt. godkjenne nye ildsteder.

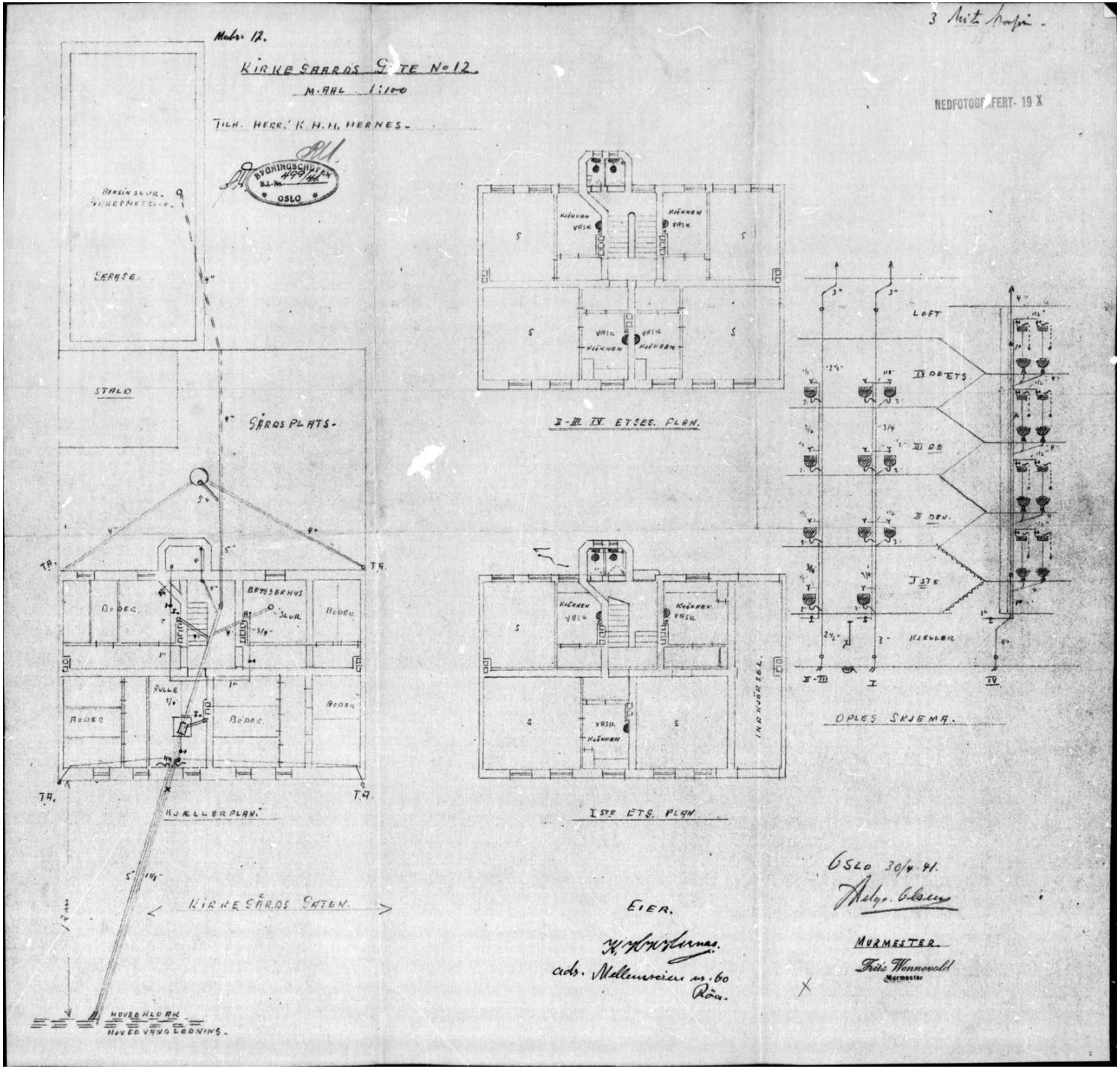
Skriftlig melding må sendes Plan- og bygningsetaten når manglene er rettet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

John Chr. Foreberg
Øivind Rooth
Overingeniør

T. Follinglo
Tor Follinglo
Avd.ing.I

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 22 66 - 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumsekspl.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150


Mahr. 12.
KIRKE SÅRDS GATE No 12.
M. 1:100
TILH. HERR. K. H. H. HERNES.
BYGNINGSCHIFFEN
OSLO
BERGEN SKUR.
SMEDEMESTER.
SÅRGE.
STALD
SÅRDS PLATS.
KJÆLLERPLAN.
KIRKE SÅRDS GATEN.
HOVEDKLOAK
HOVED VANDLEDNING.
I-II-III-IV ETSES. PLAN.
I STE ETS. PLAN.
LOFT
OPLES SKJEMA.
EIER.
cdts. Mellemveien nr. 60
Røa.
OSLO 30/4-41.
MURMESTER.
Fritz Wennevold
Murmester
NEDFOTOGRAFERT- 19 X

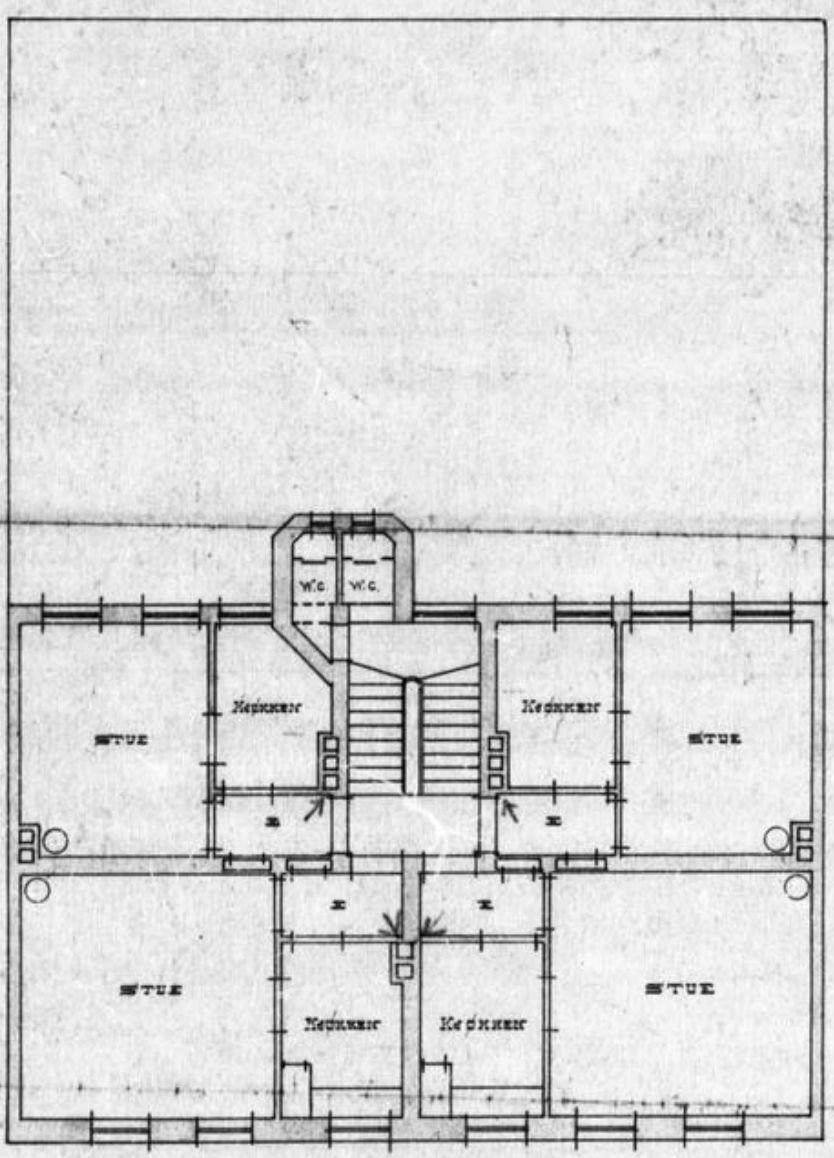
N.D.J.-No. 125.98
Bilag.

KIRKEGAARDSGADEN 12.

1653
96

770. 98. L

CHRISTIANIA
2DEN
AFDELING



II^DEN ETAGES PLAN

METER

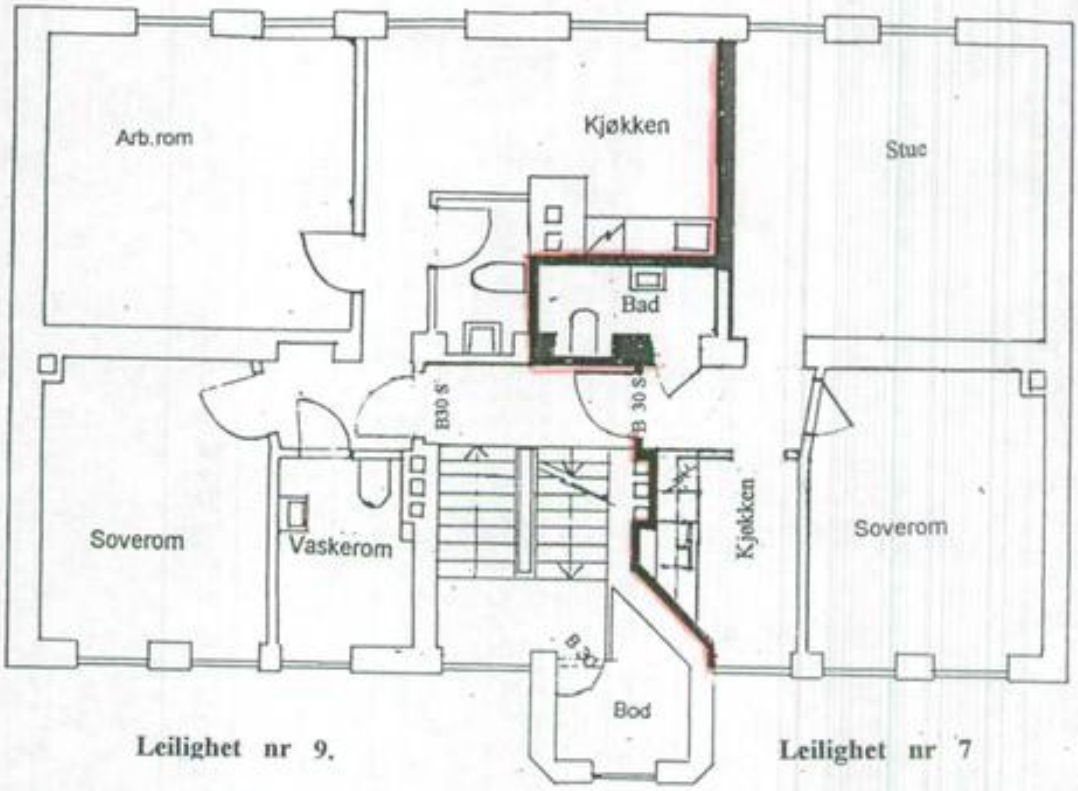
OSLO BYGNINGSKONTROLL — Notatblad

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	228/0120 Kirkegårdsgt. 12	Journalnr.	88/1236
Arbeidets og bygningens art	Rehabilitering	Innlevert	15.03.88
Byggherre	Kirdegårdsgt. 12 Borettslag, Kirkegårsgt. 12, 0558 OSLO 5		
Anmelder	Ark. Rolf Jacobsen, ~~Cobolt Ark. St. Olavspl. 2, 0165 OSLO 1~~ BERGVEIEN 37, 1450 NESODDEN		

1		X	V/89	31		46		61		76		91							
2		X	TA 3/89	32		47		62		77		92							
3		X	TA 10/90	33		48		63		78		93							
4		19		34		49		64		79		94							
5		20		35		50		65		80		95							
6		21	TA 14	36		51		66		81		96							
7	J	22		37		52		67		82		97							
8	J	23		38		53		68		83		98							
9	J	24		39		54		69		84		99							
10	J	25		40		55		70		85		100							
11	J	26		41		56		71		86									
12	J	27		42		57		72		87									
13	J	28		43		58		73		88									
14	J	29		44		59		74		89									
15	J	30		45		60		75		90									

Meldt GAB 22/2-89

SEND BYGGETILLATELSE 12/7-90. 13-7-90



Leilighet nr 9.

4.etg deles til to boenheter.
Markert brannskillevegg er oppgradert til B60.
Tilstrekkelig bodplass.
Leilighet får nummer 9.

Leilighet nr 7

Opprinnelig leilighet nr 7.
Reduseres til BTA 59m2

25

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
23.10.97	U.H.		1 : 100

Tegner William Antonsen Christiesgate 36
0557 OSLO tlf 22372564

KIRKEGÅRDSGT.12

FORANDRINGER

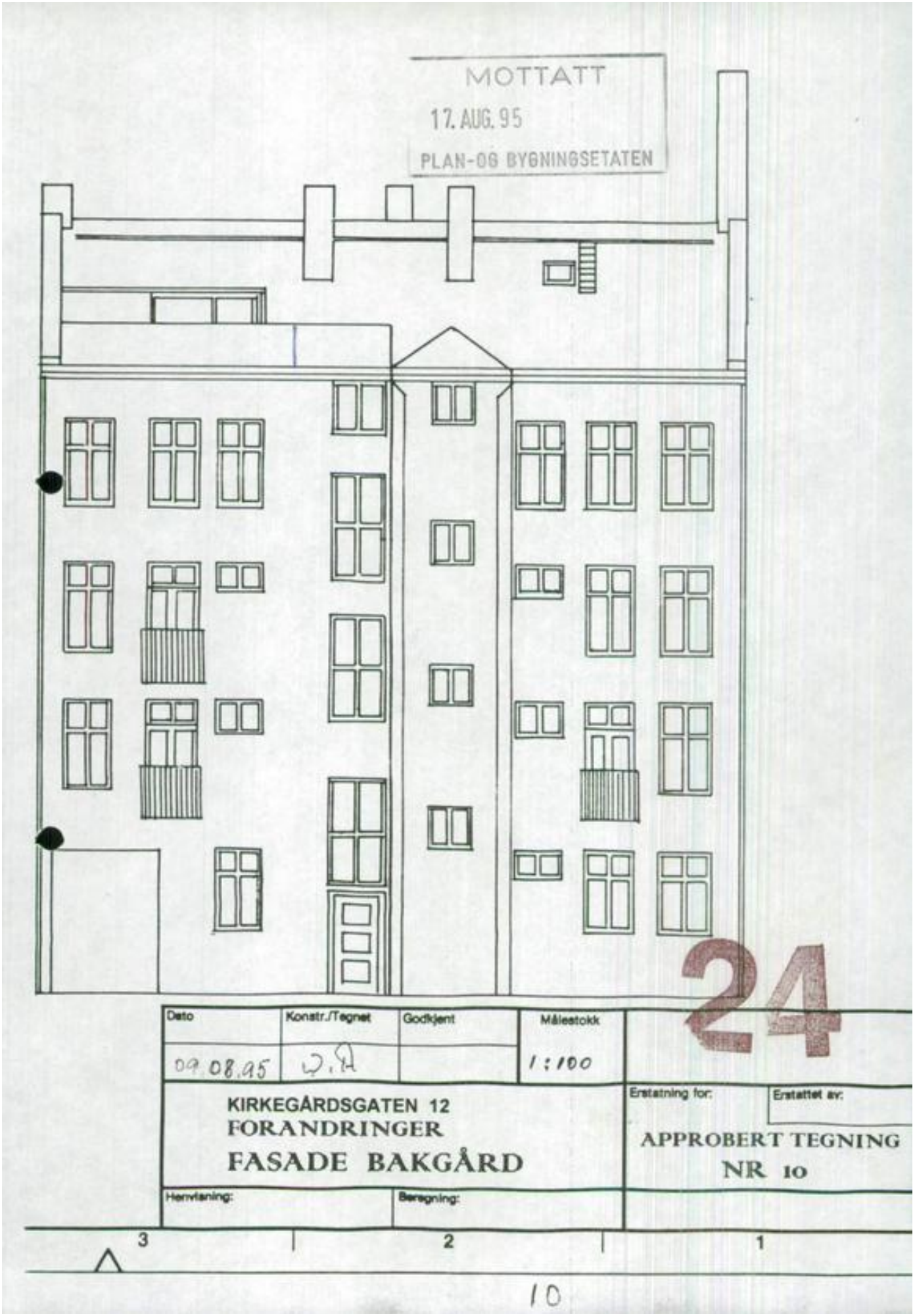
PLAN 4. ETG.

Erstatning for: | Erstattet av:

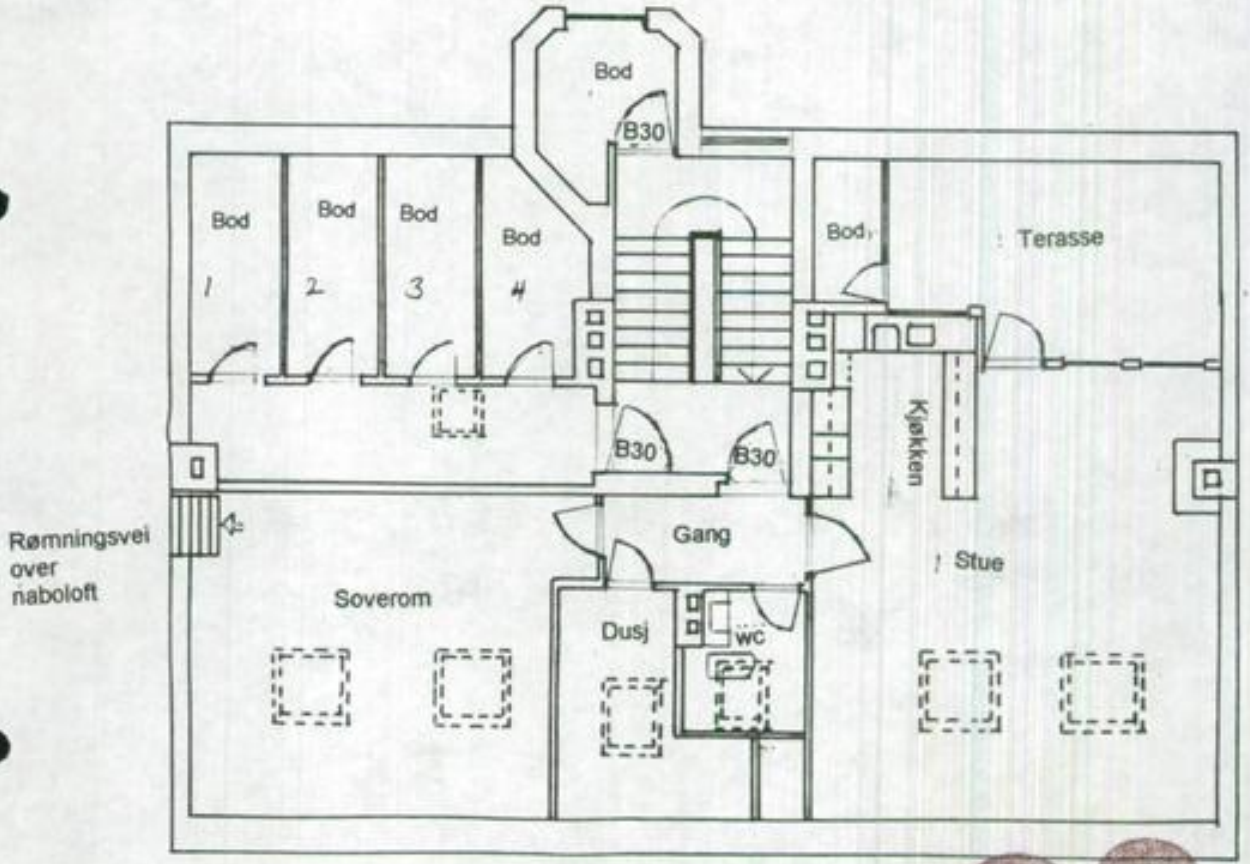
APPROBERT TEGNING
NR 22

Henvisning: | Beregning:

3 | 2 | 1


MOTTATT
17. AUG. 95
PLAN-OG BYGNINGSETATEN
24
Dato
Konstr./Tegnet
Godkjent
Målestokk
09.08.95
1:100
KIRKEGÅRDSGATEN 12
FORANDRINGER
FASADE BAKGÅRD
Erstatning for:
Erstattet av:
APPROBERT TEGNING
NR 10
Henvisning:
Beregning:
3
2
1
10

MOTTATT
17. AUG. 95
PLAN-OG BYGNINGSETATEN



23

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
09.08.95	W.H		1 : 100

KIRKEGÅRDSGATEN 12
FORANDRINGER
PLAN LOFT

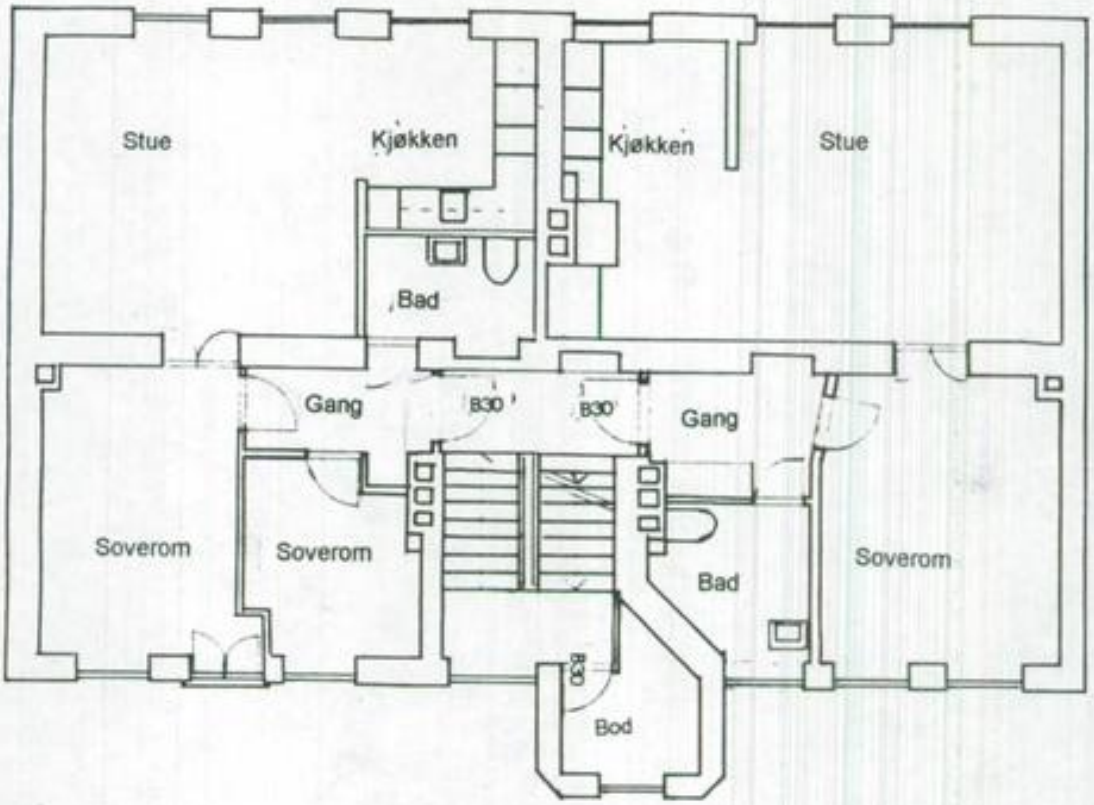
Erstatning for: | Erstattet av:

APPROBERT TEGNING
NR 17

Henvisning: | Beregning:

3 | 2 | 1

17



MOTTATT
17. AUG. 95
PLAN-OG BYGNINGSETATEN

21

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
09.08.95	U. R.		1 : 100

KIRKEGÅRDSGATEN 12
FORANDRINGER
PLAN 3. ETASJE

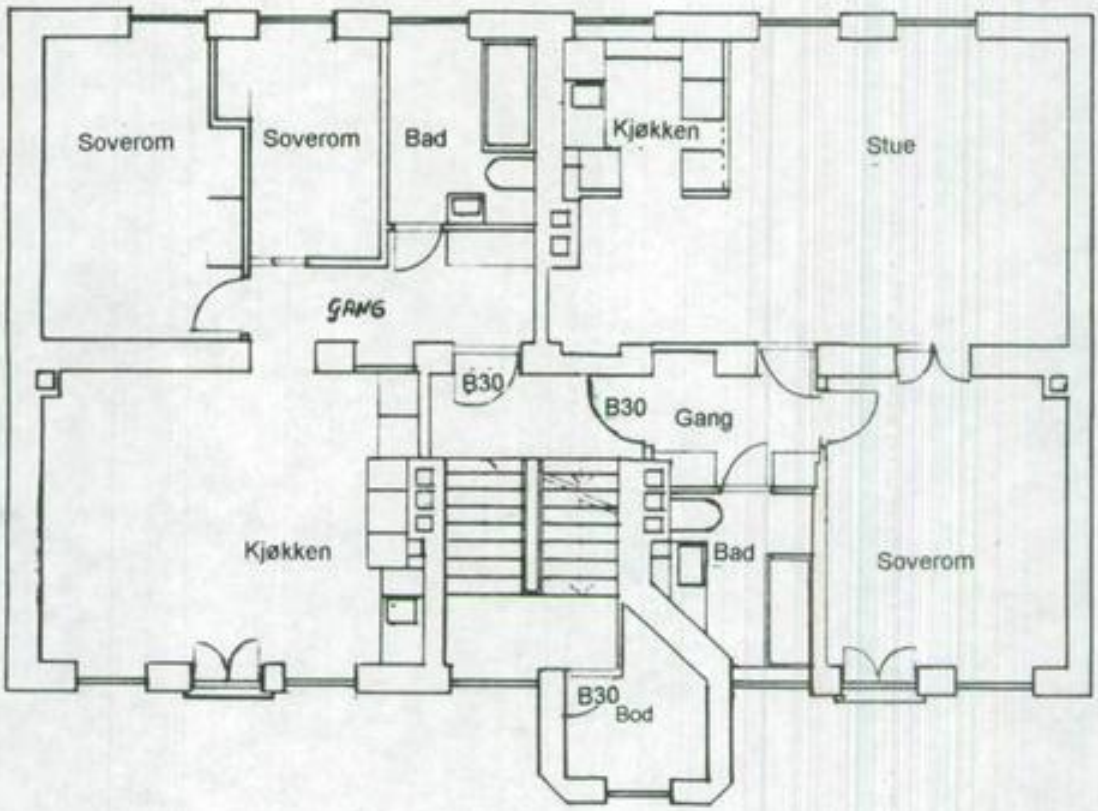
Erstatning for: | Erstattet av:

APPROBERT TEGNING
NR 14

Henvisning: | Beregning:

3 | 2 | 1

14



MOTTATT
17. AUG. 95
PLAN-OG BYGNINGSETATEN

20

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
09.08.95	W.E.		1:100

KIRKEGÅRDSGATEN 12
FORANDRINGER
PLAN 2.ETASJE

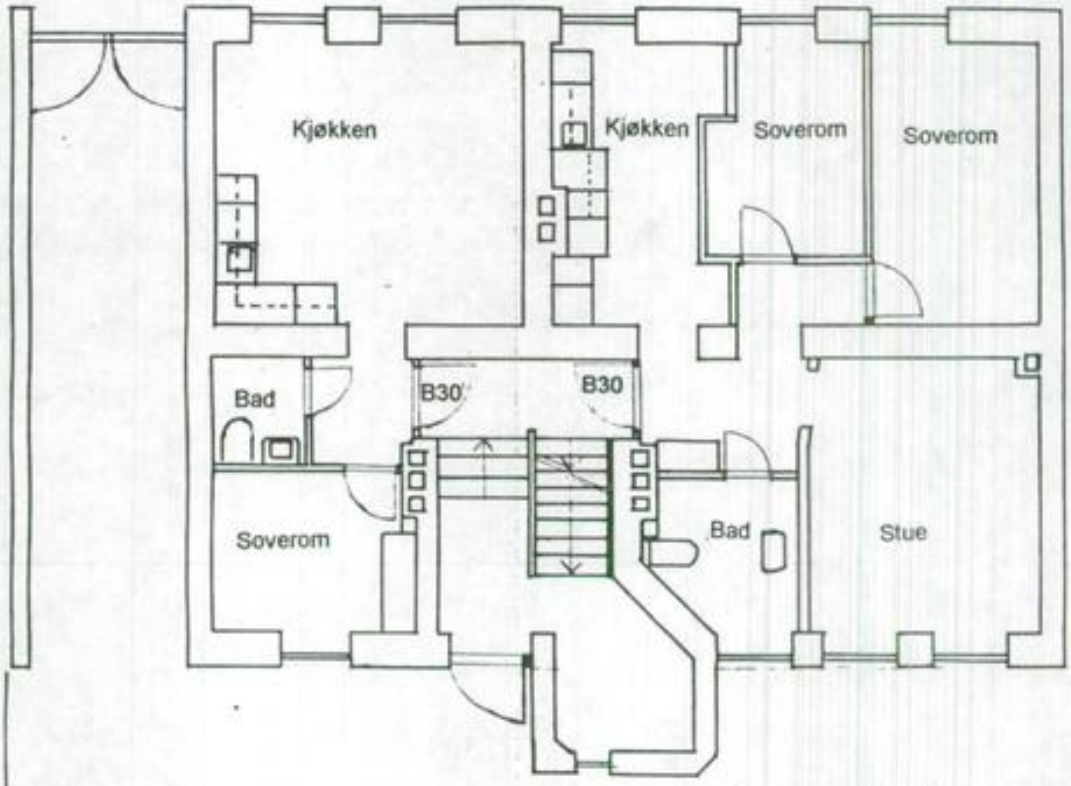
Erstatning for: | Erstattet av:

APPROBERT TEGNING
NR 13

Henvisning: | Beregning:

3 | 2 | 1

13



MOTTATT
17. AUG. 95
PLAN-OG BYGNINGSETATEN



19

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
09.08.95			1:100

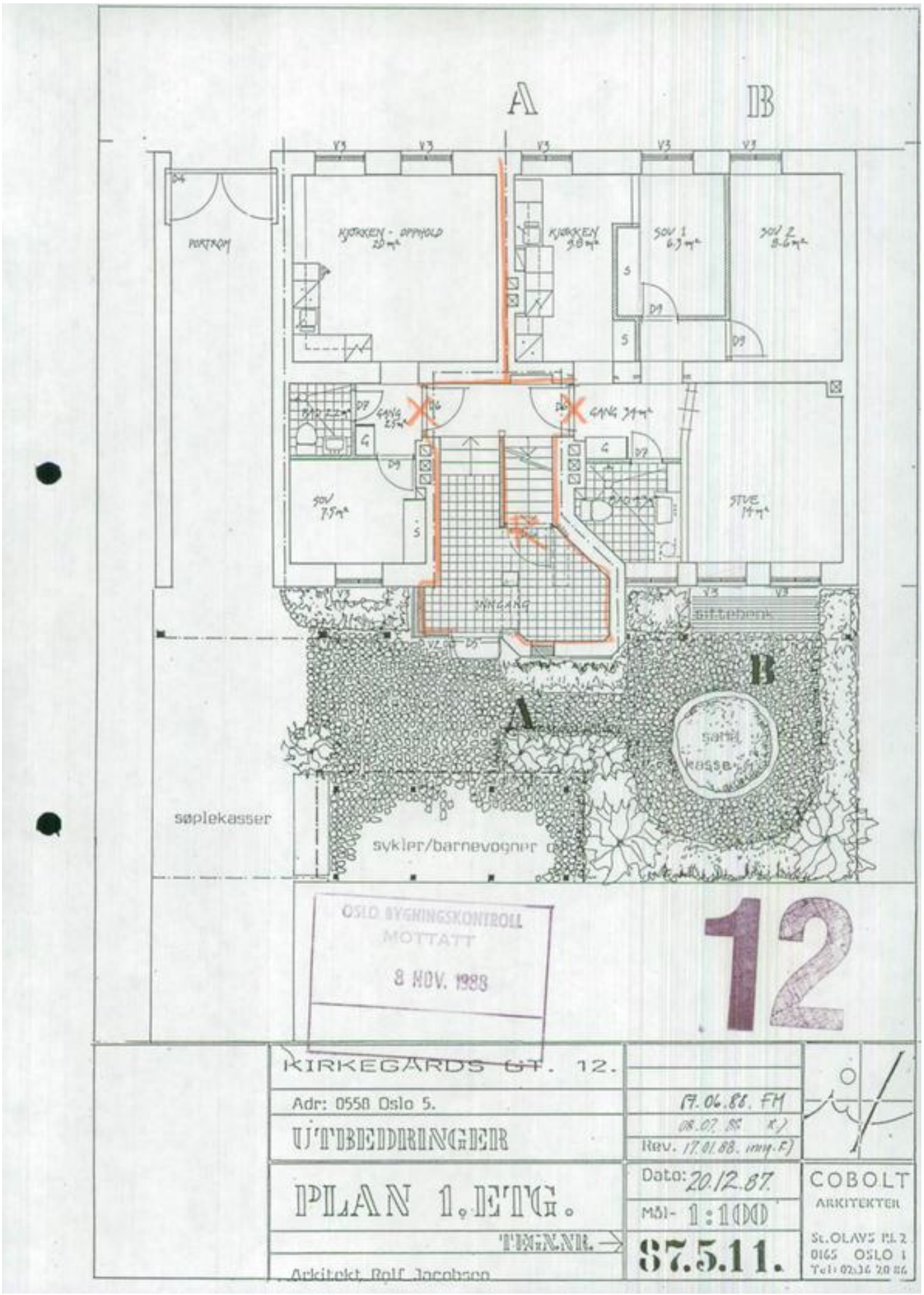
KIRKEGÅRDSGATEN 12
FORANDRINGER
PLAN 1.ETASJE

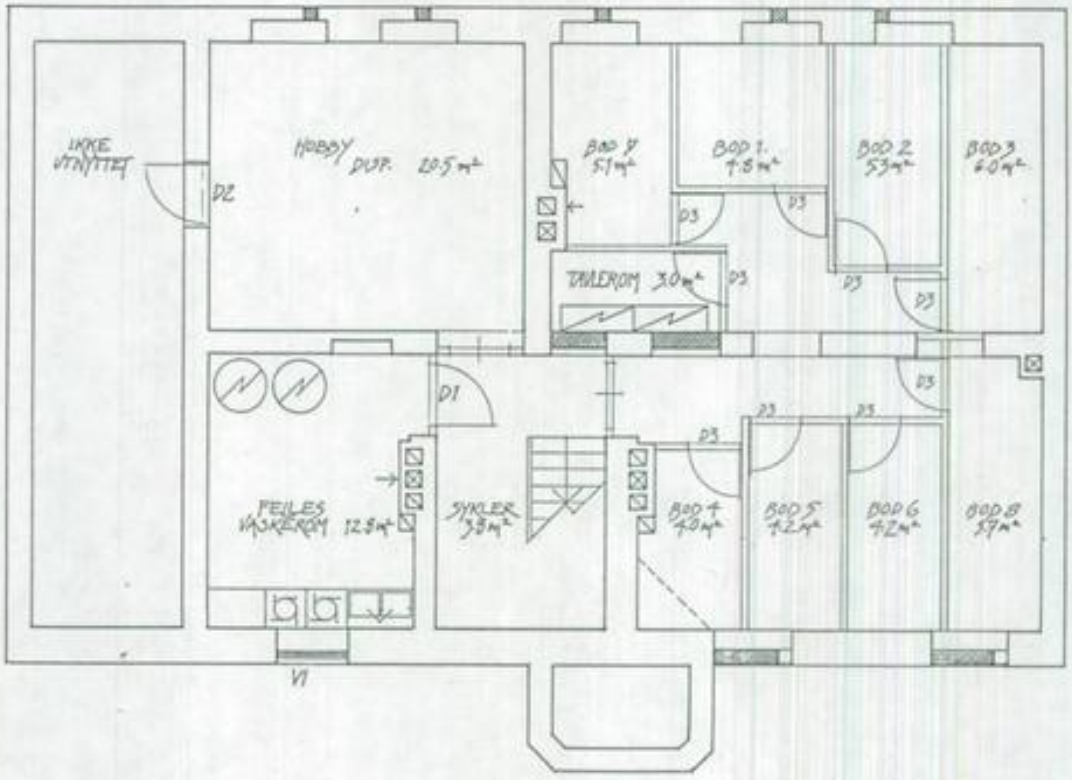
Erstatning for: | Erstattet av:

APPROBERT TEGNING
NR 12

Henvisning: | Beregning:

3 | 2 | 1


A
B
KJØKKEN - OPPHOLD
KJØKKEN
SOV 1
SOV 2
PORTROM
GANG
SOV
STUE
INNGANG
Sittebenk
søppel kasse
søplekasser
sykler/barnevogner
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
8 NOV. 1988
12
KIRKEGARDS GT. 12.
Adr: 0558 Oslo 5.
UTBEDRINGER
17.06.88. FM
08.07.88 K)
Rev. 17.01.88. mnj.F)
PLAN 1. ETG.
Dato: 20.12.87.
MÅL- 1:100
TEGN.NR.
87.5.11.
Arkitekt Rolf Jacobsen
COBOLT
ARKITEKTER
St. OLAVS PL 2
0165 OSLO 1
Tel: 02.36 20 86



OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
8 NOV. 1988

11

KIRKEGÅRDS GT. 12.

Adr: 0558 Oslo 5.

UTBEDRINGER

Rev. 17.06.88 FM

PLAN KJELLER

Dato: 20.12.87

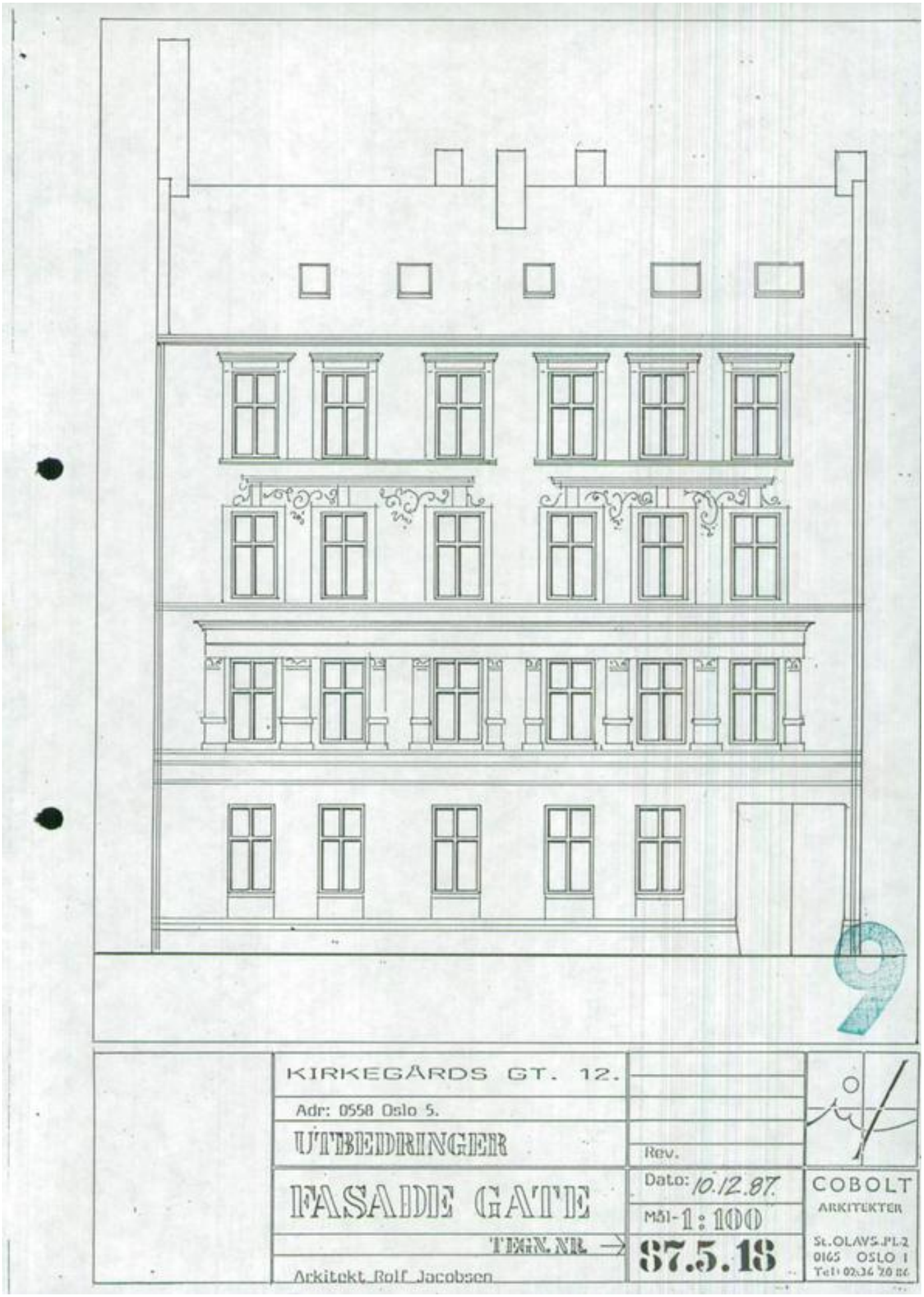
Mål- 1:100

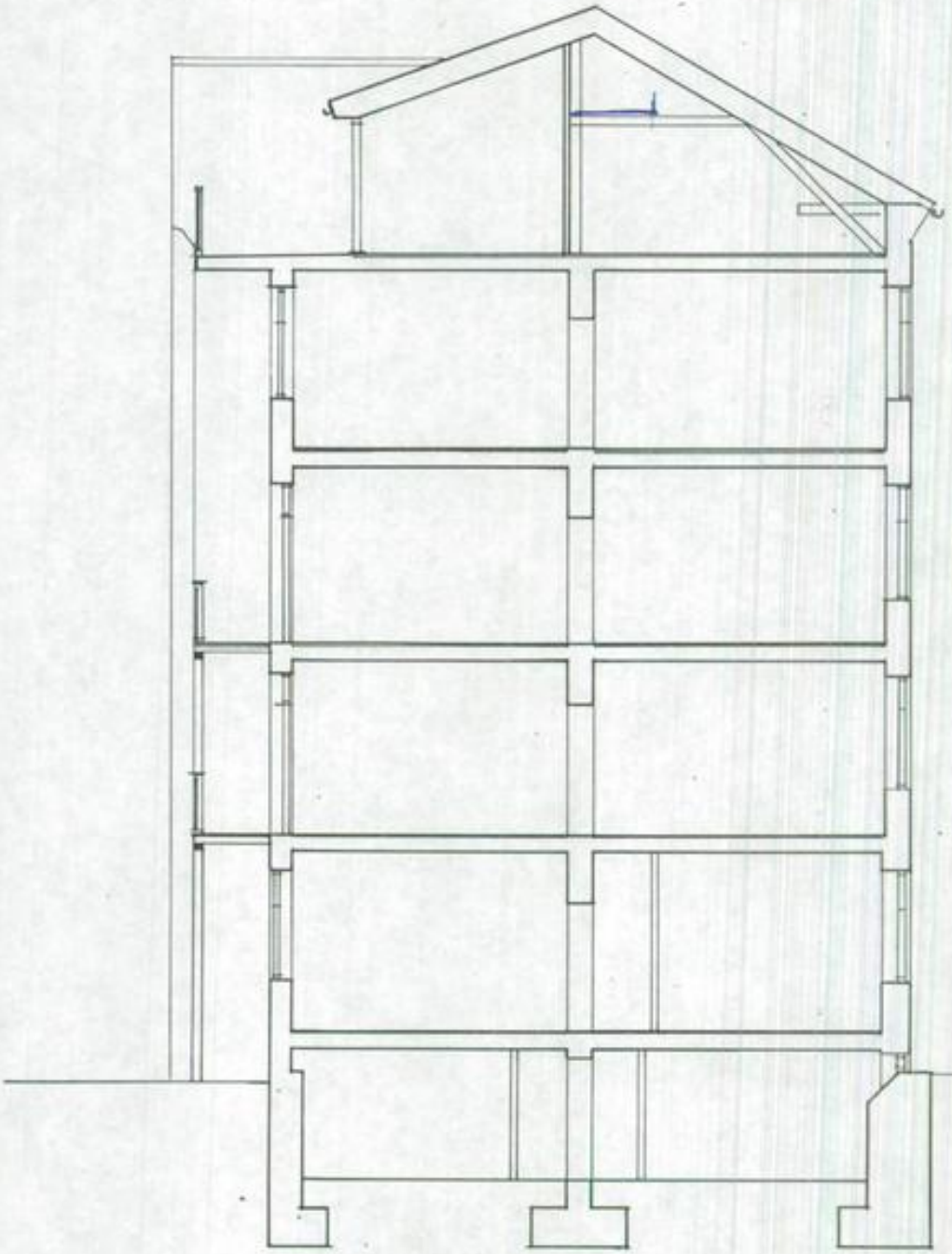
TEGN. NR.

87.5.10

Arkitekt Rolf Jacobsen

COBOLT
ARKITEKTER
St. OLAVS PL. 2.
0165 OSLO 1
Tel: 02.36 20 76


9
KIRKEGÅRDS GT. 12.
Adr: 0558 Oslo 5.
UTBEDRINGER
Rev.
FASADE GATE
Dato: 10.12.87.
Mål: 1 : 100
TEGN. NR →
87.5.18
Arkitekt Rolf Jacobsen
COBOLT
ARKITEKTER
St. OLAVS PL. 2
0165 OSLO 1
Tel: 02.36 20 86



8

KIRKEGÅRDS GT. 12.

Adr: 0558 Oslo 5.

UTBEDRINGER

Rev.

SNITT BB

Dato: 10.12.87.

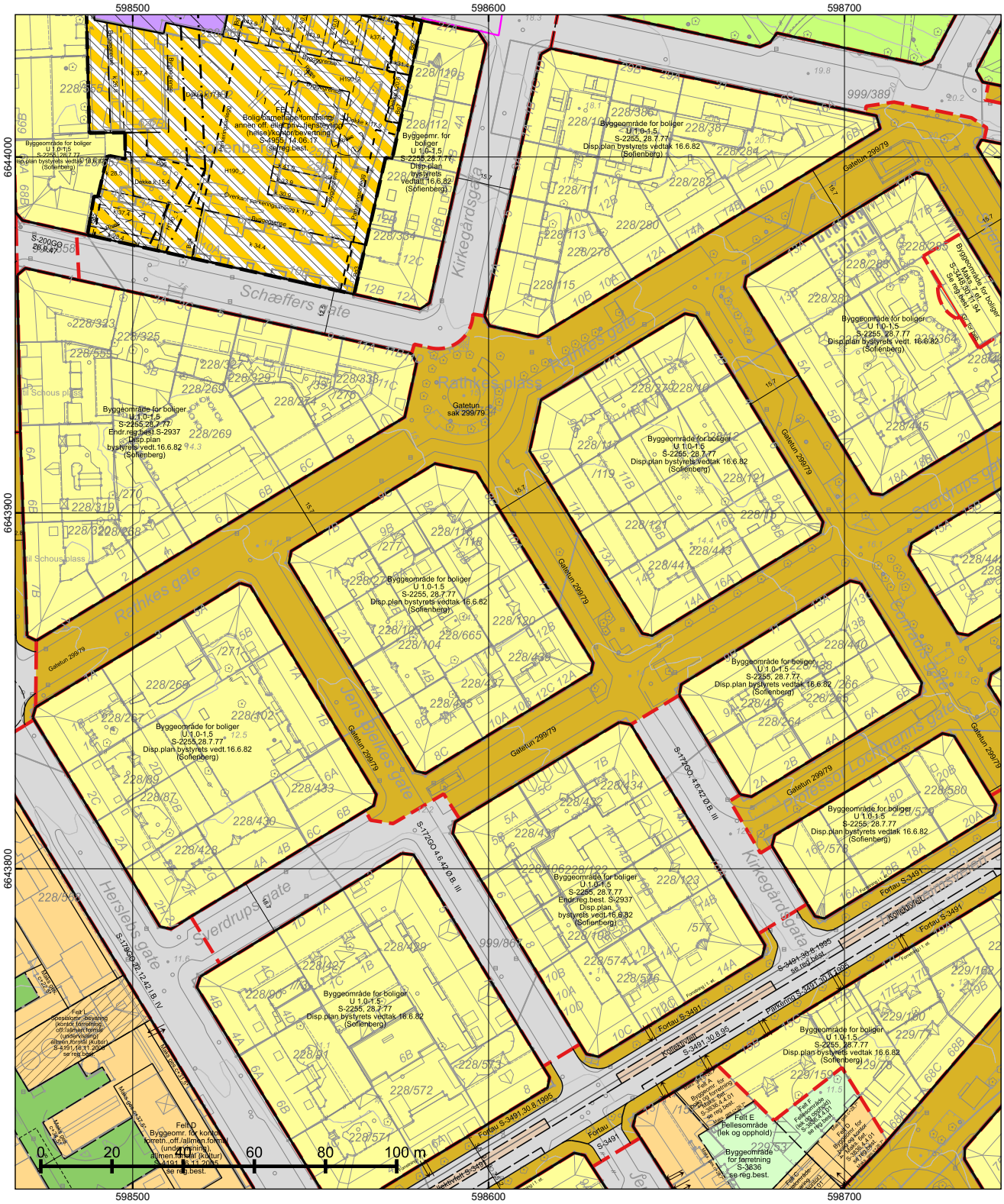
Mål- 1:100

TEGN. NR. →

87.5.17

Arkitekt Rolf Jacobsen

COBOLT
ARKITEKTER
St. OLAVS PL 2
0165 OSLO 1
Tel: 02.36 20 86



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.07.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 160638/ 86536704
Deres ref.:
Adresse: Kirkegårdsgata 12
Kommentar:
Gnr/Bnr: 228/120

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

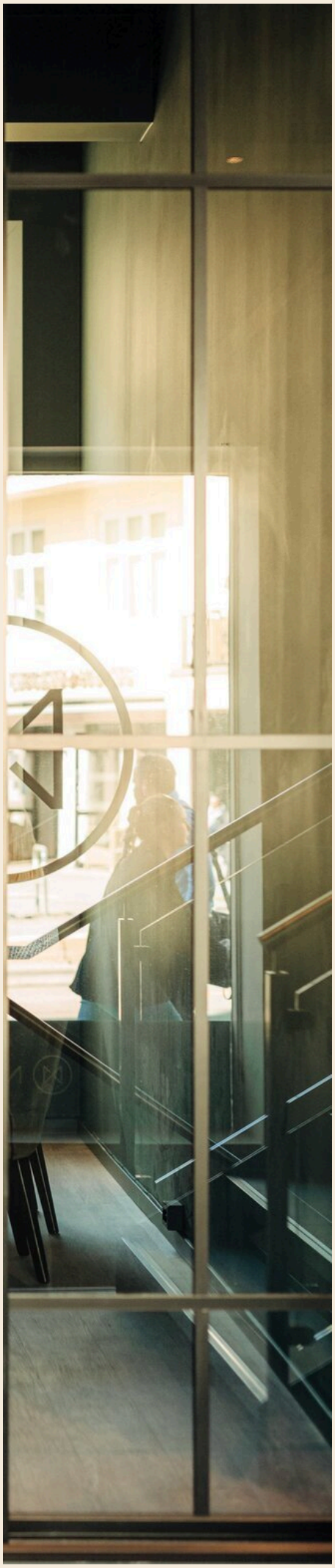


Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

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 St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka 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.



Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse 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 overfor budgivere 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0375/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Kirkegårdsgata 12 0558 OSLO
Matrikkel: Gnr 228, bnr 120 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Jonas Johansson Dahlén

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
j.dahlen@nordvikbolig.no
982 55 528