NORDVIK

Kirkeveien 39A

2 soverom | 68 kvm | Aksjeleilighet



Velkommen til

Kirkeveien 39A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
28	Om boligen
39	Nabolagsprofil
41	Tilstandsrapport
60	Egenerklæringsskjema
68	Andre vedlegg
201	Kontaktinfo
204	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
207	Forbrukerinformasjon om budgivning
208	Budskjema

Salgsoppgave produsert 03.05.2026

Nøkkelinformasjon



Attraktiv 3-roms topp- og endeleilighet m/balkong | Vender mot indre bakgård | Nytt kjøkken 25/26 | Nærhet til alt

Prisantydning	**7 990 000,-**
Omkostninger	**14 650,-**
Totalpris	**8 191 032,-**
Fellesgjeld	**186 382,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 664,-**
BRA-i	**68 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1935**
Eierform	**Aksje**

Kort fortalt

Amalie Marthinsen v/Nordvik har gleden av å presentere Kirkeveien 39A! En svært stilfull og lys 3-roms leilighet beliggende sentralt på populære Majorstuen, med nærhet til alt du trenger i hverdagen. En leilighet med både delikate kvaliteter og gode omgivelser – her vil du garantert trives!

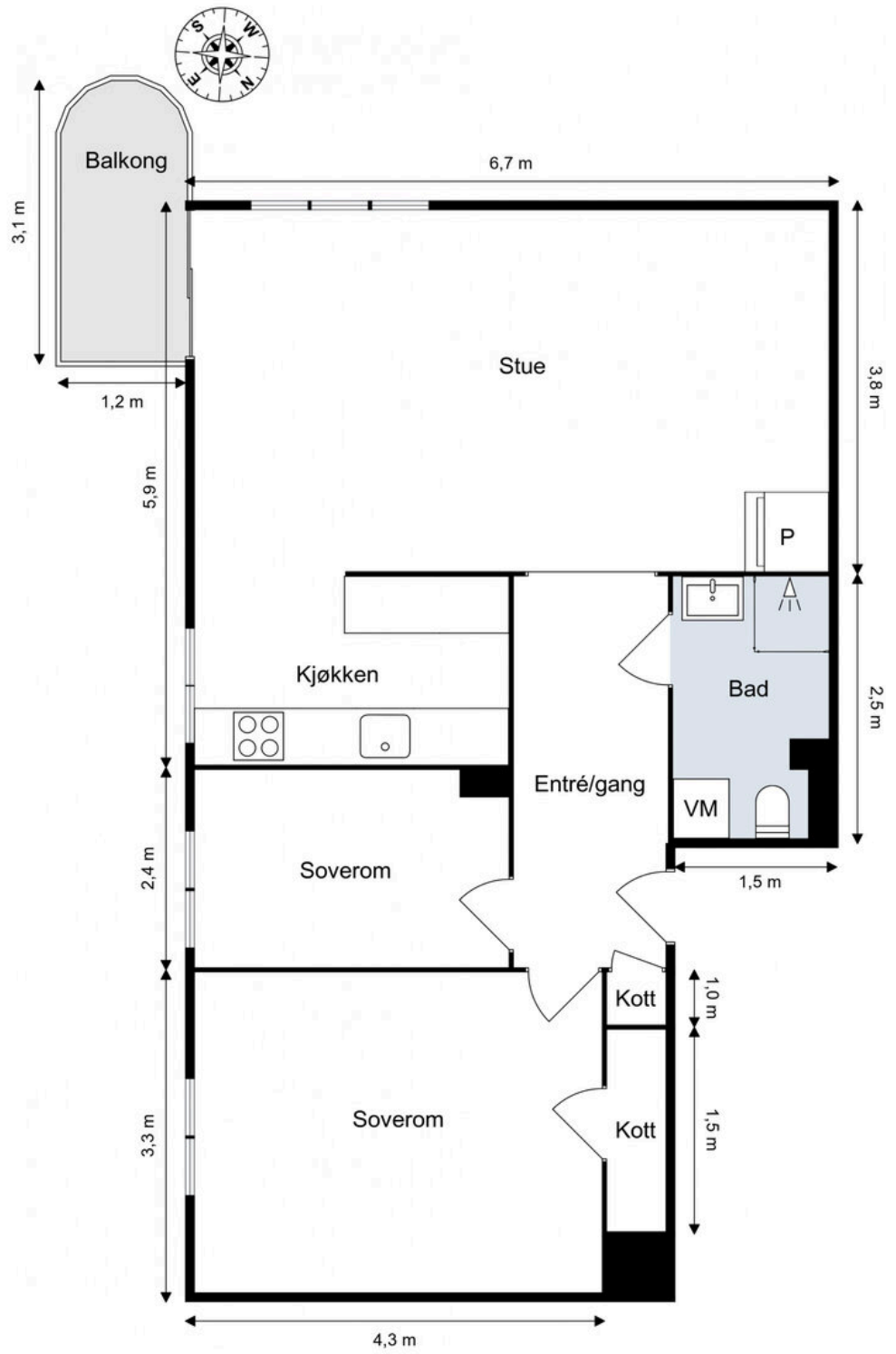
Smakfull 3-roms leilighet med svært god planløsning
Vender i sin helhet mot indre gårdsrom
Sydøstvendt balkong
Epoq kjøkken fra 2025/2026
Pent baderom modernisert i 2021
Overflater modernisert i 2020
Flott peisovn
Ingen forkjøpsrett eller dok.avgift
Veldrevet aksjelag med god vedlikeholdshistorikk
To boder - gulvareal på totalt 23 kvm
Få minutters gange til populære Bogstadveien
Umiddelbar nærhet til offentlig kommunikasjon

Velkommen!

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 2 kvm

Kirkeveien 39A, 0368 OSL
4. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme




A MAN & HIS WATCH
BYEN FRA SKYEN



Hjørneleilighet med store vindusflater som sørger for rikelig med innslipp av naturlig lys.




God plass til å
invitere gjester på
middagsbesøk og ha
koselige stunder
rundt middagsbordet.


SCANDIRUSTIC
ANDY WARHOL








Et utmerket sted for å ha hyggelige stunder med familie og venner!

Delikat kjøkken fra Epoq (25/26) i delvis åpen løsning mot stue - noe som skaper en sosial atmosfære.





Kjøkkeninnredningen består av beige, profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt vaskekum.

Den åpne løsningen mot stue skaper en sosial atmosfære.






Det er også installert vinskap, som bidrar til en moderne og funksjonell løsning.

Begge soverommene har inngang fra entrè.





Hovedsoverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng, nattbord og tilhørende møbler.

Videre er det gode oppbevaringsmuligheter i praktisk skyvedørsgarderobe, samt i et innebygd kott.





SOVEROM 2:
Boligens andre soverom er også av god størrelse, med plass til seng samt tilhørende møbler.






SAMSUNG
20 Year Warranty
SAMSUNG
ecobubble
20 Year Warranty





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/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0057/26

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selgere
Petter Blesvik Gandrud
Anders Blesvik Gandrud

Kjøpesum og omkostninger
7 990 000,- (Prisantydning)
186 382,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 176 382,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
10 500,- (Transportgebyr for aksjer)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
14 650,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
24 150,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 191 032,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 200 532,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1935

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 68 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 70 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 68 kvm. Entré, 2 soverom, bad, og stue/kjøkken.
Total BRA: 68 kvm.
TBA: 4 kvm. Sydøstvendt balkong.

Underetasje:
BRA-e: 2 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 2 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det medfølger en loftsbod med skråtak som begrenser måleverdig arealer etter reglene i NS 3940. "Gulvflate" er målt til 21 m² og en kjellerbod på ca. 2,2 m² .

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

Innhold
Velkommen til Kirkeveien 39A – En lys og moderne topp- og endeleilighet med en herlig balkong og svært attraktiv beliggenhet. Leiligheten holder gjennomgående høy standard og har et stilrent, moderne uttrykk. Boligen ligger høyt og fritt som vender i sin helhet mot idyllisk bakgård. Aksjelaget er veldrevet med meget flotte fellesområder med grill og sittegrupper. Her vil det være enkelt å trives!

Boligen har gjennomgått flere oppgraderinger de senere årene. Overflater ble fornyet i 2020, badet ble modernisert i 2021, og kjøkkenet er nylig oppusset i 2025/2026. Dette gir boligen et helhetlig og oppdatert preg, med gjennomtenkte material- og fargevalg. Leilighetens interne beliggenhet mot bakgården gir en skjermet og tilbaketrukket atmosfære, samtidig som du har et bredt tilbud av servicetilbud, kollektivtransport og byliv rett utenfor døren.

ENTRÉ:
Velkommen inn! Leiligheten har en lys og åpen entré som skaper et umiddelbart godt førsteinntrykk. Interiøret i hele leiligheten er preget av lyse flater og flotte detaljer. I

entréen er det også gode oppbevaringsmuligheter i et innebygd kott.

ROMSLIG OG LYS STUE M/UTGANG TIL BALKONG:
Lys og tiltalende stue og spiseplass. Stuen fremstår som lys og luftig, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en behagelig romfølelse. Den åpne planløsningen gir fleksible møbleringsmuligheter med god plass til både sofagruppe, TV-møblement og spisebord med tilhørende stoler. Overflatene er malt i en behagelig lys tone, og det er lagt flott en-stavs parkett på gulv. Dette gir et perfekt utgangspunkt for å innrede med egne møbler og detaljer - og skape ditt personlige drømmehjem. De grønne omgivelsene utenfor forsterker den tilbaketrukne beliggenheten.

Fra stuen er det utgang til en hyggelig sydøstvendt balkong på 4 kvm. I vår- og sommerhalvåret blir balkongen som en forlengelse av stuen og innbyr til mer samvær og fine stunder med familie og venner. Her kan du nyte varme dager!

DELVIS ÅPEN KJØKKENLØSNING:
Innbydende Epoq kjøkken oppusset i 2025/2026, med kjøkkeninnredning bestående av beige, profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Kjøkkenet er godt tilpasset og byr på rikelig med skap- og benkeplass, noe som gjør det til et utmerket sted for den kokkeglade. Over benkeplaten er det montert kitchenboard og belysning, som gir både praktisk beskyttelse og gode arbeidsforhold. Videre er kjøkkenet utstyrt med induksjonstopp, stekeovn, vinskap, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.

HOVEDSOVEROM:
Hovedsoverommet er svært romslig med plass til dobbeltseng og tilhørende møbler. Soverommet er malt i en behagelig blåtone som skaper en lun atmosfære. Videre er det rikelig med oppbevaringmuligheter i praktisk skyvedørsgarderobe, samt et eget innebygd kott i rommet.

SOVEROM NR 2:
Boligens andre soverom er også av god størrelse med plass til seng og garderobe. Rommet passer ypperlig som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Alt etter ønske og behov!

BADEROM
Meget pent baderom med elektrisk gulvvarme. Det er fliser på vegg og gulv, samt innfelt downlight i himling med malte plater. Badet er innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speil med lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Videre er det opplegg for vaskemaskin.

ØVRIG OPPBEVARINGSMULIGHETER:
Leiligheten disponerer en loftsbod med gulvflate målt til 21 m², samt en kjellerbod på 2,2 m².

ØVRIG INFORMASJON:
Dører: Lyd- og brannklassifisert entrédør med kikkehull.
Vinduer: Vinduer med 2-lags press glass, prod. 1990.
Ventilasjon: Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg.
Elektrisk anlegg: Automatsikringer.
Oppvarming: Vannbåren varme tilknyttet radiatorer.
Elektrisk gulvvarme på bad.

Parkering
Det medfølger ikke parkeringsplass til leiligheten. Aksjelaget har imidlertid to parkeringsplasser som kan benyttes av beboere og gjester til korttidsparkering og ved besøk.

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

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

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

Modernisering og påkostninger
Bygningen ble bygget i 1935. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Nåværende eier overtok boligen i 2023 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.
Totalrenovering av kjøkken:
- Elektriske arbeider er utført av Skansen Elektro AS
- Arbeider knyttet til vann og avløp er utført av Mwy Rørservice AS
- Snekkerarbeider er utført av Jørgen Ullern Bygg & Anlegg AS

Arbeidene er opplyst utført i perioden november 2025 til februar 2026.

Utskifting av belysning:
- Bytte av taklampe i gang og på kjøkken er utført av ElektroSivert Installasjon AS i juni 2025.
- Bytte av taklampe i stue er utført av samme foretak i oktober 2023.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Informasjonen er hentet fra salgsoppgaven fra tidligere eier. Firma: Salvatori AS. Arbeidet: Modernisert bad i 2021.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Informasjonen er hentet fra salgsoppgaven fra tidligere eier. Firma: Salvatori AS. Arbeidet: Modernisert bad i 2021. På våtrommet er det lagt en toppmembran. Det betyr at membranen ligger rett under flisene. Det har blitt montert et nytt sluk på våtrommet. Det har blitt lagt fliser på gulv og vegger. Utførelsen er utført i henhold til det valgte produkts beskrivelse av flislegging av gulv og vegger.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Informasjonen er hentet fra salgsoppgaven fra tidligere eier. Firma: Salvatori AS. Arbeidet: Modernisert bad i 2021.

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: Firma: Grorud Håndverk-service AS gjorde utskifting av dører. Arbeid: Aksjelaget skiftet ut gamle dører på loft som fører inn til loftsbodene med branndører. I tillegg skal det installeres en brannsentral, med røykdetektorer i trapperom, loft og felles kjeller/boder. Installeringen av anlegget er planlagt utført ila mai/juni 2026. Følgende informasjonen er hentet fra salgsoppgaven fra tidligere eier. Firma: Beto Bygg AS. Arbeid: Aksjelaget fikk nytt tak høst 2019.

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: Firma: Skansen Elektro AS. Arbeid utført: Jobb utført i forbindelse med oppussing av
kjøkken. Når: November 2025 - februar 2026. Firma: Global Connect (med underentreprenør BraCom). Arbeid: Implementering av fibernett til aksjelaget. I den forbindelse ble det skjøtet en stikkontakt fra det største soverommet inn i innvendig skap i gang. Når: August 2025. Firma: Elektro-Sivert Installasjon AS. Arbeidet: Bytte av taklampe i gang og taklampe på kjøkken. Når: Juni 2025. Firma: Elektro-Sivert Installasjon AS. Arbeidet: Utbedret det elektriske anlegget i henhold til rapport etter utført kontroll i september 2023. Når: November 2023. Firma: Elektro-Sivert Installasjon AS. Arbeidet: Bytte av taklampe i stue. Når: Oktober
2023. Tidligere eiertid. Følgende informasjonen er hentet fra salgsoppgaven fra tidligere eier: Når: 2021. Firma: Salvatori AS. Faglærte: Det er utført forskjellige elektroinstallasjoner på våtrommet. Faglærte har med det prosjektert og satt seg godt inn i de forskjellige sonene på våtrommet og hva slags kappslingsgrad som kreves av de elektriske produktene innenfor disse områdene. Alt av arbeid vedrørende elektroinstallasjoner har blitt utført av en elektriker og ettergått av en godkjent el#installatør. Varmekabelanlegget er montert i henhold til NEXANS's installasjonsveiledning og anleggseier er opplyst om hvilke forholdsregler og begrensninger som gjelder ved bruk av gulvvarmesystemet. Det har blitt montert Downlights på våtrommet. Utførelsen er gjort i henhold til monteringsanvisningen for produktet, og i henhold til krav og forskrifter innen el#sikkerhet. Tidligere eiertid. Følgende informasjonen er hentet fra salgsoppgaven fra tidligere eier: Når: 2019. Firma: Elektris AS. Arbeid utført: I følge tidligere eier ble det lagt opp ny kurs til komfyr, montert komfyrvakt, montert nye stikkontakter. I følge forrige eier
ble det montert 1 ny sikring og byttet 2 gamle automatsikringer til nye jordfeilautomater. Egeninnsats som er gjort er utført av blant annet fagpersoner (heismontør med bakgrunn fra elektro): byttet ut vanlig vifte til elektrisk vifte (denne kan byttes tilbake om ønskelig). Det ble også skjøtet 4 nye stikkontakter i leilighet.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja. Når ble kontrollen utført? Firma: Elektro-Sivert Installasjon AS. Arbeidet: Utførte kontroll av det elektriske anlegget. Når: September 2023 Tidligere eier: Det ble utført kontroll av den delen av el#anlegg som er knyttet til baderommet i forbindelse med oppussing av bad i 2021.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma: Mwy Rørservice AS. Arbeid: Demontert og plugget gammelt kjøkken før riving. Tilkoblet nytt kjøkken og montert Waterguard+ med 2 ventiler, varmt og kaldtvann. Koblet til oppvaskmaskin og silikonert kjøkkenbenk. Testet og ok, dokumentasjon / bruksanvisning på waterguard er klistret inn i skap ved ventiler. Når: November 2025 - Februar 2026.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Nei. Eventuell kommentar: Fra salgsoppgave fra forrige eier: Firma: M-TETT AS. Når: Mai 2023. Skade: M-TETT ble kontaktet da det hadde gått hull i en gulvflis etter et uhell. Her hadde vi to alternativer/forslag. Bytte flis eller prøve en smeltevoks for å tette igjen hullet. I samarbeid med kunde fikk vi til å smelte sammen voks til tilsvarende farge og klarte å gjøre hullet meget lite synlig. En slik voks vil ikke ha samme styrke som selve flisen, men kan fungere godt til slike mindre reparasjoner. Vi har ikke sett om membran er skadet i området, da det ikke har blitt gjort større inngrep. Nåværende eiere: Vi har i løpet av

perioden fylt på med fugelim.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
- Nei. Eventuell kommentar: Vi har ikke benyttet peis i løpet av eieforholdet, men ifølge styreleder (april 2026) skal skal pipene være i orden med avtrekk på taket. Flere i aksjelaget bruker peis og vedovn.

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? Salgsoppgave / taktsrapport 2026 og salgsoppgave for tidligere eiere i 2023.

Bygningssakkyndig
Marcus Pettersen

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

UTVENDIG
Sydøstvendt, delvis overbygget balkong i betongkonstruksjon på ca. 4 m². Rekkverk av stålkonstruksjon og betong. Rekkverkshøyden ble målt til 98 cm. Boligblokk bygget i 1935. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Valmtak takkonstruksjon, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG
Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater og malt betong. Gulv med 1-stavs parkett. Takhøyden ble målt til 2,60 m i entréen og 2,65 m i stue/kjøkken.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer > Det registreres noe værslitte karmer utvendig på vinduet på soverommet. Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid.
- Balkongskyvedør > Balkongdør er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid.
- Innvendig dør > Bad > Det registreres svellemerker på nedre del av døren til badet.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør > Støpejern > Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme > Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme
- Våtrom > Bad > Overflater gulv > Det er registrert bom (hulrom) under gulvfliser ved dusjsonen.
- Kjøkken > Avtrekk > Kjøkkenventilator med kullfilter

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU - Ikke undersøkt):
- Våtrom > Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

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

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

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3 år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier 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
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen varmes opp av vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Det er elektrisk gulvvarme på badet, samt peisovn plassert i stuen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3622 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 664,- pr. mnd.
Inkluderer: Fiber 275,-

Fellesutgifter 5 389,-
Posten "felleskostnader" inkluderer blant annet varmtvann, forretningsførsel, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, bygningsforsikring, renhold av fellesareal, m.m.

Eiendomsskatt kommer i tillegg til felleskostnadene og utgjør kr 735,- i året (fordelt på 4 terminer).

Eier opplyser om en økning i felleskostnadene fra 1. juli 2026 på 15 % fra dagens nivå. Dette vil medføre felleskostnader på ca. kr 6 514 per måned.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 904 456,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 617 823,- 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.

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

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Det er installert Fibernett av aksjelaget som er inkludert i felleskostnadene.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet
Aksjeselskapet består av 20 leiligheter knyttet til aksjer. AS Kirkeveien 39 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921107501, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Aksjeselskapets revisor er BDO.

Det er felles vaskeri i aksjeselskapet. Betaling for bruk av maskin og tørkerom fastsettes av styret.

Aksjeselskapet har et trivelig fellesareal med plen, hekk, hagestoler, bord og grill som aksjonærene kan benytte. Vaktmester sørger for klipping av plen og hekk, slik at uteområdet alltid fremstår pent og velstelt. Beboere har anledning til å reservere uteplass og grill til private arrangementer, noe som gir en hyggelig ramme for sosiale sammenkomster.

Årsmøte 2025:
Økonomien i selskapet er stabil og likviditeten bedre enn på starten av 2024. Det er ikke gjort noen kostnadskrevende tiltak det siste året og det ser heller ikke ut til at dette vil skje i året som kommer.

Større gjennomførte vedlikeholds- og rehabiliteringsprosjekter:
- Installering av bergvarmeanlegg 2015
- Nytt tak med isolasjon 2019

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever godkjennelse fra styret iht. aksjeloven. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for at overdragelsen blir godkjent, 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 186 382,-pr. 21.04.2026

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 83987188009
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,50%
Restsaldo: 3 713 565,00

Innfrielsesdato: 30.11.2044
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 47 569,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsresultatet for 2024 viste et overskudd på kr. 9 158,-. I 2025 var det budsjettert med et overskudd på kr. 38 764,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Dyrehold
Dyrehold er ikke tillatt. Dispensasjon kan gis under forutsetning av at dyreholdet ikke vil bli til ulempe eller sjenanse for andre aksjonærer, andre brukere av leiligheter i aksjeselskapet eller aksjeselskapet.

Aksjeselskapets forsikring
Protector Forsikring ASA
Polisenr. 1494558

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 322 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Perfekt for deg som ønsker en av Oslos største parker rett utenfor, samtidig som du har Bogstadveien som kanskje er Oslos mest kjente handlegata. Her finner du både eksklusive butikker og de mest kjente kjedebutikkene. Bogstadveien har gjennomgått en omfattende rehabilitering og området er ferdigstilt med økt trafikksikkerhet, bedre universell utforming, bedre fremkommelighet og tilgjengelighet, økt beplantning og oppvarmede fortau m.m. Kjøpesenteret Valkyren som ligger kun et steinkast fra eiendommen er verdt å nevne, et nytt 3 etasjes motemagasin med foodcourt og vinmonopol. Det er også kun en kort tur til Slottsparken og videre Karl Johans gate med sine utallige butikker, restauranter og kaféer.

Rett rundt hjørnet for Middelthunet finner du Colosseum senter, med dagligvarebutikker som Mathuset Jacobs og Meny, apotek, blomsterhandel og Vinmonopolet.

Området rundt består av pene og klassiske bygårder, butikker, kaféer, restauranter, barer, nattliv og nisjeforretninger, alt innen gangavstand. Ønsker man å la bilen stå, har man Majorstuen stasjon kun 5 minutter unna, som et knutepunkt for byens kollektivtilbud. Her finnes t-bane med overgang til alle linjer, samt hyppige buss- og trikkavganger i alle retninger. Det er også tilgang til Flybussen like ved.

Fantastiske Frognerparken med storslåtte Vigelandsparken, Hundesletta og Frognerbadet som nærmeste nabo. Her finner man turstier, dammer og grøntområder perfekt for turer, jogging og parkliv. Populære Stensparken, Slottsparken og flere andre grøntområder ligger også innen gangavstand. Området tilbyr samtidig et stort spekter av treningsmuligheter med bla. SATS sitt store senter under bakken ved Colosseum Park, SATS Bislett, samt noe mer eksklusive Artesia med både trening og spa. Fine muligheter for løpe- og joggeturer i parker om sommer, så vel som vinter. Kort t-banetur til Sognsvann eller Holmenkollen med sitt uendelige vei- og løypenett. Praktisk og enkel forbindelse til byens skoler med bl.a. Høyskolen, Universitetet og BI.

Oslo kommune har bygget en ishall i tilknytning til Frogner Stadion, Sonja Henie Ishall. Dette er en moderne arena med mulighet for ishockey, kunstløp og andre idretter på isbane.

Ny barnehage i prosjektet, samt godt etablerte barnehager som Månestråle barnehage og Stallen barnehage i umiddelbar nærhet. Ikke langt unna ligger to av Oslos største skoler, Majorstuen barne- og ungdomsskole og Uranienborg barne- og ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 30.05.1936. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men

de stemmer ikke med dagens bruk

Avvik: Kjøkkenet var opprinnelig etablert som et lukket rom, men er i dag åpnet. Videre bestod boligen opprinnelig av separat toalettrom og bad, som nå er sammenført til ett baderom.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, 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 plansaker i området:

Detaljregulering , Monolitveien - Frognerparken - Middelthunsgate
Saksnummer: 2025/06725 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202461838
Status: Under behandling
Hensikt: Med bakgrunn i vedtatt Plan for sykkelveinett i Oslo (Bystyrevedtak 2018), planlegger Bymiljøetaten å opparbeide strekningen mellom Monolitveien og Middelthuns gate i Frognerparken, delvis med et eget sykkelanlegg. Strekningen er en forlengelse av Sørkedalsruten (rute 2), som i dag mangler et sammenhengende tilbud for syklister fra vest. Dagens gang– og sykkeltilrettelegging tilfredsstiller ikke krav og ønsker til standard og trafikksikkerhet for fotgjengere og syklister. Hensikten med prosjektet er å minske konfliktpunktene mellom gående og syklende i parken ved å øke separasjonsgraden mellom trafikantgruppene der det er mulig, lede syklistene til egnet trasé, kryssinnstramning og fjerne gateparkering.

Pågående byggesaker i området:

Kirkeveien 43-45 - oppføring av balkonger
Saksnummer: 2026/01346 - Byggesak
Mottatt sak: 05.02.2026
Status: Under behandling

Jacob Aalls gate 12 B - oppføring av balkong - Bygård
Saksnummer: 2025/14399 - Byggesak
Mottatt sak: 22.10.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 201013841
Status: Under behandling

Jacob Aalls gate 14 B - utskifting av to balkonger
Saksnummer: 2026/00161 - Byggesak
Mottatt sak: 06.01.2026
Status: Under behandling

Jacobs Aalls gate 14 A - etablering av takterrasse
Saksnummer: 2025/20435 - Byggesak
Mottatt sak: 25.10.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 201911205
Status: Under behandling

Middelthuns gate 12 D - bruksendring og fasadeendring
Saksnummer: 2025/16938 - Byggesak
Mottatt sak: 23.10.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202311711
Status: Under behandling

Middelthuns gate 12 D - oppføring av boligbygg i bakgård
Saksnummer: 2026/00223 - Byggesak
Mottatt sak: 07.01.2026
Status: Under behandling

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

301/215/153:
11.07.1866 - Dokumentnr: 900139 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om benyttelse

11.07.1911 - Dokumentnr: 901048 - Bestemmelse om gjerde

10.07.1928 - Dokumentnr: 924528 - Best om garasje/parkering
Med flere bestemmelser

04.10.1934 - Dokumentnr: 910762 - Best. om vann/kloakkledn.

18.05.1866 - Dokumentnr: 900035 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

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
Salg av aksjeleiligheter reguleres av kjøpsloven. Ved dette salget skal imidlertid avhendingslovens bestemmelser komme til anvendelse så langt de passer.

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i

næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 65 491,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Finn.no Blink - pris per uke i salgsperioden kr. 11 900,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte (uten hjem.no) kr. 21 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 11 900,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Pantesperre m/urådighet aksje kr. 4 150,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 154 316,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 3. mai 2026

Ansvarlig megler
Amalie Marthinsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47200032

Megler
Mathilde Louise Skavås, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 95306828

Meglerforetaket
Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

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).

Kirkeveien 39A

Nabolaget Frogner stadion/Majorstuen sør - vurdert av 145 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Studenter

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.)	711 elever, 46 klasser	6 min 0.4 km
Uranienborg skole (1-10 kl.)	812 elever, 47 klasser	12 min 1 km
Marienlyst skole (1-10 kl.)	975 elever, 70 klasser	17 min 1.4 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	16 min 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 klasser	18 min 1.5 km
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	16 min 1.3 km
Akademiet videregående skole O...	450 elever	18 min 1.4 km

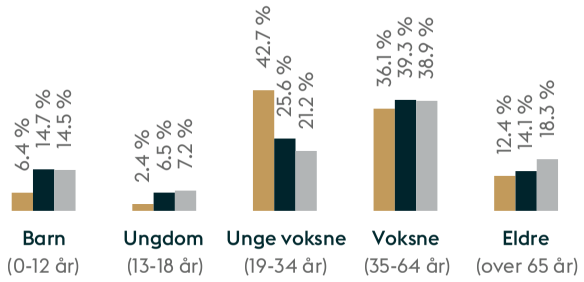
Offentlig transport

Frogner stadion	Linje 12N, 20	2 min 0.1 km
Frogner stadion	Linje 12	2 min 0.1 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	7 min 0.5 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	5 min 2.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	12 min 5.8 km

Barnehager

Julius barnehage (1-5 år)	42 barn	3 min 0.2 km
Frogner barnehage (0-5 år)	66 barn	3 min 0.3 km
Stallen barnehage (1-5 år)	29 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Frogner stadion/Majorstue	1.753	1 167
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Trikk
- Gående

Sport

Frognerparken Tennisanlegg	2 min
Frogner stadion	3 min
Barrys Colosseum	3 min
SATS Colosseum	4 min

«Sentralt og hyggelig, store grønne lunger»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

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 2025

Tilstandsrapport

Aksjeleilighet

Kirkeveien 39A , 0368 OSLO

OSLO kommune

gnr. 215, bnr. 153

Aksjenummer 1191-1295

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 23.04.2026 **Rapportdato:** 30.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22372-1599 **Referansenummer:** ZC6400

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Marcus Pettersen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

Marcus Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
mp@takstkonsulent1.no
954 19 877

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1935. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2023 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

Totalrenovering av kjøkken:

- Elektriske arbeider er utført av Skansen Elektro AS
- Arbeider knyttet til vann og avløp er utført av Mwy Rørservice AS
- Snekkerarbeider er utført av Jørgen Ullern Bygg & Anlegg AS

Arbeidene er opplyst utført i perioden november 2025 til februar 2026.

Utskifting av belysning:
- Bytte av taklampe i gang og på kjøkken er utført av Elektro-Sivert Installasjon AS i juni 2025.
- Bytte av taklampe i stue er utført av samme foretak i oktober 2023.

Opplysninger er tilsendt av eier før befaring.

Aksjeleilighet - Byggeår: 1935

UTVENDIG Gå til side

Sydøstvendt, delvis overbygget balkong i betongkonstruksjon på ca. 4 m². Rekkverk av stålkonstruksjon og betong. Rekkverkshøyden ble målt til 98 cm.

Boligblokk bygget i 1935. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Valmtak takkonstruksjon, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater og malt betong. Gulv med 1-stavs parkett. Takhøyden ble målt til 2,60 m i entréen og 2,65 m i stue/kjøkken.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater og innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser og elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speil med lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte.

- Det opplyses i egenerklæringen at badet er modernisert i 2021. På våtrommet er det lagt en toppmembran, noe som innebærer at membranen ligger rett under flisene. Det er montert nytt sluk på våtrommet. Det er lagt fliser på gulv og vegger. Arbeidene er utført av Salvatori AS.

KJØKKEN Gå til side

Epoq kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Kitchenboard og belysning over benkeplaten. Integrert induksjonstopp, stekeovn, vinskap, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass. Waterguard og komfyrvakt er montert.

Det har blitt utført totalrenovering av kjøkkenet.

Arbeidene er utført av:
- Elektriske arbeider: Skansen Elektro AS.
- Vann og avløp: Mwy Rørservice AS.
- Snekkerarbeider: Jørgen Ullern Bygg & Anlegg AS.

Arbeidene er utført i 2025-2026.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Det er elektrisk gulvvarme på badet, samt peisovn plassert i stuen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

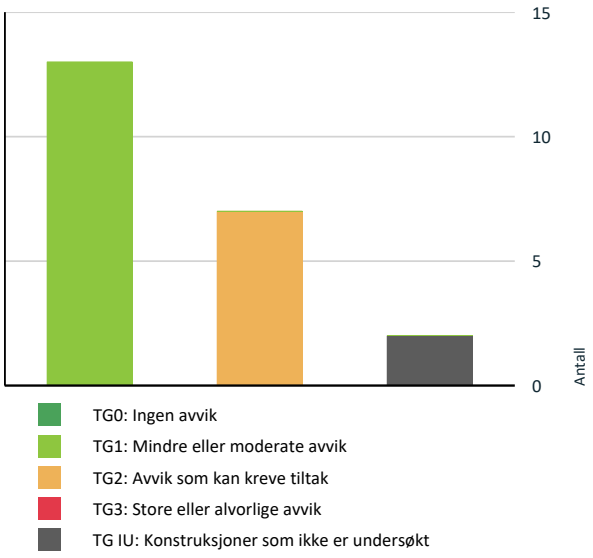
Aksjeleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Avvik: Kjøkkenet var opprinnelig etablert som et lukket rom, men er i dag åpnet. Videre bestod boligen opprinnelig av separat toalettrom og bad, som nå er sammenført til ett baderom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Aksjeleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkongskyvedør	Gå til side
Innvendig > Innvendig dør - bad	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør - støpejern	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > bad > Overflater Gulv	Gå til side
Kjøkken > 4. etasje > og stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side

Tilstandsrapport

AKSJELEILIGHET



Byggeår
1935

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 1985.

Årstall: 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres noe værslitte karmer utvendig på vinduet på soverommet. Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og utskiftning må påregnes på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig, og utfør nødvendig vedlikehold for å forlenge levetiden. Utskifting av vinduene bør vurderes på sikt for å unngå risiko for punktering av isolerglass og ytterligere forringelse av karmene.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Lyd- og brannklasifisert entrédør med kikkhull.

TG 2 Balkongskyvedør

Beskrivelse

Balkongskyvedør med 2-lags isolerglass, produsert i 1995.

Årstall: 1995 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Balkongdør er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av balkongdører er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må balkongdør skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sydøstvendt, delvis overbygget balkong i betongkonstruksjon på ca. 4 m². Rekkverk av stålkonstruksjon og betong. Rekkverkshøyden ble målt til 98 cm.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligblokk bygget i 1935. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Valmtak takkonstruksjon, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater og malt betong. Gulv med 1-stavs parkett. Takhøyden ble målt til 2,60 m i entréen og 2,65 m i stue/kjøkken.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av betong.

TG IU Pipe og ildsted

Beskrivelse

Mursteinspipe. Peisovn. Pipe og ildsted er kun visuelt kontrollert av takstmannen. Det anbefales at brann- og feiervesenet foretar en grundigere kontroll før bruk.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen glatte innerdører.

TG 2 Innvendig dør - bad

Beskrivelse

Glatt innerdør.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det registreres svellemerker på nedre del av døren til badet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes å fuktbeskytte eller skifte ut døren for å hindre videre svelling og skade. Dersom tiltak ikke utføres, kan døren få redusert funksjon og levetid, samt gi et mindre estetisk inntrykk.

Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen varmes opp av vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Det er elektrisk gulvvarme på badet, samt peisovn plassert i stuen.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Himling med malte plater og innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser og elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speil med lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte.

Det opplyses i egenerklæringen at badet er modernisert i 2021. På våtrommet er det lagt en toppmembran, noe som innebærer at membranen ligger rett under flisene. Det er montert nytt sluk på våtrommet. Det er lagt fliser på gulv og vegger. Arbeidene er utført av Salvatori AS.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himling med malte plater og innfelte downlights. Vegger med fliser.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser og elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert bom (hulrom) under gulvfliser ved dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det vurderes ikke å være behov for umiddelbare tiltak på befaringstidspunktet. Avviket bør likevel utbedres for å sikre tilfredsstillende tilstand. Konstruksjonen anbefales overvåket, og ved utvikling eller økning i omfang av bom må tiltak iverksettes.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speil med lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte.

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

4. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Epoq kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Kitchenboard og belysning over benkeplaten. Integrert induksjonstopp, stekeovn, vinskap, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass. Waterguard og komfyrvakt er montert.

Det har blitt utført totalrenovering av kjøkkenet.

Arbeidene er utført av:
- Elektriske arbeider: Skansen Elektro AS.
- Vann og avløp: Mwy Rørservice AS.
- Snekkerarbeider: Jørgen Ullern Bygg & Anlegg AS.

Arbeidene er utført i 2025-2026.

4. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Plastrør (rør-i-rør). Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 2 Avløpsrør - støpejern

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Vannbåren varme er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på rør skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles gang. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Ja

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Arbeider utført av Skansen Elektro AS i 2025:

Kjøkken:
- Demontering av gammelt opplegg.
- Etablering av komfyrvakt.
- Etablering av 3 x påveggstikk(forbruk).
- Etablering av styring for overskapsbelysing.
- Etablering av overskapsbelysning.
- Etablering av nye kabelføring på kjøkken.
- Etablering av 3 x stikk til hvitevarer.

Arbeider utført av Elektro-Sivert installasjon AS i 2023:

Opplegg og montering av spotskinne med 4 stk zip tube micro.
- Skiftet ut bryter til trådløs vri dimmer og aktuator. Halve veggboksen var gipset igjen og bryterpanel var gipset rundt.
- Opplegg av spotskinne med 4 stk zip tube micro, samt plejd styring.
- Bytte av taklampe i stue.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det er utført el-kontroll av det elektriske anlegget i 2023. El-kontrollen ble utført av Elektro-Sivert Installasjon AS.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Høyden på rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav. "Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m".

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

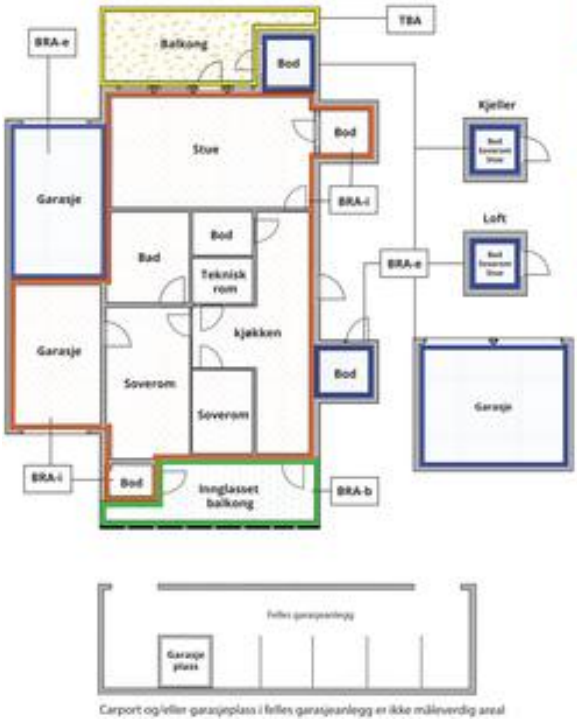
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Aksjeleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
Loft						21	21
4. etasje	68			68	4		68
Kjeller		2		2			2
SUM	**68**	**2**			**4**	**21**	**91**
SUM BRA	**70**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Loftsbod	
4. etasje	Entré, 2 soverom, bad, og stue/kjøkken		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Fellesarealer:

- En loftsbod med skråtak som begrenser måleverdig arealer etter reglene i NS 3940. "Gulvflate" er målt til 21 m².
- En kjellerbod på ca. 2,2 m² .

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Avvik: Kjøkkenet var opprinnelig etablert som et lukket rom, men er i dag åpnet. Videre bestod boligen opprinnelig av separat toalettrom og bad, som nå er sammenført til ett baderom.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se sammendrag for mer info.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2026	Marcus Pettersen	Takstingeniør
	Anders Blesvik Gandrud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	215	153		0	1321.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kirkeveien 39A, 0368 OSLO

Hjemmelshaver
As Kirkeveien 39, Org.nr: 921107501

Aksjeobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
921107501		OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS Organisasjonsnummer: 934 261 585	Petter Blesvik Gandrud og Anders Blesvik Gandrud

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
1191-1295	47 569	*31.12.2025*	188 147	*31.12.2025*

Kommentar
Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer).

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring Asa	1494558.			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	28.04.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	28.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2026	
2	30.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Petter Blesvik Gandrud	9578-5998-4-3781395	2026-05-02 17:11:51
Anders Blesvik Gandrud	9578-5998-4-3233220	2026-05-02 18:51:23

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
2. mai 2026

Oppdragsnummer
20-0057/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kirkeveien 39A, 0368 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Petter Blesvik Gandrud, Anders Blesvik Gandrud

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 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: 8179093
Forsikret i: Protector Forsikring ASA

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: Informasjonen er hentet fra salgsoppgaven fra tidligere eier. Firma: Salvatori AS. Arbeidet: Modernisert bad i 2021.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Informasjonen er hentet fra salgsoppgaven fra tidligere eier. Firma: Salvatori AS. Arbeidet: Modernisert bad i 2021. På våtrommet er det lagt en toppmembran. Det betyr at membranen ligger rett under flisene. Det har blitt montert et nytt sluk på våtrommet. Det har blitt lagt fliser på gulv og vegger. Utførelsen er utført i henhold til det valgte produkts beskrivelse av flislegging av gulv og vegger.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Informasjonen er hentet fra salgsoppgaven fra tidligere eier. Firma: Salvatori AS. Arbeidet: Modernisert bad i 2021.

---

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: Firma: Grorud Håndverk-service AS gjorde utskifting av dører. Arbeid: Aksjelaget skiftet ut gamle dører på loft som fører inn til loftsbodene med branndører. I tillegg skal det installeres en brannsentral, med røykdetektorer i trapperom, loft og felles kjeller/boder. Installeringen av anlegget er planlagt utført ila mai/juni 2026. Følgende informasjonen er hentet fra salgsoppgaven fra tidligere eier. Firma: Beto Bygg AS. Arbeid: Aksjelaget fikk nytt tak høst 2019.

---

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: Firma: Skansen Elektro AS. Arbeid utført: Jobb utført i forbindelse med oppussing av kjøkken. Når: November 2025 - februar 2026. Firma: Global Connect (med underentreprenør BraCom). Arbeid: Implementering av fibernett til aksjelaget. I den forbindelse ble det skjøtet en stikkontakt fra det største soverommet inn i innvendig skap i gang. Når: August 2025. Firma: Elektro-Sivert Installasjon AS. Arbeidet: Bytte av taklampe i gang og taklampe på kjøkken. Når: Juni 2025. Firma: Elektro-Sivert Installasjon AS. Arbeidet: Utbedret det elektriske anlegget i henhold til rapport etter utført kontroll i september 2023. Når: November 2023. Firma: Elektro-Sivert Installasjon AS. Arbeidet: Bytte av taklampe i stue. Når: Oktober 2023. Tidligere eiertid. Følgende informasjonen er hentet fra salgsoppgaven fra tidligere eier: Når: 2021. Firma: Salvatori AS. Faglærte: Det er utført forskjellige elektroinstallasjoner på våtrommet. Faglærte har med det prosjektert og satt seg godt inn i de forskjellige sonene på våtrommet og hva slags kappslingsgrad som kreves av de elektriske produktene innenfor disse områdene. Alt av arbeid vedrørende elektroinstallasjoner har blitt utført av en elektriker og ettergått av en godkjent el#installatør. Varmekabelanlegget er montert i henhold til NEXANS's installasjonsveiledning og anleggseier er opplyst om hvilke forholdsregler og begrensninger som gjelder ved bruk av gulvvarmesystemet. Det har blitt montert Downlights på våtrommet. Utførelsen er gjort i henhold til monteringsanvisningen for produktet, og i henhold til krav og forskrifter innen el#sikkerhet. Tidligere eiertid. Følgende informasjonen er hentet fra salgsoppgaven fra tidligere eier: Når: 2019. Firma: Elektris AS. Arbeid utført: I følge tidligere eier ble det lagt opp ny kurs til komfyr, montert komfyrvakt, montert nye stikkontakter. I følge forrige eier ble det montert 1 ny sikring og byttet 2 gamle automatsikringer til nye jordfeilautomater. Egeninnsats som er gjort er utført av blant annet fagpersoner (heismontør med bakgrunn fra elektro): byttet ut vanlig vifte til elektrisk vifte (denne kan byttes tilbake om ønskelig). Det ble også skjøtet 4 nye stikkontakter i leilighet.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Firma: Elektro-Sivert Installasjon AS. Arbeidet: Utførte kontroll av det elektriske anlegget. Når: September 2023 Tidligere eier: Det ble utført kontroll av den delen av el#anlegg som er knyttet til baderommet i forbindelse med oppussing av bad i 2021.

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma: Mwy Rørservice AS. Arbeid: Demontert og plugget gammelt kjøkken før riving. Tilkoblet nytt kjøkken og montert Waterguard+ med 2 ventiler, varmt og kaldtvann. Koblet til oppvaskmaskin og silikonert kjøkkenbenk. Testet og ok, dokumentasjon / bruksanvisning på waterguard er klistret inn i skap ved ventiler. Når: November 2025 - Februar 2026.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Fra salgsoppgave fra forrige eier: Firma: M-TETT AS. Når: Mai 2023. Skade: M-TETT ble kontaktet da det hadde gått hull i en gulvflis etter et uhell. Her hadde vi to alternativer/forslag. Bytte flis eller prøve en smeltevoks for å tette igjen hullet. I samarbeid med kunde fikk vi til å smelte sammen voks til tilsvarende farge og klarte å gjøre hullet meget lite synlig. En slik voks vil ikke ha samme styrke som selve flisen, men kan fungere godt til slike mindre reparasjoner. Vi har ikke sett om membran er skadet i området, da det ikke har blitt gjort større inngrep. Nåværende eiere: Vi har i løpet av perioden fylt på med fugelim.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vi har ikke benyttet peis i løpet av eieforholdet, men ifølge styreleder (april 2026) skal skal pipene være i orden med avtrekk på taket. Flere i aksjelaget bruker peis og vedovn.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave / taktsrapport 2026 og salgsoppgave for tidligere eiere i 2023

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 20-0057/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Anders Blesvik Gandrud	**2026-05-02**	**Petter Blesvik Gandrud**	**2026-05-02**

Identifikasjon

Anders Blesvik Gandrud

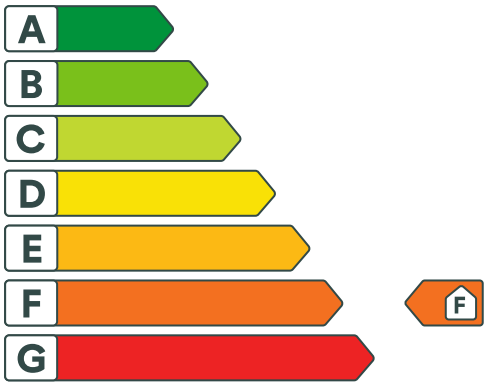
Identifikasjon

Petter Blesvik Gandrud

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



Adresse **Kirkeveien 39A, 0368 OSLO**	
Dato for energimerking **03.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-277605**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80522223**
Gårdsnummer **215**	Bruksnummer **153**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1935**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **74,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **67,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **283,14 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **283,14 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **35 682 kWh**



Kirkeveien 39A, 0368 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Kirkeveien 39A, 0368 OSLO

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak 2: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 3: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 4: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 7: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 8: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 9: Montering tetningslister

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

Tiltak 10: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Brukertiltak

Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 17: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 18: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 19: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 20: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 21: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 22: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 23: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 24: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 25: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 26: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 27: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 28: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Nordvik Nydalen
v/Mathilde Louise Skavås

Deres ref.: 9142145 Vår ref.: 1828-1-5 Dato: 21.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	AS Kirkeveien 39
Organisasjonsnr:	921107501
Aksjonær:	Gandrud, Petter Blesvik
Medaksjonær:	Gandrud, Anders Blesvik
Leilighetsnummer:	5
Aksjeboenhetsnumer:	5
Adresse:	Kirkeveien 39 A, 0368 OSLO
Aksjenummer:	1191-1295
Gnr.	215
Bnr.	153

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa - polisenummer 1494558.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- AS'et har lån i Handelsbanken. Pr mai 2024 var saldo: 3 884 921,00. Se regnskap og noter for ytterligere detaljer.
- Det kan være utlignet eiendomsskatt på aksjeleiligheten og dette må avklares nærmere med selger eller kommune/kemner.
- OBS: Pga hvitvaskingsregler er det nødvendig at vi får tilsendt bekreftet kopi av ID på kjøper(e) før vi overdrar aksjene.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987188009
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,50%
Restsaldo:	3 713 565,00
Innfrielsesdato:	30.11.2044
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 664,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Eiendomsskatt		183,75 fra 01.11.2026
Eiendomsskatt		183,75 fra 01.09.2026
Eiendomsskatt		183,75 fra 01.06.2026
Eiendomsskatt		183,75 fra 01.05.2026
Fiber	275,00	
Fellesutgifter	5 389,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	59,-
Fradragsberettigede kostnader:	13 068,-
Annen formue:	47 569,-
Gjeld:	188 147,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987188009
Restsaldo:	186 382,72
Kapitalkostnader:	1 447,04

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 186 382,72,-, pr. dags dato.

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Thanh Trung Nguyen pr. e-post: thanh.nguyen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

All nødvendig informasjon fremkommer av pantattest, som må bestilles som eget produkt i Ambita. Oppgjørsbrev med transportfullmakt, og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at dersom boligselskapet har verdidokumenter, må disse foreligge hos forretningsfører før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokumenter gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Jens Jørgen Lie, e-post: kirkeveien-39@styrerommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

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

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 500,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

VEDTEKTER

AS KIRKEVEIEN 39

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 27. juni 2005. Sist endret på ordinær generalforsamling 31. mai 2017.

§1

Formål

Aksjeselskapet Kirkeveien 39 er et uansvarlig selskap med formål å innkjøpe, bebygge og drive eiendommen Kirkeveien 39 i Oslo.

§2

Aksjekapital

Aksjekapitalen er kr. 133.500,- fordelt på 1780 aksjer à kr. 75,- fullt innbetalt og lydende på navn.

§3

Overdragelse av aksje og godkjenning av aksjonær

Ved enhver overdragelse eller bytte av leilighet skal søknad sendes aksjeselskapets styre for skriftlig godkjenning av erververen for at ervervet skal bli gyldig overfor aksjeselskapet. Godkjenning må foreligge før erververen kan ta leiligheten i bruk.

Godkjenning kan likevel ikke nektes dersom aksjen er ervervet av ektefelle eller aksjonærens slektninger i rett- og eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som står i adoptivbarns stilling, eller av noen som aksjonæren i minst to år har hatt felles husstand med eller hadde felles husstand med da aksjonæren døde.

Nekter styret å godkjenne erververen som aksjonær, må melding om dette komme frem til ham og overdrageren senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom frem til aksjeselskapet. I meldingen skal gis opplysning om grunnen til avslaget. Har styret ikke innen fristen gitt melding med nektelse er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent.

Aksjeselskapet stiller som vilkår for godkjenning at den nye aksjonæren påtar seg personlig ansvar for krav aksjeselskapet har mot overdragende aksjonær og som er forfalt de siste 6 månedene regnet fra tidspunkt melding kom frem til aksjeselskapet. Juridiske personer annet enn fysiske personer kan ikke kjøpe aksje i aksjeselskapet.

§4

Bruk

Fremleie av leiligheten kan kun skje med godkjennelse fra styret. Aksjonæren skal behandle leiligheten, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av leiligheten og fellesareal må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for aksjeselskapet eller andre aksjonærer.

Mellom kl. 23.00 og 07.00 skal det være ro i leilighetene. Utenfor denne perioden må det ikke drives musikkøvelser, benyttes høyttaler, utføres vedlikeholdsarbeid eller drives annen aktivitet som kan volde sjenanse eller ulempe for naboer. Det henvises for øvrig til husordensreglene.

Oppgangene skal holdes rene og ikke benyttes til plassering av sykkel eller annet.

Aksjonæren plikter å holde leiligheten forsvarlig oppvarmet, også under fravær fra leiligheten.

§5

Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt. Dispensasjon kan gis under forutsetning av at dyreholdet ikke vil bli til ulempe eller sjenanse for andre aksjonærer, andre brukere av leiligheter i aksjeselskapet eller aksjeselskapet.

§6

Aksjonærens vedlikeholdsplikt

Vedlikehold av leiligheten påhviler den enkelte aksjonær. Aksjonærens vedlikeholdsplikt omfatter også vedlikehold av det uteareal/fellesareal som er tillagt den enkelte aksje, så som boder, veranda/balkong m.v. Med vedlikehold menes både å utføre og bekoste.

Aksjonæren skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater i leiligheten, inklusiv balkong.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig oppstaking og rens av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås, samt sluk frem til aksjeselskapets felles rørledningsnett. Vedlikeholdet omfatter også rens av sluk på balkonger.

Aksjonæren har plikt til å sørge for at hver leilighet har tilstrekkelig antall røykvarslere og slukningsutstyr og har plikt til å sørge for at dette holdes funksjonsdyktig.

§7

Skadedyr

Aksjonæren plikter å holde leiligheten og det uteareal/fellesareal som er tillagt den enkelte aksje fri for veggelus, skadedyr og annet utøy. Aksjonæren må gi aksjeselskapet melding straks aksjonæren oppdager veggelus, skadedyr eller annet utøy, da aksjonæren ellers kan bli gjort ansvarlig for dette også i andre leiligheter og/eller andre deler av aksjeselskapets eiendom.

Aksjonæren er forpliktet til straks for egen regning å fjerne veggelus, skadedyr og annet utøy. Aksjeselskapet har rett til å besiktige leiligheten for å godkjenne at alt er fjernet.

§8

Aksjeselskapets vedlikeholdsplikt

Aksjeselskapet har plikt til å vedlikeholde det aksjonæren ikke har plikt til å vedlikeholde. Dette omfatter plikt til å vedlikeholde ytterdør fra leilighet, tak, bjelkelag og bærende veggkonstruksjoner. Plikten til å vedlikeholde omfatter også felles rør, ledninger og kanaler og andre fellesinstallasjoner som går gjennom leiligheten eller som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

§9

Forandringer

Aksjonæren har ikke anledning til å gjøre forandringer i fellesinstallasjoner som omfattes av aksjeselskapets vedlikeholdsplikt eller i byggets bærende konstruksjoner. Dette gjelder uten hensyn

til om endringen innebærer at fellesinstallasjonen eller den bærende konstruksjonen blir svekket eller ikke.

Aksjonæren har ikke, uten å ha innhentet skriftlig godkjenning på forhånd fra styret, rett til å foreta noen forandringer ved leiligheten, dens utstyr og innredning eller forandringer som påvirker byggets eksteriør eller interiør mot ute- eller fellesarealer, for eksempel blomsterkasser, markise, radio- eller TV-antenne. Styret kan pålegge aksjonæren å velge løsninger bestemt av styret, f.eks. vindus- eller dørtype, men ellers ikke nekte samtykke uten saklig grunn.

Alle nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter, samt skriftlig uttalelser fra fagpersonell skal fremskaffes av beboer og foreligge før søknad om godkjennelse fremlegges for styret.

Aksjonæren må ikke foreta noe som kan betinge forhøyelse av forsikringspremie eller andre utgifter for aksjeselskapet.

Aksjeselskapet har rett til å føre felles rør, ledninger, kanaler og andre fellesinstallasjoner gjennom leilighetene dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjonæren. Slike tiltak kan også innebære arbeid og endringer inne i en leilighet.

§10

Plikt til å melde skade og utføre forebyggende tiltak

Aksjonæren plikter straks å melde til aksjeselskapet enhver skade som aksjonæren har oppdaget eller burde ha oppdaget og som må utbedres av aksjeselskapet eller tredjemann, uten opphold. Andre skader på leiligheten plikter aksjonæren å gi melding om innen rimelig tid og uten unødvendig forsinkelse. Lar aksjonæren være å gi pliktig melding kan aksjonæren tape sitt mulige erstatningskrav og er ansvarlig for all skade som skyldes forsinkelsen.

Aksjonæren plikter for øvrig å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for aksjeselskapet som følge av skade som nevnt over. Er aksjonæren selv ikke skyld i skaden, kan forsvarlige utgifter ved tiltaket kreves erstattet, sammen med en rimelig godtgjørelse for utført arbeid.

§11

Erstatningsansvar

Aksjonæren må erstatte tap som følge av at aksjonæren ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt eller annen form for mangel på aktsomhet og all skade som skyldes ham selv, hans husstand, fremleietakere eller andre som aksjonæren har gitt tilgang til leiligheten eller uten skjellig grunn, til eiendommen for øvrig. Aksjonæren svarer også for skader ved frysing som skyldes ham selv eller noen som aksjonæren er ansvarlig for.

Ny eier av aksje er erstatningsansvarlig i forhold til aksjeselskapet og andre aksjonærer på samme vilkår som aksjonær selv ville vært erstatningsansvarlig.

Aksjeselskapet har ikke ansvar for skader eller tap som måtte oppstå ved innbrudd, brann, vannskade m.v., utover det som dekkes av de forsikringer aksjeselskapet har som huseier. Ansvaret omfatter likevel skader eller tap som skyldes aksjeselskapets mislighold.

§12

Forsikring

Aksjeselskapet holder bygningen forsikret. Aksjonæren på sin side plikter til enhver tid å ha hjemforsikring som på vanlig måte dekker innbrudd, brann, vannskade m.v. Aksjeselskapet kan kreve at aksjonæren fremlegger forsikringsbevis med vilkår, og kvittering for betalt forsikring. Ved skade på leiligheten skal aksjonærens forsikring benyttes så langt den dekker, inkludert mulig egenandel, før aksjeselskapets forsikring benyttes.

Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra aksjonærer, noen av aksjonærens husstand eller den han har overlatt sin leilighet til og som dekkes av aksjeselskapets forsikring, kan aksjeselskapet kreve dekket egenandel og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden, av aksjonæren.

§13

Aksjeselskapets tilgang til leilighet for inspeksjon og ettersyn

Aksjonær plikter å gi den som handler på vegne av aksjeselskapet adgang til leiligheten for periodisk ettersyn for eksempel for gjennomgang av vedtatte internkontrollrutiner. Aksjeselskapet har adgang til å foreta den inspeksjon som trengs til kontroll med at vedlikeholdsplikten blir oppfylt.

Unnlatelse av å foreta ettersyn fører ikke til tap av krav eller ansvar for aksjeselskapet verken overfor ny eller nåværende aksjonær.

Videre plikter aksjonær å gi den som handler på vegne av aksjeselskapet adgang til leiligheten i den utstrekning det er nødvendig for å utføre pliktig vedlikehold, herunder reparasjon og utskiftning, lovlige forandringer eller andre arbeider for å forhindre skade på leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Aksjonæren skal varsles i rimelig tid før det foretas tilsyn eller vedlikeholdsarbeider og gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjonæren eller annen bruker av boligen.

§14

Styret

Aksjeselskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer, eventuelt med inntil like mange varamedlemmer. Styreleder velges av styret. Styret med varamedlemmer velges for ett år av gangen.

Styremedlemmer, varamedlemmer og andre tillitsvalgte har taushetsplikt om det de får vite om noens personlige forhold i egenskap av å opptre på vegne av aksjeselskapet. Taushetsplikten gjelder likevel ikke når ingen har berettiget interesse av at opplysningene holdes hemmelig. Taushetsplikten gjelder også etter fratreden fra tillitsvervet.

§15

Styrets vedtak

Styret er forpliktet til å følge aksjelovens bestemmelser. Styret er bemyndiget til å handle på aksjeselskapets vegne i alt som hører til den ordinære drift av aksjeselskapets eiendommer.

Styret sørger for lovbestemt regnskap og ansetter eller inngår avtale med forretningsfører for aksjeselskapet.

Et styremedlem kan ikke være forretningsfører for aksjeselskapet eller for øvrig ha forretninger med dette.

§16

Firmategning

Styreleder og et styremedlem i fellesskap tegner selskapets firma.

Styret kan meddele prokura.

§17

Generalforsamling.

Den øverste myndighet i aksjeselskapet utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av mai måned.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret eller minst 3 av aksjonærene finner det nødvendig.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som dog skal være minst tre dager.

Saker som en aksjonær ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen skal nevnes i innkallingen når det settes frem krav om det senest åtte uker før generalforsamlingen.

§ 18

Saker som skal behandles på generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse sakene behandles:

1) Årsberetning fra styret

2) Årsoppgjøret.

3) Spørsmål om ansvarsfrihet

3) Valg av styremedlemmer og varamenn

4) Eventuell godtgjøring til styrets medlemmer

5) Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Innkalling skjer ved brev til hver enkelt aksjonær med kjent adresse med 14 dagers varsel.

Hver aksjeleilighet har en stemme.

Aksjonær og medlem av aksjonærs husstand kan møte som fullmektig for annen aksjonær. En aksjonær kan maksimalt stille med 2 fullmakter i tillegg til egen stemme. Fullmektig må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde på førstkommende generalforsamling med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Styret skal i rimelig tid på forhånd varsle aksjonærene om dato for generalforsamling og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet på generalforsamlingen.

Generalforsamlingen kan bare treffe beslutninger i saker som er angitt i innkallingen. Dersom en sak ikke er nevnt i innkallingen er det ikke til hinder for at det treffes vedtak om innkalling til ny generalforsamling til avgjørelse av forslag som er fremsatt under generalforsamlingen.

Står stemmetallet likt, skal styret innkalle til ny generalforsamling hvor saken fremmes på nytt.

Fremmes forslag til avstemming på generalforsamling må det fremgå klart hvilket vedtak generalforsamlingen skal stemme på. Fremmes forslag som krever beslutning med kvalifisert flertall må også hovedinnholdet i saken være beskrevet.

Generalforsamlingen kan med samtykke fra forslagsstiller gjøre mindre endringer i et fremsatt forslag. Endringene kan ikke innebære at forslagets prinsipielle innhold endres.

§19

Generalforsamlingens kompetanse

Beslutninger på generalforsamling treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Det kreves likevel minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

• ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i aksjeselskapet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold

• omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

• salg eller kjøp av fast eiendom som tilhører aksjeselskapet

• andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

• samtykke til endring av formål av en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt

• endring av vedtektene

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av aksjeselskapet karakter krever tilslutning fra samtlige aksjonærer.

Generalforsamlingen fastsetter husordensregler med alminnelig flertall.

§20

Revisor

Generalforsamlingen velger revisor som tjenestegjør til ny revisor er valgt.

§21

Husleie

Aksjonæren betaler sin husleie hver måned. Aksjeselskapet kan endre husleiebeløpet med to måneders skriftlig varsel.

Ved fastsettelsen av beløpet kan styret ta hensyn til behov for å dekke avsetning til midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

Husleie fordeles etter netto bruksareal. Når særlige grunner taler for det kan styret beslutte at kostnader kan deles etter nytten for den enkelte leiligheten eller etter forbruk. Den forrige

aksjonæren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av husleie til ny aksjonær er godkjent eller det er rettskraftig avgjort at den nye eier har rett til å erverve aksjene.

Betaling innen den 1. i hver måned anses som rettidig betaling. Leien betales til forretningsfører eller en av forretningsfører anvist bank.

§22

Oppsigelse

Aksjeselskapet kan si opp leiekontrakten dersom leieren i vesentlig grad ikke svarer sine forpliktelser etter leiekontrakten, aksjeselskapets til enhver tid gjeldende vedtekter, generalforsamlingens vedtak eller ikke overholder husordensreglene.

En oppsigelse av leiekontrakten skal være skriftlig. Oppsigelse fra aksjeselskapet skal være begrunnet. Oppsigelsen skal opplyse om at leier kan protestere skriftlig til utleier innen én måned etter at oppsigelsen er mottatt. Oppsigelsen skal dessuten opplyse om at dersom leier ikke protesterer innen fristen, taper leier sin rett til å påberope seg at oppsigelsen er i strid med husleieloven, jfr. dens § 9-8 første ledd annet punktum, og at aksjeselskapet i så fall kan begjære tvangsfravikelse etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd bokstav c.

§23

Advarsel, pålegg om salg, fravikelse og tvangssalg

Hvis en aksjonær til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter overfor aksjeselskapet, kan aksjeselskapet pålegge aksjonæren å selge sin aksje, jfr borettslagsloven §5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir aksjeselskapet rett til å kreve aksjen solgt.

Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at aksjene eller aksjen med tilknyttet innskudd, kan kreves tvangssolgt dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke kan settes kortere enn 3 måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører aksjonærens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse overfor eiendommens øvrige aksjonærer eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra leiligheten etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

En aksjonær som blir kastet ut eller som flytter etter krav fra aksjeselskapet på grunn av mislighold eller fraviker som følge av konkurs, plikter å betale for den tid som måtte være igjen av leietiden. Betalingsplikten opphører fra det tidspunkt annen aksjonær overtar ansvaret for betaling av leien. Aksjonæren må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål, rydding og rengjøring av leiligheten fører med seg.

En aksjonær kan ikke sette frem motkrav mot aksjeselskapet med mindre motkravet er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom eller forlik eller det er gitt depositum i samsvar med egen avtale om dette.

§24

Endringer i vedtektene

Endringer i disse vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

§25

Aksjonærens aksept av gjeldende regler i aksjeselskapet

Ved erverv av aksje har aksjonæren gjennomgått aksjeselskapets vedtekter, leiekontrakt samt husordensregler og aksepterer disse som bindende for seg.

Aksjonæren har rett til å overdra leieretten sammen med tilknyttet aksjebrev på de vilkår som til enhver tid er fastsatt i aksjeselskapets vedtekter, leiekontrakt, husordensregler og vedtak truffet av aksjeselskapets generalforsamling.

Bestemmelse i leiekontrakt som er strid med bestemmelsene i disse vedtekter er ikke lenger gyldig. Bestemmelsene i vedtektene trer i stedet for.

HUSORDENSREGLER FOR A/S KIRKEVEIEN 39

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 27. juni 2005, sist endre

§1

Innledning

Hver aksjonær er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenen blir fulgt. Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordensreglene inneholder ikke bare plikter, men skal også sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene.

§2

Ytre orden

Gården har til disposisjon hagestoler, bord, grill, hageredskap etc. Plenen og hekk klippes av vaktmester. Alle har plikt til å rette seg etter vaktmesters og styrets anmodning om å holde veier og grøntareal i orden. Det er strengt forbudt å kaste sigarettstumper og annet søppel på eiendommen.

Beboere kan reservere uteplass/ grill for private arrangementer. Dette må reserveres med informasjon på tavler i begge oppganger 4 dager i forveien. Ellers gjelder vanlige husordensregler med hensyn til ro og orden, jfr. § 6.

Det er ikke tillatt å mate fuglene ut av vinduet, balkongen eller andre steder på eiendommen da dette trekker til seg rotter og andre skadedyr.

Vinduer må ikke benyttes til lufting av tøy, sengeklær, matter eller tepper. På balkonger kan lufting skje, dog ikke over rekkverkshøyde eller på selve rekkverket. Vanning må skje med forsiktighet slik at det ikke renner vann på balkongen under. Skal grill brukes på balkongene, må denne være av elektrisk eller gass type.

Uten boligaksjeselskapets skriftlige samtykke er det ikke tillatt å anbringe plakater, bemale vegger, sette opp skilter, fuglebrett, antenner o.l.

§3

Fellesrom

Det er ikke tillatt å etablere "halvprivate" soner i fellesarealer, trappe-repoer eller utenfor inngangsdørene, med møbler, skohyller etc. Det er ikke tillatt å hensette søppelposer og lignende utenfor døren (for å kaste det neste dag).

Det er ikke tillatt å lagre byggematerialer, flyttemøbler og lignende i fellesarealene. Disse må oppbevares i boder eller inne i leilighetene til det kan kastes eller kjøres bort.

Arbeid som medfører skade på vegger eller tak i fellesarealer er beboer selv ansvarlig for å bringe tilbake til sin opprinnelige stand. (Dette gjelder både arbeid som beboer utfører selv, og arbeid som en beboer engasjerer andre til å utføre).

Det er ikke tillatt å bruke bart lys i kjeller eller i loftsbodene. Skal et fellesrom i kjelleren brukes til hobbyrom, må det foreligge skriftlig tillatelse fra samtlige beboere i oppgangen og fra styret. En voksen person skal stå ansvarlig for hobbyrommet.

Det skal ikke tennes mer lys enn nødvendig på loft og i kjeller, og lyset skal slukkes etter bruken.

På loftet må det ikke henges tøy som er så vått at det drypper av det. Risting av tøy i trappene er ikke tillatt.

I den kalde årstiden må alle kjellervinduer og dører være forsvarlig lukket. All nødvendig lufting må skje med forsiktighet, og bare noen få minutter når kulden er streng. Knuste vindusruter i kjellerbodene må omgående erstattes av nye.

Det er strengt forbudt å ta inn i kjeller eller loft ting som kan tenkes å være befengt med skadedyr, sopp og råte. Det er videre strengt forbudt å sette motorkjøretøy på noen av ovennevnte steder uten at bensintanken er tømt, luftet og fri for bensinlukt. Ved overtredelse vil ansvar bli gjort gjeldende.

Dører til kjeller, loft og inngangsdører skal alltid være låst.

Det er ikke tillatt å lufte gjennom entredør, disse skal holdes lukket. Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, kjelker, fottøy eller annet i trapperom eller ganger. Styret kan gi dispensasjon til å hensette særskilte hjelpemidler som f.eks. rullator. Felles kjeller-og loftsrom må ikke belemres med uvedkommende gjenstander som kasser, møbler, barnevogner, sykler og andre sportsgjenstander, disse henvises til de spesielle rom i kjelleren beregnet for dette.

Det er forbud mot røyking i oppgangene, loft, vaskeri og andre fellesrom.

Beboerne har ansvar for renhold av fellesrom og vinduer. Når dette utføres av et eksternt firma skal beboerne sørge for at fellesarealet er ryddig slik at dette renholdet kan utføres.

§4

Vedlikehold

Leilighetene må behandles omsorgsfullt. Endringer som riving av vegger eller flytting av rør for vann og avløp må ikke foretas uten styrets godkjenning på forhånd. Det er beboerens ansvar at fagpersonell er konsultert og at nødvendig dokumentasjon innhentes FØR søknad sendes styret.

Hver enkelt beboer står ansvarlig for skader, lekkasjer o.l som måtte oppstå i forbindelse med vedlikehold eller oppussing av sin leilighet. Hver beboer er ansvarlig for straks å melde fra om dette til styret.

Radiatorer i ett eller flere rom må ikke fjernes uten spesiell tillatelse fra styret. Dersom tillatelse gis må radiatorene oppbevares forsvarlig, da beboerne kan bli pålagt å montere dem på plass igjen.

Det må utvises forsiktighet ved flytting og transport av møbler. Benyttes ikke ansvarlig flyttebyrå, er beboeren selv ansvarlig for enhver skade som måtte oppstå på eiendommen som følge av flyttingen.

§5 Nøkler

Gården har låser med nummererte nøkler. Til hver leilighet hører 3 nøkler til inngangene i A og B samt 2 nøkler til inngang kjeller og loft. Disse nøkler kan ikke kopieres av låsesmed uten skriftlig tillatelse fra styret.

§6

Ro og orden

Det skal være ro i og utenfor leiligheten mellom kl. 2300 og 0700.

Det er ikke tillatt å bruke elektrisk drill eller banke i vegger m.m. etter kl. 2100 på hverdager, fra kl. 1700 på lørdag til kl. 0800 på mandager. Det er videre en selvfølge at det ikke utføres støyende arbeider på offentlige høytidsdager og helligdager i forbindelse med jul, påske og pinse.

Sang og bruk av musikkinstrumenter, samt banking og bruk av drill er ikke tillatt før kl. 0800. Musikkinstrumenter er ikke tillatt brukt etter kl 2100. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale, og med samtykke fra beboerne i tilstøtende leiligheter.

Det oppfordres til at det gis nabovarsel på oppslagstavlen om en skal ha fest - innen- eller utendørs.

Lek eller annen støyende aktivitet må ikke foregå i trapperommene. Dører til entreer og trapperom må lukkes uten støy. I sommerhalvåret bør man spesielt tenke på lydspredning fra balkonger, gjennom åpne dører og vinduer. Høyttalere må innstilles slik at de ikke sjenerer naboene.

§7

Dyrehold

Dyrehold må ikke være til sjenanse for naboene. Det er båndtvang for hunder i oppgangene.

§8

Søppel

All søppel skal pakkes godt inn og kastes i søppelkassene ute. Disse kassene er kun beregnet til husholdningsavfall.

Det er egen kasse som skal benyttes for papir-/pappavfall. Påse at avisene pakkes tett sammen og at pappkartonger brettes godt eller skjæres opp.

Beboerne skal for øvrig til en hver tid forholde seg til de gjeldende kommunale regler for kildesortering av søppel.

Container bestilles en gang pr. år til hageavfall etc. fra fellesareal og til beboernes egne behov.

Container bestilt til privat avfall kan plasseres på biloppstillingsplass etter avtale med styret. Tillatelse gis kun for en kortere periode ref. § 14

§9

Bad, wc og kraner

Alle innredninger og alt utstyr må behandles med forsiktighet. Vannkraner må etter tapping stenges forsvarlig, og de må ikke stå åpne når et rom forlates. Kranpakninger må holdes i orden så en unngår sus i rørene. For å unngå sus i ledningene bør en kran aldri skrus helt opp. Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vasker eller sluk. Skyll en gang iblant med sodavann for at avløpsrørene ikke så lett stoppes til. Beboerne er ansvarlig for enhver skade som måtte oppstå på eiendommen som følge av bruk av vaskemaskin, oppvaskmaskin eller annen vasking i leiligheten.

§ 10

El utstyr/ varme/ varmt vann

Vann- og sentralvarmeanlegg må behandles med forsiktighet, slik at skade på huset kan unngås. Beboerne er selv ansvarlig for skade som måtte oppstå pga. manglende vedlikehold av leiligheten.

Alle rom skal holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser eller radiatorkraner ødelegges.

§ 11

Vaskeri og lufteplasser

Gården har fellesvaskeri. Betaling for bruk av maskin og tørkerom fastsettes av styret. Vaskeriet gjøres rent etter bruk/ behov.

Det er ikke tillatt å la vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn aksjonærene og deres husstander.

Teknisk utstyr

Som husordensregel gjelder også de særskilte instrukser som til enhver tid gjelder for behandling av teknisk utstyr som sentralvarmeanlegg, vaskeri e.l.

§ 13

Trafikk og bilhold/ sykler

Biloppstillingsplassen er kun for korttidsparkering!

Det må ikke dobbeltparkeres mandag-fredag i tidsrommet kl 05.00-12.00, da vaktmester, renovasjon, trappevask, hjemmetjenester etc må ha tilgang.

Håndtverkere o.l. som er engasjert av beboerne kan ikke parkere hele dagen da andre må ha tilgang. Aksjonærene plikter å passe på at deres besøkende overholder parkeringsbestemmelsene. Det må legges synlig lapp i vinduet med navn på hvem man besøker og eget mobilnummer. Sykler kan låses til sykkelstativet utendørs. Ellers kan sykler oppbevares i sportsboden.

§ 14

Meldinger, rundskriv m.v.

Mulige meldinger fra styret eller den styret bemyndiger til aksjonærene ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme måte som i husordensreglenes bestemmelser. Brudd på husordensreglene meldes til styret.

§ 15

Besiktigelse

Aksjeselskapets representanter har etter forutgående varsel rett til å besiktige leiligheten i forbindelse med skader, taksering og utbedring.

§ 16

Aksjeselskapets representanter

Vaktmesterne/rengjøringspersonalet

Bruk skriftlig beskjed som legges i vaktmester-postkassen hvis noe skal meddeles dem. Sørg også for å informere/gi kopi til styret.

Styret

Alle saker som ønskes tatt opp må sendes skriftlig eller pr. e-post til aksjeselskapets styre ved styreleder. Anonyme saker vil ikke bli behandlet.

§ 17

Ikrafttredelse

Denne husorden trer i kraft dagen etter generalforsamling 6. mai 2021. Fra samme dag settes den tidligere husorden ut av virkning.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1828
AS KIRKEVEIEN 39

Velkommen til årsmøte i AS KIRKEVEIEN 39

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

Dato for årsmøtet:
26. mai 2025 kl. 17:00, Bygdøy Alle 38, Frogner kirkestue.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Global connect
Vetle Krogstad fra Global Connect vil delta på vårt årsmøte for å informere om den forestående installeringen av fiber og TV/streaming tilbudet som skal etableres 1 september. Her blir det muligheter for å stille spørsmål og få svar

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Bytte av utemøbler
9. Adresseendring fra Kirkeveien til Middelthuns gate

Med vennlig hilsen,
Styret i AS KIRKEVEIEN 39

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf
2. 1828 AS Kirkeveien 39.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 40 000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Forslag til leder for ett år:
Jens Jørgen Lie

Forslag 2 styremedlemmer for ett år:
Kristin Ingebrigtsen
Rune Johansen

Roller og kandidater

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

- Jens Jørgen Lie

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

- Kristin Ingebrigtsen
- Rune Johansen

Sak 8
Bytte av utemøbler

Forslag fremmet av:
Ida Amalie Jenssen

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Ettersom nåværende utemøbler ikke er særlig hyggelige (slitne, flere ulike typer, etc.) er det ønskelig å erstatte disse. Dersom det er fare for tyveri, er et forslag å bolte de nye fast. Om det ikke er ønskelig å bruke midler på dette foreslås det å fjerne nåværende møbler.

Styrets innstilling
Forslaget om å kjøpe nye utemøbler er positivt, men styret har de seneste årene måtte prioritere annen bruk av sameiet sine midler til andre oppgaver som har vært påkrevd. Vi har også måttet hente inn kr 10.000,- fra hver boenhet for å klare å få utført helt nødvendige oppgaver. Det er også viktig å poengtere at hagen ikke er en oppsamlingsplass for utemøbler som beboere ikke selv vil ha. De møblene som ser "ille" ut kan vi sørge for at blir kastet.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Bytte av utemøbler
- Mot Bytte av utemøbler

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Utemøbler erstattes.
2. Vi kjøper ikke inn nye utemøbler nå

Sak 9

Adresseendring fra Kirkeveien til Middelthuns gate

Forslag fremmet av:
Liv Heidi Li

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Dette antas kunne øke boligverdiene med kr 500 000 per leilighet.

Styrets innstilling
Styret stiller seg ikke bak dette forslaget. Kirkeveien 39 er en etablert adresse på Majorstuen siden 1935. Gården vår har en unik beliggenhet nær Frogner Stadion og Frognerparken og det er dette som har bidratt til verdiøkning på boligene våre de siste årene. Sammenlignet med mer "stille og rolige" gater på Majorstuen er ikke prisene pr kvadratmeter hos oss dårligere enn andre steder

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Adresseendring fra Kirkeveien til Middelthuns gate
- Mot Adresseendring fra Kirkeveien til Middelthuns gate

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Kommunes søkes om adresseendring fra Kirkeveien 39b til Middelthuns gate 10 eller 12
2. Vi søker ikke kommunen om å endre adressen for Kirkeveien 39

Styrets årsrapport

Det siste året har styret bestått at Jens Jørgen Lie, leder. Kristin Ingebrigtsen og Cornelius Meinich Sendresen som styremedlemmer.

Det er avholdt 8 styremøter, 7 av dem hjemme hos styreleder og ett møte på teams.

De viktigste sakene som er behandlet siden sist generalforsamling er:

Norsk Brannvern har undersøkt brannsikkerheten i bygget vårt, både i fellesareal og i hver leilighet. Det er skrevet en rapport som avdekket tiltak som må iverksettes i fellesarealer med nye pulverapparater og røykvarslere samt skilting av rømningsveier og hvor brannslukningsapparater befinner seg. Dette følger styret opp.

Det må også gjøres befaringer i de leilighetene som ikke hadde muligheten da Norsk Brannvern var i bygget i april.

Anticimex har foretatt en byggeteknisk gjennomgang av bygget, her venter vi på rapporten fra gjennomgangen.

Generalforsamlingen vedtok for ett år siden at vi skal bytte ut Telia med et nytt og bedre opplegg for internett, TV og streaming. Styret har inngått en avtale med Global Connect. De skal legge inn fiber i gården og installere nye kabler i hver leilighet. Avtalen med Telia går ut 1 september, da vil det nye opplegget være på plass. Da skal vi ha et sikrere nett med fiber og et mer fleksibelt TV og streamingstilbud som vil være mye mer fleksibelt og tilpasset til hver beboer sitt ønske og behov.

Økonomien i selskapet er stabil og likviditeten bedre enn på starten av 2024. Det er ikke gjort noen kostnadskrevende tiltak det siste året og det ser heller ikke ut til at dette vil skje i året som kommer.

AS KIRKEVEIEN 39
ORG.NR. 921 107 501, KUNDENR. 1828

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 257 712	1 217 630	1 289 000	1 369 000
Andre inntekter	3	200 000	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 457 712**	**1 217 630**	**1 289 000**	**1 369 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	-5 358	-5 358	-5 000
Styrehonorar	5	-40 000	-38 000	-38 000	-40 000
Avskrivninger	14	-101 019	-95 960	-96 000	-96 000
Revisjonshonorar	6	-8 017	-15 162	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-51 552	-46 936	-49 820	-52 000
Konsulenthonorar	7	-3 000	-5 172	-13 000	-13 000
Drift og vedlikehold	8	-253 016	-73 704	-160 000	-160 000
Forsikringer		-45 763	-42 101	-51 700	-62 000
Kommunale avgifter	9	-221 649	-214 031	-308 629	-343 236
Energi/fyring		-165 265	-202 756	-250 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-87 242	-82 744	-86 881	-105 000
Andre driftskostnader	10	-195 221	-206 407	-193 700	-195 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 177 384**	**-1 028 331**	**-1 262 088**	**-1 330 236**
DRIFTSRESULTAT		**280 328**	**189 299**	**26 912**	**38 764**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 073	317	0	0
Finanskostnader	12	-272 244	-234 044	-280 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-271 171**	**-233 727**	**-280 000**	**0**
ÅRSRESULTAT		**9 158**	**-44 428**	**-253 088**	**38 764**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-44 428		
Reduksjon udekket tap		9 158	0		

Transaction 09222115557545991672 Signed JJL, CMS, KI

AS KIRKEVEIEN 39
ORG.NR. 921 107 501, KUNDENR. 1828

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	500 891	562 168
Tomt		56 217	0
Andre varige driftsmidler	14	1 055 646	1 151 605
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 612 754**	**1 713 773**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		5 896	35
Forskuddsbetalte kostnader		22 378	87 242
Driftskonto OBOS-banken		110 769	29 080
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	176
Sparekonto OBOS-banken		121	12 457
SUM OMLØPSMIDLER		**139 163**	**128 990**
SUM EIENDELER		**1 751 917**	**1 842 763**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	15	133 500	133 500
Udekket tap	16	-2 345 482	-2 354 640
SUM EGENKAPITAL		**-2 211 982**	**-2 221 140**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	3 841 810	3 928 245
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 841 810**	**3 928 245**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		78 562	78 520
Leverandørgjeld		42 058	55 685
Påløpte renter	18	1 469	1 453
SUM KORTSIKTIG GJELD		**122 089**	**135 658**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 751 917**	**1 842 763**
Pantstillelse	19	4 465 000	4 465 000
Garantiansvar			

Oslo, 06.05.2025
Styret i AS Kirkeveien 39

Transaction 09222115557545991672 Signed JJL, CMS, KI

Jens Jørgen Lie Cornelius Meinich Sendresen Kristin Ingebrigtsen

Transaction 09222115557545991672 Signed JJL, CMS, KI

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 180 463
TV/Internett	66 000
Eiendomsskatt	11 248
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 257 712**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Kapital innkalling	200 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**200 000**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	**-5 640**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 40 000.

Transaction 09222115557545991672 Signed JJL, CMS, KI

Transaction 09222115557545991672 Signed JJL, CMS, KI

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 017.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 000
SUM KONSULENTHONORAR	**-3 000**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-470
Drift/vedlikehold VVS	-242 613
Drift/vedlikehold elektro	-7 197
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 736
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-253 016**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-11 279
Vann- og avløpsavgift	-138 149
Feieavgift	-5 712
Renovasjonsavgift	-66 509
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-221 649**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 000
Container	-13 447
Vaktmestertjenester	-89 250
Renhold ved firmaer	-59 879
Snørydding	-24 866
Andre fremmede tjenester	-363
Andre kontorkostnader	-2 231
Bank- og kortgebyr	-2 184
Øreavrunding	-1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-195 221**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	510
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	563
SUM FINANSINNTEKTER	**1 073**

Transaction 09222115557545991672 Signed JJL, CMS, KI

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-271 941
Renter på leverandørgjeld	-303
SUM FINANSKOSTNADER	**-272 244**

NOTE: 13
BYGNINGER

Bygning		
Tilgang 1934	505 950	
Avskrevet i år	-5 059	
SUM BYGNINGER		**500 891**

Gnr.215/bnr.153

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Bergvarmeanlegg		
Tilgang 2016	1 919 237	
Avskrevet tidligere	-767 632	
Avskrevet i år	-95 960	
		1 055 645
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1 055 645**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-101 019**

NOTE: 15
AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er på kr	133 500
fordelt på 1780 aksjer à kr 75.	
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboer	133 500

NOTE: 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

Transaction 09222115557545991672 Signed JJL, CMS, KI

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Svenska Handelsbanken AB
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,75 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019	-4 385 888	
Nedbetalt tidligere	457 643	
Nedbetalt i år	86 435	
		-3 841 810
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 841 810**

NOTE: 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte renter	-1 469
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-1 469**

NOTE: 19
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	3 841 810
TOTALT	**3 841 810**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	500 891
Tomt	56 217
TOTALT	**557 108**

Transaction 09222115557545991672 Signed JJL, CMS, KI

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS KIRKEVEIEN 39

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS KIRKEVEIEN 39.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SOCAQ-5CNCC-CXQCB-8NMMK-DZ237-U1U6X

PENNEO

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

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

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-05-13 21:03:33 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: SOCAQ-5CNCC-CXQCB-8NMMK-DZ237-U1U6X

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.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 26.05.25
Selskapsnummer: 1828 **Selskapsnavn:** AS KIRKEVEIEN 39

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1828
AS Kirkeveien 39

Velkommen til generalforsamling i AS Kirkeveien 39

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

Dato for generalforsamlingen:
22. mai 2024 kl. 17:00, Bygdøy alle 38.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. aksje.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Orientering om vedlikehold og likvidtet
8. Internett og TV
9. Valg av styre

Med vennlig hilsen,
Styret i AS Kirkeveien 39

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Karen Mellbye som ordstyrer

Forslag til vedtak

Karen Mellbye er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling

Karen Mellbye skrive protollen
Trond Nygård velges til å signere protokollen

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Karen Mellbye foreslått. Som protokollvitner ble Trond Nygård foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 1828 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 37 000,-

Styrets innstilling

Styrehonoraret synliggjør deler av det ansvaret som tilligger et operativt og arbeidende styre i selskapet.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 37.000 kroner

Sak 7

Orientering om vedlikehold og likvidtet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret orienterer om status.

Styrets innstilling

Selskapet AS Kirkeveien 39 har en svært stram likvididtet, det kommer bla av at styret ikke hevet felleskostnadene da kostnadene økte i samfunnet ellers. Dette betyr at vi i skrivende stund ikke kan planlegge med større prosjekter i 2024 eller 2025. Det neste som ligger i løypa er å kartlegge standarden på vannrørene/stamrørene i hele gården. Det kan hende at de har en varighet på 2 år eller mer, men det må kartlegges lik at det ikke oppstår vannlekkasje som kan bli svært kostbar. rørene er gamle og noe må gjøres før det går for lang tid. Sannsynligvis må vi låne penger når dette skal iverksettes, og det KAN medføre økte felleskostnader. Samtidig kan vi refinansiere det lånet vi allerede har (nytt tak og bergvarme) samtidig, og det kan gi selskapet en bedre lånerente.
Dette til orientering

Forslag til vedtak

Tas til etterretning.

Sak 8

Internett og TV

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Flere andelseiere har i flere runder stilt spørsmål ved avtalen vi har m internett/TV og strømmetjenester hos Telia. Det er opplagt at flere strømmer en før og færre bruker lineær TV. Samtidig er det flere som bruker lineær TV og gjerne vil beholde dette.
Nå finnes det flere muligheter for løsninger i markedet som kan imøtekomme begge behov og som kan koste mindre for selskapet og den enkelte bruker. Styret ønsker derfor en fullmakt til å jobbe med saken for å kunne presentere løsninger med innhold og kostnader for andelseierne

Styrets innstilling

Styret får fullmakt til å jobbe med nye løsninger for selskapets internett, TV og strømmeavtale. Styret skal presentere forslag til løsninger med innhold og kostnader for andelseierne som fortrinnsvis imøtekommer de som ønsker å bruke lineær TV og de som ønsker strømmetjenester

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å jobbe med nye løsninger for selskapets internett, TV og strømmeavtale. Styret skal presentere forslag til løsninger med innhold og kostnader for andelseierne som fortrinnsvis imøtekommer de som ønsker å bruke lineær TV og de som ønsker strømmetjenester

---

Sak 9

Valg av styre

Innstilling

Styreleder: Jens Jørgen Lie

Styremedlemmer:
Kristin Ingebrigtsen
Cornelius Sendresen

Roller og kandidater

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

- Jens Jørgen Lie

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

- Cornelius Sendresen
- Kristin Ingebrigtsen

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jens Jørgen Lie	Kirkeveien 39
Styremedlem	Kristin Ingebrigtsen	Kirkeveien 39 A
Styremedlem	Cornelius Meinich Sendresen	Kirkeveien 39 B

Kontaktinformasjon
Styret
Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no eller pr. epost: kirkeveien-39@styrerommet.no

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

Generelle opplysninger om AS Kirkeveien 39
Aksjeselskapet består av 20 leiligheter knyttet til aksjer.
AS Kirkeveien 39 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 921107501, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
215 153

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

AS Kirkeveien 39 har ingen ansatte.

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

Styrets arbeid

Tips til innhold:
Perioden som har vært:

- Styret har hatt tre fysiske møter gjennom året, og har epost og telefonutveksling ved behov. Det har vært rehabilitering av bad i oppgang B som avdekket at stamrør (vannrør) mellom to etasjer har hatt en så stor slitasje at det bør byttes. Vår avtalepartner Rørleggersentralen har stått for dette arbeidet. Styret besluttet å hente in 10.000 kroner fra hver boenhet for å dekke dette.

- Ut over det som skrevet over om vannrør, er det ikke gjort vedlikehold utover løpende vedlikehold.
- Det er ikke gjort endringer i avtaler vi har med Vaktmester Andersen eller Rørleggersentralen
- Det ble avholdt en dugnad i mai 2023. Dette er en årlig tradisjon hvor det gjøres fint med planter, løvraking og fjerning av søppel og skrot. Det leies inn container så beboerne får mulighet til å rydde og kaste.

Fremtidige planer:

- Vedlikeholdsplaner de kommende periode (1-3-5 år)

  Vi må ha en sjekk av alle stamrør/vannrør for å sjekke kvaliteten på disse. Huset er fra 1935 og det mistenkes at store deler av disse rørene er like gamle.

Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring
Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i PROTECTOR FORSIKRING med polisenummer 1494558. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

Større gjennomførte vedlikeholds- og rehabiliteringsprosjekter:
Installering av bergvarmeanlegg 2015
Nytt tak med isolasjon 2019

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Aksjeselskapet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap (note 16)

Resultat

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

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var -kr 6688,-.

Aksjeselskapet hadde pr. 31.12.2023 negativ arbeidskapital på kr -6688,-.
Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2024. Tiltakene innebærer kapitalinnkalling på kr 200 000,- og en økning av felleskostnader på 10 %.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet” Kommentarer til budsjett for 2024”.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 160 000,- til vanlig vedlikehold.

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

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

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i AS Kirkeveien 39.

Lån
AS Kirkeveien 39 har lån i Handelsbanken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.06.2024. Det blir i 2024 også gjennomført en kapitalinnkalling som følge av akutt likviditetsbehov etter vedlikeholdsarbeider. Dette er ikke medtatt i budsjettet.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS KIRKEVEIEN 39

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS KIRKEVEIEN 39.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: UW4TY-FVW2G-YVDWI-OU5TM-6Q0MJ-58ANJ

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: UW4TY-FVW2G-YVDWI-OU5TM-6Q0MJ-58ANJ

PENNEO

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

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

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-05-10 13:20:30 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: UW4TY-FVW2G-YVDWI-OU5TM-6Q0MJ-58ANJ

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

AS KIRKEVEIEN 39
ORG.NR. 921 107 501, KUNDENR. 1828

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 217 630	1 096 944	2 539 928	1 285 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 217 630**	**1 096 944**	**2 539 928**	**1 285 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 358	-5 358	-5 358	-5 358
Styrehonorar	4	-38 000	-38 000	-38 000	-38 000
Avskrivninger	14	-95 960	-95 966	-96 000	-96 000
Revisjonshonorar	5	-15 162	0	-8 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-46 936	-43 655	-47 000	-49 820
Konsulenthonorar	6	-5 172	-5 013	-3 000	-13 000
Drift og vedlikehold	7	-73 704	-345 804	-167 000	-160 000
Forsikringer		-42 101	-38 691	-47 000	-51 700
Kommunale avgifter	8	-214 031	-170 566	-192 000	-308 629
Energi/fyring	9	-202 756	-266 752	-250 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-82 744	-67 039	-66 000	-86 881
Andre driftskostnader	10	-206 407	-180 303	-187 000	-193 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 028 331**	**-1 257 148**	**-1 106 358**	**-1 262 088**
DRIFTSRESULTAT		**189 299**	**-160 204**	**1 433 570**	**22 912**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	317	286	0	0
Finanskostnader	12	-234 044	-152 543	-121 000	-280 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-233 727**	**-152 257**	**-121 000**	**-280 000**
Ekstraordinære kostnader		0	312 461	0	0
ÅRSRESULTAT		**-44 428**	**0**	**1 312 570**	**-257 088**
Overføringer:					
Udekket tap		-44 428	-766 561		

Transaction 09222115557516943474 Signed JJL, CMS, KI

AS KIRKEVEIEN 39
ORG.NR. 921 107 501, KUNDENR. 1828

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	562 168	1 809 732
Andre varige driftsmidler	14	1 151 605	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 713 773**	**1 809 732**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35	4 823
Forskuddsbetalte kostnader		87 242	132 617
Driftskonto OBOS-banken		29 080	89 082
Skattetrekkskonto OBOS-banken		176	176
Sparekonto OBOS-banken		12 457	0
SUM OMLØPSMIDLER		**128 990**	**226 697**
SUM EIENDELER		**1 842 763**	**2 036 430**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	15	133 500	133 500
Udekket tap	16	-2 354 640	-2 310 212
SUM EGENKAPITAL		**-2 221 140**	**-2 176 712**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	3 928 245	4 023 908
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 928 245**	**4 023 908**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		78 520	66 054
Leverandørgjeld		55 685	63 975
Påløpte renter		1 453	1 143
Annen kortsiktig gjeld		0	58 061
SUM KORTSIKTIG GJELD		**135 658**	**189 233**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 842 763**	**2 036 430**
Pantstillelse	18	4 465 000	4 465 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 7.5.2024
Styret i AS Kirkeveien 39

Transaction 09222115557516943474 Signed JJL, CMS, KI

Jens Jørgen Lie Cornelius Meinich Sendresen Kristin Ingebrigtsen

Transaction 09222115557516943474 Signed JJL, CMS, KI

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter	1 115 328
TV/internett	66 000
Eiendomsskatt	36 302
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 217 630**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 358
SUM PERSONALKOSTNADER	**-5 358**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 38 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 162.

Transaction 09222115557516943474 Signed JJL, CMS, KI

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Konsulenthonorar, OBOS Eiendomsforvaltning	-1875
Andre konsulenthonorarer, Hammersborg Eiendomsforvaltning	-3 297
SUM KONSULENTHONORAR	**-5 172**

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-370
Drift/vedlikehold VVS	-7 195
Drift/vedlikehold elektro	-31 792
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 029
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-27 684
Kostnader dugnader	-634
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-73 704**

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

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-45 378
Vann- og avløpsavgift	-142 543
Feieavgift	-3 347
Renovasjonsavgift	-76 230
Kommunale avgifter	53 466
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-214 031**

NOTE: 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-195 780
Olje	-6 976
SUM ENERGI / FYRING	**-202 756**

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 313
Container	-3 995
Lyspærer og sikringer	-2 909
Vaktmestertjenester	-111 996
Renhold ved firmaer	-60 343
Snørydding	-14 108
Andre fremmede tjenester	-35
Andre kontorkostnader	-4 241
Porto	-50
Bank- og kortgebyr	-5 238
Velferdskostnader	-2 180
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-206 407**

Transaction 09222115557516943474 Signed JJL, CMS, KI

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	316
Renter bank	1
SUM FINANSINNTEKTER	**317**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-234 085
Andre rentekostnader	41
SUM FINANSKOSTNADER	**-234 044**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	562 168
SUM BYGNINGER	**562 168**

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Bergvarmeanlegg		
Tilgang 2016	1 919 237	
Avskrevet tidligere	-671 672	
Avskrevet i år	-95 960	
		1 151 605
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1 151 605**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-95 960**

NOTE: 15
AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er på kr	133 500
fordelt på 1780 aksjer à kr 75.	
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboer	133 500

NOTE: 16
UDEKKET TAP

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

Styret har vedtatt å øke felleskostnader med 10 % fra juni 2024 av, samt vedtatt en kapitalinnkalling på 200 000,- med forfall 1. mai 2024.

Transaction 09222115557516943474 Signed JJL, CMS, KI

Se ellers kommentarer til budsjett 2024 omtalt i årsrapporten.

Transaction 09222115557516943474 Signed JJL, CMS, KI

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Handelsbanken
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,75 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019	-4 385 888	
Nedbetalt tidligere	361 980	
Nedbetalt i år	95 663	
		-3 928 245
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 928 245**

NOTE: 18
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	3 928 245
TOTALT	**3 928 245**

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

Bygninger	562 168
TOTALT	**562 168**

Transaction 09222115557516943474 Signed JJL, CMS, KI

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 22.05.24
Selskapsnummer: 1828 **Selskapsnavn:** AS Kirkeveien 39

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for AS Kirkeveien 39

Organisasjonsnummer: 921107501
Møtet ble avholdt 22. mai kl. 17:00, Kirkestuen i Bygdøy alle 38. Dette ligger like til høyre for Frogner kirke .

Antall stemmeberettigede som deltok: 12
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår Karen Mellbye som ordstyrer

> **Forslag til vedtak:**
> Karen Mellbye er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling
Karen Mellbye skrive protollen
Trond Nygård og Trine Smedbold velges til å signere protokollen

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Karen Mellbye foreslått. Som protokollvitner ble Trond Nygård og Trine Smedbold foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000,-

Styrets innstilling
Styrehonoraret synliggjør deler av det ansvaret som tilligger et operativt og arbeidende styre i selskapet.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 40 000,- kroner

✓ **Vedtatt. Opprinnelig ble det foreslått kr 37 000,-, benkeforslag om 40 000,- ble vedtatt.**

7. Orientering om vedlikehold og likvidtet

Styret orienterer om status.

Styrets innstilling
Selskapet AS Kirkeveien 39 har en svært stram likvididtet, det kommer bla av at styret ikke hevet felleskostnadene da kostnadene økte i samfunnet ellers. Dette betyr at vi i skrivende stund ikke kan planlegge med større prosjekter i 2024 eller 2025. Det neste som ligger i løypa er å kartlegge standarden på vannrørene/stamrørene i hele gården. Det kan hende at de har en varighet på 2 år eller mer, men det må kartlegges lik at det ikke oppstår vannlekkasje som kan bli svært kostbar. rørene er gamle og noe må gjøres før det går for lang tid. Sannsynligvis må vi låne penger når dette skal iverksettes, og det KAN medføre økte felleskostnader. Samtidig kan vi refinansiere det lånet vi allerede har (nytt tak og bergvarme) samtidig, og det kan gi selskapet en bedre lånerente.
Dette til orientering

Forslag til vedtak:
Tas til etterretning.

✓ **Vedtatt.**

8. Internett og TV

Flere andelseiere har i flere runder stilt spørsmål ved avtalen vi har m internett/TV og strømmetjenester hos Telia. Det er opplagt at flere strømmer en før og færre bruker lineær TV. Samtidig er det flere som bruker

lineær TV og gjerne vil beholde dette.
Nå finnes det flere muligheter for løsninger i markedet som kan imøtekomme begge behov og som kan koste mindre for selskapet og den enkelte bruker. Styret ønsker derfor en fullmakt til å jobbe med saken for å kunne presentere løsninger med innhold og kostnader for andelseierne

Styrets innstilling
Styret får fullmakt til å jobbe med nye løsninger for selskapets internett, TV og strømmeavtale. Styret skal presentere forslag til løsninger med innhold og kostnader for andelseierne som fortrinnsvis imøtekommer de som ønsker å bruke lineær TV og de som ønsker strømmetjenester

> **Forslag til vedtak:**
> Styret får fullmakt til å jobbe med nye løsninger for selskapets internett, TV og strømmeavtale. Styret skal presentere forslag til løsninger med innhold og kostnader for andelseierne som fortrinnsvis imøtekommer de som ønsker å bruke lineær TV og de som ønsker strømmetjenester
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Valg av styre

Innstilling
Styreleder: Jens Jørgen Lie

Styremedlemmer:
Kristin Ingebrigtsen
Cornelius Sendresen

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Jens Jørgen Lie

Følgende stilte til valg:
Jens Jørgen Lie

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Kristin Ingebrigtsen
Cornelius Sendresen

Følgende stilte til valg:
Janne Bolligberg
Kristin Ingebrigtsen
Cornelius Sendresen

Protokoll til generalforsamling 2025 for AS KIRKEVEIEN 39

Organisasjonsnummer: 921107501
Møtet ble avholdt 26. mai kl. 17:00, Bygdøy Alle 38, Frogner kirkestue.

Antall stemmeberettigede som deltok: 14 representerte aksjeeiere.
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0 aksjer.

Følgende saker ble behandlet på generalforsamling.

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Thanh Nguyen er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for protokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Thanh Nguyen foreslått. Som protokollvitne ble Liv Heidi Li foreslått.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000,-

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 40 000,-
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Forslag til leder for ett år:
Jens Jørgen Lie

Forslag 2 styremedlemmer for ett år:
Kristin Ingebrigtsen
Rune Johansen

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Jens Jørgen Lie

Følgende stilte til valg:
Jens Jørgen Lie

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Robert Amorim Handeland
Kristin Ingebrigtsen
Rune Johansen

Robert Amorim Handeland ble innstilt på generalforsamlingen.

Følgende stilte til valg:
Robert Amorim Handeland
Kristin Ingebrigtsen
Rune Johansen

8. Bytte av utemøbler

Fremmet av: Ida Amalie Jenssen

Ettersom nåværende utemøbler ikke er særlig hyggelige (slitne, flere ulike typer, etc.) er det ønskelig å erstatte disse. Dersom det er fare for tyveri, er et forslag å bolte de nye fast. Om det ikke er ønskelig å bruke midler på dette foreslås det å fjerne nåværende møbler.

Styrets innstilling
Forslaget om å kjøpe nye utemøbler er positivt, men styret har de seneste årene måtte prioritere annen bruk av sameiet sine midler til andre oppgaver som har vært påkrevd. Vi har også måttet hente inn kr 10.000,- fra hver boenhet for å klare å få utført helt nødvendige oppgaver. Det er også viktig å poengtere at hagen ikke er en oppsamlingsplass for utemøbler som beboere ikke selv vil ha. De møblene som ser "ille" ut kan vi sørge for at blir kastet.

Ikke vedtatt. ikke vedtatt. 2 stemte imot.

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Utemøbler erstattes.
>
> Forslag til vedtak 2:
> Vi kjøper ikke inn nye utemøbler nå

9. Adresseendring fra Kirkeveien til Middelthuns gate

Fremmet av: Liv Heidi Li

Dette antas kunne øke boligverdiene med kr 500 000 per leilighet.

Styrets innstilling
Styret stiller seg ikke bak dette forslaget. Kirkeveien 39 er en etablert adresse på Majorstuen siden 1935. Gården vår har en unik beliggenhet nær Frogner Stadion og Frognerparken og det er dette som har bidratt til verdiøkning på boligene våre de siste årene. Sammenlignet med mer "stille og rolige" gater på Majorstuen er ikke prisene pr kvadratmeter hos oss dårligere enn andre steder

Ikke vedtatt. 7 stemte for, og 7 stemte imot.

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Kommunes søkes om adresseendring fra Kirkeveien 39b til Middelthuns gate 10 eller 12
>
> Forslag til vedtak 2:
> Vi søker ikke kommunen om å endre adressen for Kirkeveien 39

Samsvarserklæring

Kunde

Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordrenummer
Anders Blesvik Gandrud	Kirkeveien 39A	0368 (Oslo)	42668

Kontaktperson	Telefon	E-post
		andersbgandrud@gmail.com

Anlegg

Anleggsbeskrivelse

Kjøkken:
- Demontering av gammelt opplegg
- Etablering av komfyrvakt
- Etablering av 3 x påveggstikk(forbruk)
- Etablering av styring for overskapsbelysing
- Etablering av overskapsbelysning
- Etablering av nye kabelføring på kjøkken
- Etablering av 3 x stikk til hvitevarer

☐ Nyanlegg ☐ Mindre utvidelse ☒ Større utvidelse ☒ Ombygging/rehabilitering ☐ Vedlikehold

Anleggsadresse	Postnummer og sted	Matrikkel	Boligmappa-nummer
Kirkeveien 39A	0368 (Oslo)		

Påbegynt installasjon	Ferdigstilt installasjon	Overlevert	Målernummer
2025-11-17	2026-01-31	2026-01-31	7359992896719840

Utført iht. følgende forskrift	Utført iht. følgende standard(er)	Type bolig
fel - Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg	NEK 400:2022	Boligblokker

☒ Prosjektering ☒ Utførelse

Utarbeidet av

Firmanavn	Adresse	Postnummer og sted	Organisasjonsnummer
Skansen Elektro AS	Stavnevegen 9	7019 (Trondheim)	926060996

Elvirksomhets-ID	Kontaktperson	Telefon	E-post
104433.104649	Eirik-Abrahim Heassean Jama Jeabre Lende		post@skansenelektro.no

Beskrivelse

Kjøkken:
- Demontering av gammelt opplegg
- Etablering av komfyrvakt
- Etablering av 3 x påveggstikk(forbruk)
- Etablering av styring for overskapsbelysing
- Etablering av overskapsbelysning
- Etablering av nye kabelføring på kjøkken

- Etablering av 3 x stikk til hvitevarer

Erklæring

Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk. Eier av anlegget skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon om anlegget.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Komplett dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget via:

☐ Boligmappa.no ☒ E-post ☐ Per post

Kommentar

Faglig ansvarlig eller bemyndiget person

Navn	Dato	Signatur
Martin Holst (KO)	2026-04-14	Elektronisk signert av Martin Holst (KO). Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Sjekkliste risikovurdering før oppstart

Kunde

Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordrenummer
Anders Blesvik Gandrud	Kirkeveien 39A	0368 (Oslo)	42668

Kontaktperson	Telefon	E-post
		andersbgandrud@gmail.com

Anlegg

Anleggsadresse	Postnummer og sted	Matrikkel	Boligmappanummer
Kirkeveien 39A	0368 (Oslo)		

Utarbeidet av

Firmanavn	Adresse	Postnummer og sted	Organisasjonsnummer
Skansen Elektro AS	Stavnevegen 9	7019 (Trondheim)	926060996

Elvirksomhets-ID	Kontaktperson	Telefon	E-post
104433.104649	Eirik-Abrahim Heassean Jama Jeabre Lende		post@skansenelektro.no

Sjekkliste/rapport før planlegging og oppstart

1. Skal anlegget planlegges etter NEK 400?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2. Er alle nødvendiger opplysninger om forsyningsnettet tilgjengelig? IT/TN/IkMax?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

3. Innhentet opplysninger om bruk av installasjonen?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

4. Er det vurdert ytre påvirkning? IP, BA, Overspenning.

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

5. Er det dokumentasjon på eksisterende og/eller nytt utstyr som er montert/monteres?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

6. Tilstrekkelig informasjon til å planlegge jordingsanlegget?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

7. Er det tatt hensyn til våtrom?

( ) Ja ( ) Nei (●) Ikke aktuelt

Kommentar

8. Er det downlight i installasjonen og er alle forhold tilrette for sikker installasjon av disse?

( ) Ja ( ) Nei (●) Ikke aktuelt

Kommentar

9. Har vi nødvendig dokumentasjon for å igangsette installasjonen?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

10. Må spesielle tiltak iverksettes med hensyn til HMS? Høyde, smuss, AUS eller lignende?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

11. ER EIER/BRUKER INFORMERT OM DE VALG SOM ER GJORT I INSTALLASJONEN?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

Risikovurdert av

Navn	Dato	Signatur
Eirik-Abrahim Heassean Jama Jeabre Lende	2026-02-04	Elektronisk signert av Eirik-Abrahim Heassean Jama Jeabre Lende. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Rapport fra sluttkontroll

Kunde

Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordrenummer
Anders Blesvik Gandrud	Kirkeveien 39A	0368 (Oslo)	42668

Kontaktperson	Telefon	E-post
		andersbgandrud@gmail.com

Anlegg

Anleggsbeskrivelse

☐ Nyanlegg ☐ Mindre utvidelse ☒ Større utvidelse ☒ Ombygging/rehabilitering ☐ Vedlikehold

Anleggsadresse	Postnummer og sted	Matrikkel	Boligmappa-nummer
Kirkeveien 39A	0368 (Oslo)		

Påbegynt installasjon	Ferdigstilt installasjon	Overlevert	Målernummer
2025-11-17	2026-01-31	2026-01-31	7359992896719840

Utført iht. følgende forskrift	Utført iht. følgende standard(er)	Type bolig
fel - Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg	NEK 400:2022	Boligblokker

☒ Prosjektering ☒ Utførelse

Utarbeidet av

Firmanavn	Adresse	Postnummer og sted	Organisasjonsnummer
Skansen Elektro AS	Stavnevegen 9	7019 (Trondheim)	926060996

Elvirksomhets-ID	Kontaktperson	Telefon	E-post
104433.104649	Eirik-Abrahim Heassean Jama Jeabre Lende		post@skansenelektro.no

Rapportens omfang

◯ Hele anlegget ◉ Anleggsdel

Kommentar

I henhold til prosjektbeskrivelse

1. Risikovurdering

1.1 Er det gjennomført skriftlig risikovurdering av anlegget og er denne gjennomgått med kunde?

◉ Ja ◯ Nei ◯ Ikke aktuelt

Kommentar

1.2 Er installasjonen tilpasset forhold avdekket i risikovurderingen?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

1.3 Er installasjonen egnet til forutsatt bruk etter dialog med kunde/bruker?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2. Visuell kontroll

2.1 Er utstyr egnet til forutsatt bruk og CE-merket?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.2 Er kabler og elektrisk utstyr fagmessig installert og iht. produsentens anvisninger?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.3 Har alle anleggsdeler tilstrekkelig kapslingsgrad?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.4 Er jordelektroder og utjevningsforbindelser tilkoblet?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.5 Er jordelektroden tildekket og alle elektroder sammenkoblet?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.6 Har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme rom?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.7 Har du tettet alle gjennomføringer i brannskiller?

◯ Ja ◯ Nei ◉ Ikke aktuelt

Kommentar

2.8 Er leder og vern riktig koordinert?

◯ Ja ◯ Nei ◉ Ikke aktuelt

Kommentar

2.9 Er justerbare vern riktig justert?

◯ Ja ◯ Nei ◉ Ikke aktuelt

Kommentar

2.10 Er jordfeilbrytere riktig valgt med tanke på type og utløsestrøm?

◯ Ja ◯ Nei ◉ Ikke aktuelt

Kommentar

2.11 Er det valgt nødvendig utstyr for frakobling og utkobling?

◉ Ja ◯ Nei ◯ Ikke aktuelt

Kommentar

2.12 Er anleggsdeler og ledere tilstrekkelig merket?

◉ Ja ◯ Nei ◯ Ikke aktuelt

Kommentar

2.13 Er alle tilkoblinger riktig utført?

◉ Ja ◯ Nei ◯ Ikke aktuelt

Kommentar

2.14 Er skjult varme dokumentert og eier informert?

◯ Ja ◯ Nei ◉ Ikke aktuelt

Kommentar

2.15 Er informasjonstekster satt opp og nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert til eier/bruker?

◉ Ja ◯ Nei ◯ Ikke aktuelt

Kommentar

2.16 Er det montert nødvendige overspenningsvern?

◯ Ja ◯ Nei ◉ Ikke aktuelt

Kommentar

2.17 Er beskyttelsesleder/PEN/N-leder merket?

◉ Ja ◯ Nei ◯ Ikke aktuelt

Kommentar

2.18 Er alt installert elektrisk utstyr tilgjengelig for ettersyn og vedlikehold?

◉ Ja ◯ Nei ◯ Ikke aktuelt

Kommentar

2.19 Er installasjonen iht. prosjektering når det kommer til plassering og antall av elektrisk utstyr?

◉ Ja ◯ Nei ◯ Ikke aktuelt

Kommentar

Måling/prøving

3.1 Er kontinuitet i beskyttelsesledere, utjevningsforbindelser og jordingsleder målt og funnet i orden?

◉ Ja ◯ Nei ◯ Ikke aktuelt

Kommentar

3.2 Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?

◉ Ja ◯ Nei ◯ Ikke aktuelt

Kommentar

3.3 Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden?

Metode og verdi:

◯ Ja ◉ Nei ◯ Ikke aktuelt

Kommentar

3.4 Er det kontrollert at kursene har elektromagnetisk utkobling?

◉ Ja ◯ Nei ◯ Ikke aktuelt

Kommentar

3.5 Er det kontrollert spenningsfall?

○ Ja ◉ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar

3.6 Er anlegget funksjonstestet?

◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar

3.7 Er det foretatt polaritetskontroll?

○ Ja ◉ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar

3.8 Er det gjennomført kontroll av akustisk/synlig signal der overspenningsvern er plassert i tilknytningsskap?

○ Ja ○ Nei ◉ Ikke aktuelt

Kommentar

Generelt

4.1 Er dokumentasjon og bruksanvisninger for spesielt utstyr overlevert eier/bruker?

◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar

4.2 Er, eller blir, dokumentasjon overført boligmappa?

○ Ja ◉ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar

Elkontroll for bolig anbefales
etter følgende antall år:

2

Kommentar

4.3 Har du sikret at nyinstallasjoner ikke svekker sikkerhet og/eller funksjonalitet i eksisterende anlegg?

◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar

4.4 Er installasjonen ladeklar?

◯ Ja ◯ Nei ◉ Ikke aktuelt

Kommentar

4.5 Er det installert sol og/eller lagring, og er det egen dokumentasjon laget for dette?

◯ Ja ◯ Nei ◉ Ikke aktuelt

Kommentar

Beskrivelse

Kurs 2 - Platetopp 20A B

Spenningsystem: U12=238 U1pe=136 U2pe=140
Ik2pmin:830A
RCD I:22.5mA 9.3ms
Uc:0
R iso:>999
R iso:>999
Kontinuitet:0.11

kurs 5 Kjøkken forbruk - 16A B
Spenningssystem:U12=234 U1pe=133 U2pe=137
Ik2pmin:635
RCD I:16.5/20ms
Uc:0.1
R iso:>999
R iso:>999
Kontinuitet: 0.12/0.13

Kurs 3 - komfyr
Spenningsystem: U12=236 U1pe=134 U2pe139
Ik2pmin:583
RCD I:22.5/21.8ms
Uc:0.1
R iso:>999
R iso:>999
Kontinuitet:0,10

Montør

Navn	Dato	Signatur
Eirik-Abrahim Heassean Jama Jeabre Lende	2026-02-04	Elektronisk signert av Eirik-Abrahim Heassean Jama Jeabre Lende. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Kontrollert av

Rapport fra sluttkontroll

Navn	Dato	Signatur
Eirik-Abrahim Heassean Jama Jeabre Lende	2026-02-04	Elektronisk signert av Eirik-Abrahim Heassean Jama Jeabre Lende. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Jørgen Ullern Bygg & Anlegg AS
c/o Jørgen Lopes Ullern Gomnesveien 331,
3530 Røyse, Norge

Foretaksregisteret:
NO 926882406 MVA

Telefon: 41414595
E-post: ullernbygg@hotmail.com
Web:

Petter Gandrud

Norge

FAKTURA

Fakturanr: 10336
Fakturadato: 20.02.2026
Vår ref: Jørgen Lopes Ullern
Kundenr: 10110
Side: 1

BETALINGSINFORMASJON

Forfallsdato: 06.03.2026
Kontonr: 1506 60 99714
KID: 10110103362

Deres ref:
Leveransested:
Leveringsdato: 20.02.2026

BESKRIVELSE	ANT.	ENHET	ENH.PRIS	RAB.	MVA	BELØP
Kjøkken avtalt sum	1	time	12 000,00		25%	12 000,00

Sum eks. mva	12 000,00
25% mva av 12 000,00	3 000,00
Beløp å betale NOK	**15 000,00**

Rapport fra risikovurdering

Kunde

Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordrenummer
Anders Blesvik Gandrud	Kirkeveien 39A	0368 (Oslo)	42668

Kontaktperson	Telefon	E-post
		andersbgandrud@gmail.com

Anlegg

Anleggsbeskrivelse

☐ Nyanlegg ☐ Mindre utvidelse ☒ Større utvidelse ☒ Ombygging/rehabilitering ☐ Vedlikehold

Anleggsadresse	Postnummer og sted	Matrikkel	Boligmappa-nummer
Kirkeveien 39A	0368 (Oslo)		

Påbegynt installasjon	Ferdigstilt installasjon	Overlevert	Målernummer
2025-11-17	2026-01-31	2026-01-31	7359992896719840

Utført iht. følgende forskrift	Utført iht. følgende standard(er)	Type bolig
fel - Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg	NEK 400:2022	Boligblokker

☒ Prosjektering ☒ Utførelse

Utarbeidet av

Firmanavn	Adresse	Postnummer og sted	Organisasjonsnummer
Skansen Elektro AS	Stavnevegen 9	7019 (Trondheim)	926060996

Elvirksomhets-ID	Kontaktperson	Telefon	E-post
104433.104649	Eirik-Abrahim Heassean Jama Jeabre Lende		post@skansenelektro.no

Rapportens omfang

Krever tiltaket melding til netteier?

○ Hele anlegget ◉ Anleggsdel ○ Ja ◉ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar

I henhold til prosjektbeskrivelse

1. Anleggssikkerhet

1.1 Skal det installeres utstyr for ekom, og har virksomheten ekom autorisasjon?

○ Ja ○ Nei ◉ Ikke aktuelt

Kommentar

1.2 Skal oppdraget planlegges og utføres i henhold til gjeldende NEK 400?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

1.3 Har du tatt hensyn til og samordnet krav med andre fag, f.eks TEK?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

1.4 Er de ytre påvirkningene og driftsforholdene for installasjonen normale?

( ) Ja (●) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

BA2

1.5 Har du nødvendig informasjon om hva installasjonen skal brukes til?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

1.6 Har du vurdert kravet til komfyrvakt?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

1.7 Har du nødvendige opplysninger om nytt og eventuelt eksisterende utstyr?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

1.8 Er alle forhold vedrørende lading av elektriske kjøretøy vurdert?

( ) Ja ( ) Nei (●) Ikke aktuelt

Kommentar

1.9 Har du nødvendig informasjon for å planlegge jordingsanlegget?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

1.10 Har du vurdert forholdene for, og egenskapene til, valgt overspenningsbeskyttelse?

( ) Ja ( ) Nei (●) Ikke aktuelt

Kommentar

1.11 Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjon av skjult varme?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

1.11.1 Har du tatt hensyn til eier/brukers krav og forventninger til skjult varmeinstallasjon?

( ) Ja ( ) Nei (●) Ikke aktuelt

Kommentar

1.12 Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjoner i våtrom og/eller badstue?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

1.12.1 Har du tatt hensyn til spesielle krav til installasjoner i våtrom?

( ) Ja ( ) Nei (●) Ikke aktuelt

Kommentar

1.12.2 Ved installasjoner i badstue, har du tatt hensyn til spesielle krav dette medfører?

( ) Ja ( ) Nei (●) Ikke aktuelt

Kommentar

1.13 Kan du se bort fra risiko forbundet med lys- og varmeutstyr med høy overflatetemperatur?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

1.13.1 Har du tatt hensyn til forhold som kan oppstå ved installasjon av innfelt belysning?

( ) Ja ( ) Nei (●) Ikke aktuelt

Kommentar

1.14 Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med utvendig kabelanlegg i luft og/eller jord?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

1.15 Skal arbeidet utføres uten inngrep i en eksisterende installasjon?

( ) Ja (●) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

1.15.1 Har du klarlagt at eksisterende anlegg ikke har feil/mangler som er forskriftstridige eller som kan ha innvirkning på nyinstallasjonen?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

1.15.2 Har du sikret at nyinstallasjoner ikke svekker sikkerhet og/eller funksjonalitet i eksisterende anlegg?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

1.16 Er arbeidet koordinert tilstrekkelig med andre fag?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

1.17 Kan oppdraget utføres uten fare for å forringe kvaliteten på øvrig bygningsteknisk utførelse?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

1.18 Er uttak for USB-lading vurdert i samråd med kunde/eier?

( ) Ja ( ) Nei (●) Ikke aktuelt

Kommentar

1.19 Er eller skal anlegget tilknyttes lokal energiproduksjon og/eller lokal lagring av energi?

( ) Ja ( ) Nei (●) Ikke aktuelt

Kommentar

2. Kompetanse

2.1 Har personale som skal utføre installasjonen riktig kompetanse?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

3. Eventuelt

3.1 Har du fått tilgang til alle relevante opplysninger for gjennomføring av denne risikovurderingen?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

3.2. Har du informert eier/bruker om de valg du har lagt til grunn for prosjekteringen?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

Beskrivelse

Risikovurdert av

Navn	Dato	Signatur
Eirik-Abrahim Heassean Jama Jeabre Lende	2026-02-04	Elektronisk signert av Eirik-Abrahim Heassean Jama Jeabre Lende. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Eier/bruker (ved behov)

Navn	Dato	Signatur

Anders Blesvik Gandrud
Kirkeveien 39A
0368 Oslo

Mwy Rørservice AS
Svenskerudveien 14
0680 Oslo
Foretaksregisteret: NO 824 480 222 MVA
Telefon:
E-post: martinytterstad@gmail.com

FAKTURA

Fakturanr.:	963
Fakturadato:	2026-02-06
Kundenr.:	10297

Betalingsinformasjon

Forfallsdato:	2026-02-20
Kontonummer:	1813.27.58235
KID:	0096313

NB! Oppgi alltid KID ved elektronisk betaling.

Prosjekt: 528 Kirkeveien 39A, Renovering av kjøkken. Anders Gandrud

Leveringsdato: 2026-02-06
Leveringsadresse: Kirkeveien 39A
0368 Oslo, Norge

Demontert og plugget gammelt kjøkken før riving.
Tilkoblet nytt kjøkken og monter Waterguard+ med 2 ventiler, varmt og kaldtvann. Koblet til oppvaskmaskin og silikonert kjøkkenbenk. Testet og ok, dokumentasjon / bruksanvisning på waterguard er klistret inn i skap ved ventiler.

Beskrivelse	*Antall*	*Enh.pris (ekskl. mva)*	*Beløp (ekskl. mva)*	*Mva (25 %)*	*Beløp (inkl. mva)*
Servicerørlegger, timer. Demontering og plugging av gammelt kjøkken	1,5	850,00	1 275,00	318,75	1 593,75
Waterguard+ Adapter 2 - Lekkasjestopper: Waterguard+ Adapter 2 - Lekkasjestopper m/ 2x DN15-1/2	1	2 852,15	2 852,15	713,04	3 565,19
Servicerørlegger, timer. Tilkobling av nytt kjøkken, oppvaskmaskin, waterguard og silikonere benkeplate.	3	850,00	2 550,00	637,50	3 187,50
Servicebil / parkering	1	300,00	300,00	75,00	375,00
2214536 BEND PP WAFIX HVIT 50 45GR	2 stk	74,60	149,20	37,30	186,50
5020294 1/2R MESS MUFFE	1 stk	56,50	56,50	14,13	70,63
5020374 ANSATSNIPPEL MESSING 1/2"R	1 stk	32,90	32,90	8,23	41,13
5020395 OVERG.ANS.NIPPEL 1/2"X 3/8"	2 stk	32,90	65,80	16,45	82,25
5058957 TIPPUNION 12MM X 1/2"	2 stk	196,00	392,00	98,00	490,00
5058974 12x10 mm Tectite reduksjon	2 stk	267,00	534,00	133,50	667,50
5076113 1/2 UTV MESSING T-RØR	1 stk	252,00	252,00	63,00	315,00
Sum			8 459,55	2 114,90	10 574,45
Betales til bankkonto 1813.27.58235 , KID: 0096313					**NOK 10 574,45**

elektro·sivert
Installasjon as

VEDR. VEDLAGTE SAMSVARSERKLÆRING.

Vedlagt følger vår samsvarserklæring m/eventuell tilhørende underdokumentasjon for arbeider utført hos dere. Denne samsvarserklæring er en bekreftelse fra oss på at våre arbeider er utført fagmessig og i henhold til normer og forskrifter.

Denne samsvarserklæringen skal oppbevares i hele anleggets levetid, og vi anbefaler at det opprettes et egnet arkiv for samsvarserklæringer fra elektroinstallatører. Samsvarserklæringen kan dere bl.a. ha behov for ved salg av leilighet/eiendom samt ved ettersyn og vedlikehold av elektrisk anlegg.

Til entreprenører o.l. gjør vi spesielt oppmerksom på at samsvarserklæring må videresendes til tiltakshaver / anleggseier. Vi anbefaler at dere selv oppbevarer en kopi.

Vi gjør for øvrig også oppmerksom på følgende:

- Vedlagte sluttkontroll gjelder kun for elektrisk anleggsdel som er utført av Elektro-Sivert Installasjon AS. Dvs det er ikke en komplett kontroll av elektrisk anlegg i lokalet.
- Det er boligeiers ansvar å sørge for at det foretas nødvendig ettersyn og vedlikehold av det elektriske anlegget slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i forskriftene. Herunder da også at det foretas regelmessig ettersyn av anlegget, for eksempel minimum hvert 10.år i boliger, oftere på eldre anlegg, og ved hvert eierskifte. Ta gjerne kontakt dersom du ønsker tilsendt et forslag for regelmessig egenkontroll
- Jordfeilbrytere/sikringer/varslere må funksjonstestes 1 gang per måned.
- Overspenningsvern må kontrolleres etter hver periode med lyn og torden samt min. 1 gang per år.

Vårt mål er fornøyde kunder, og vi håper at dere er fornøyd med våre arbeider. Dersom dere ikke er fornøyd setter vi pris på en tilbakemelding til en av følgende:

Fornavn	Etternavn	Mail	Tittel	Mobil
Hugo	Roterud	hugo@elektro-sivert.no	Installatør	95063028
Nina	Sivertsgård	nina@elektro-sivert.no	Daglig leder	95938886
Rune	Lorenzen	rune@elektro-sivert.no	Teknisk sjef	90119441
Klaus	Sivertsgård	klaus@elektro-sivert.no	Prosjektleder	99517373
Marius	Løkken	marius@elektro-sivert.no	Prosjektleder	90994339
Joakim	Grønstad	joakim@elektro-sivert.no	Serviceleder	94881905

Ta gjerne kontakt for ytterligere informasjon eller arbeider. Vi utfører så godt som alt innen elektriske anlegg, både små og store oppdrag. Vi kan også foreta en uforpliktende befaring dersom du har behov for tilbud eller budsjettpris. Kanskje du vurderer service/driftsavtale, el.sjekk, opplegg av nye kurser, skifte belysningsutstyr eller varmeprodukter, skifte innmat i sikringsskap m.m.?

Har du kanskje behov for andre tjenester innenfor bygg/vedlikehold? Da har vi også solid og nært samarbeide med virksomheter innenfor interiør, maler, snekker, flislegger, murer, graver m.m.

Med vennlig hilsen
Elektro-Sivert Installasjon AS

Nina Sivertsgård

Nina Sivertsgård

Postadresse	Besøksadresse	Telefon	Telefax	E-mail	Web	Bankgiro	Org.nr.:
Pb. 56 Stovner 0913 Oslo	Nedre Rommen 7 0988 Oslo	23344556	Nei	firmapost@elektro-sivert.no	www.elektro-sivert.no	9001.07.03580	958 955 073

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg

Utarbeidet Av		
Firma/Navn:	Elektro-Sivert Installasjon AS	
Kontaktperson:	ALEKSANDER OSLAND MARKUSSEN	
Adresse:	Nedre Rommen 7	
Postnr/Sted:	0913	Oslo
Telefon:	23344556	
E-post:	firmapost@elektro-sivert.no	
Organisasjonsnr.:	958 955 073	
Elvirksomhets-ID:	1587	

Oppdragsgiver (Kunde)		
Firma/Navn:	Petter Blesvik Gandrud	
Kontaktperson:	PETTER	
Adresse:	Kirkeveien 39 A	
Postnr/Sted:	0368	OSLO
Telefon/Mobil:		40613743
E-post:	petter.blesvik.gandrud@outlook.com	
Kundenummer:	27888	

Anleggsadresse				
Anleggssted:	Petter Blesvik Gandrud			
Adresse:	kirkeveien 39 A			
Postnr/Sted	0368	OSLO	Boligmappe nr:	

Ordreopplysninger		
Ordrenummer:	Påbegynt dato:	Avsluttet dato / Planlagt ferdig:
84057	13.11.2023	30.11.2023

Anleggsbeskrivelse

☒ Nyanlegg	☒ Utvidelse	☑ Endring	☑ Vedlikehold / Reparasjon
Type installasjon:	Boligblokker		
Utført iht:	☑ NEK 400	Utg:	2022
	☑ Annet	Beskr:	Grensesitt mot eksisterende anlegg:

Beskrivelse/Kommentar

UTBEDRET EL.ANLEGG IHT RAPPORT ETTER KONTROLL
SE VEDLAGT RAPPORT ETTER UTBEDRING

Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon. Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Faglig Ansvarlig / Bemyndiget Person	
Navn:	Hugo Roterud
Dato:	30.11.2023
Signatur:	Hugo Roterud

Ansvarlig montør: ADRIAN NYSÆTER STOKKE

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Risikovurdering og sluttkontroll av oppdrag med lav risiko

Oppdragsgiver / Kunde		
Firma/Navn:	Petter Blesvik Gandrud	
Kontaktperson:	PETTER	
Adresse:	Kirkeveien 39 A	
Postnr/Sted:	0368 OSLO	
Telefon/Mobil:		40613743
E-post:	petter.blesvik.gandrud@outlook.com	
Kundenummer:	27888	

Anleggsadresse	
Anleggssted:	Petter Blesvik Gandrud
Adresse:	kirkeveien 39 A
Postnr/Sted:	0368 OSLO
Boligmappe nr:	

Ordreopplysninger		
Ordrenummer:	Påbegynt dato:	Avsluttet dato / Planlagt ferdig:
84057	13.11.2023	16.11.2023

Utarbeidet av:	
Firma/Navn:	Elektro-Sivert Installasjon AS
Kontaktperson:	ALEKSANDER OSLAND MARKUSSEN
Adresse:	Nedre Rommen 7
Postnr/Sted:	0913 Oslo
Telefon:	23344556
E-post:	firmapost@elektro-sivert.no
NELFO medlemsnr.:	21288
Organisasjonsnr.:	958955073
Elvirksomhets-ID:	1587

Anleggsbeskrivelse			
☒ Nyanlegg	☒ Utvidelse	☑ Endring	☑ Vedlikehold / Reparasjon
Type installasjon: Boligblokker			
Utført i henhold til:	☑ NEK 400	(Angi utgave):	2022
	☑ Annet:	(Beskriv norm):	Grensesnitt mot eksisterende anlegg

Rapportens omfang	
✎ Hele anlegget	☑ Anleggsdel: Se rapport

Viktig: Denne sjekklisten skal kun benyttes til enkle installasjonsoppdrag med lav risiko. Dersom det kan svares JA på ALLE sjekkpunkt i gruppen "Risikovurdering (Forutsetninger - lav risiko)" er arbeidet å anse som "mindre oppdrag med lav risiko" og sjekklisten kan benyttes. Dersom ikke, må komplett 5 Sikre dokumentasjon benyttes. Det er en forutsetning at utførende kommuniserer med eier/bruker. Forenklet dokumentasjon kan ikke benyttes for installasjoner som omfattes av NEK 400 del 7.

Risikovurdering (Forutsetninger - lav risiko)		
1.1	**Foreligger det tilstrekkelig informasjon til å kunne vurdere forutsatt bruk?**	✓
	Kommentar	
1.2	**Er ytre påvirkninger å anse som normale i forhold til NEK 400 tabell 51A?**	✓
	Kommentar	
1.3	**Foreligger det tilstrekkelig informasjon om løsningene som er lagt til grunn i eksisterende anlegg?**	✓
	Kommentar	

Risikovurdering (Forutsetninger - lav risiko)		
1.4	**Er det åpenbart at arbeidet ikke vil påvirke forutsetningene som er lagt til grunn for sikkerheten i eksisterende installasjon?**	✓
	Kommentar	
1.5	**Er det åpenbart at endringer, utvidelser ikke vil kunne kategoriseres under del 7 i NEK 400?**	✓
	Kommentar	
1.6	**Er utstyr valgt i forhold til bruk og temperatur?**	✓
	Kommentar	

Sluttkontroll (Lav risiko)			Verdi
2.1	**Er kontinuitet i beskyttelsesledere og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?**	✓	0,19 Ω
	Kommentar		
2.2	**Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?**	✓	150 MΩ
	Kommentar		
2.3	**Er andre nødvendige målinger og prøving av den nye installasjonen utført og funnet i orden? Spesifiser nedenfor.**	✓	Ingen verdi aktuell
	Kommentar	239	
2.4	**Er utført arbeid kontrollert og funnet i orden?**	✓	Ingen verdi aktuell
	Kommentar		
2.5	**Er benyttet utstyr tilpasset ytre påvirkninger, spenningsnivå, og bruk?**	✓	Ingen verdi aktuell
	Kommentar		
2.6	**Er utstyr valgt og montert iht. produsentens anvisning**	✓	Ingen verdi aktuell
	Kommentar		
2.7	**Er utstyret funksjonsprøvet og funnet i orden?**	✓	Ingen verdi aktuell
	Kommentar		
2.8	**Er nødvendig merking av utstyr utført?**	✓	Ingen verdi aktuell
	Kommentar		
2.9	**Foreligger dokumentasjon som er nødvendig for sikker bruk og vedlikehold?**	✓	Ingen verdi aktuell
	Kommentar		

Beskrivelse / Kommentar
UTBEDRET EL.ANLEGG IHT RAPPORT ETTER KONTROLL SE VEDLAGT RAPPORT ETTER UTBEDRING

Denne dokumentasjonen er i samsvar med standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema fra Nelfo.
Bruk alltid en registrert elektroinstallatør som er medlem av Nelfo.

Montør:	
Navn:	ADRIAN NYSÆTER STOKKE
Dato:	16.11.2023
Signatur:	

Kontrollert av:	
Navn:	ADRIAN NYSÆTER STOKKE
Dato:	16.11.2023
Signatur:	

Petter Blesvik Gandrud
Kirkeveien 39A
0368 Oslo

Oslo, 25. september 2023

KONTROLL AV ELEKTRISK ANLEGG UTFØRT I KIRKEVEIEN 39A, VENSTRE LEILIGHET I 3 ETASJE.

Vedlagt følger rapport etter kontroll av elektrisk anlegg utført 7 september 2023 av Aleksander Markussen. Kontrollen er gjennomført som en status rapport kunde har bestilt av det elektriske anlegget etter kjøp av leilighet.

Leiligheten består av: Gang, bad, stue/kjøkken og soverom.

Anlegget er vurdert etter forskriftene: FEA 63, FEB 91 og NEK 400:1998-2022.

Oppdraget består av:
- Visuell og måleteknisk kontroll av anlegget I forhold til jordkontinuitet er det foretatt kontroll på alle tilgjengelige punkter.
- Skriftlig rapport med rapportering av feil/mangler ihht nedenstående klassifisering.

Sertifikat nummer kontrollør: 804.12-2407, Aleksander Osland Markussen.

I rapporten er benyttet følgende feilkategori:

0 =" Intet avvik"	
1 =" Bør utbedres"	Dette er et avvik som ikke er forskriftsstridig ifht lover/ forskrifter som anleggsdelen er utført etter, men hvor dagens forskrifter/lover/risikovurdering tilsier at oppgradering/ utbedring anbefales.
2 =" Utbedring nødvendig"	Dette er et avvik som er forskriftsstridig og som bør utbedres snarest mulig.
3 =" Omgående utbedring nødvendig"	Dette er et alvorlig avvik både forskriftsmessig og sikkerhetsmessig, og omgående utbedring er nødvendig.

Angitt feilkategori er basert på risikovurdering av bl.a. brannfarlige og berøringsfarlige forhold. I og med at det er risikoforhold som er retningsgivende for denne type kontroll er avvikene angitt i feilkategorier, og ikke som paragrafhenvisninger fra forskrifter.

Målernr: 7359992896719840

	Rom:	Feilkategori:	Feil:

1	Sikringsskap		2		Kursfortegnelse stemmer ikke med merking. Kurs 5 som er merket med «jordfeilbryter for kurs 6&7» er en C/16A.
	Utbedring				Skrevet ny kursfortegnelse og sendt til kunde med oppdatert oversikt
2	Sikringsskap	1			Mangler endetildekking på høyre side av samleskinne. Ikke synlig kobber, men anbefaler uansett å montere endetildekking.
	Utbedring				Montert endetildekning
3	Sikringsskap		2		Nippler på topp av sikringsskap er løse og ikke tilstrekkelig festet. Manglende kapslingsgrad på skap.
	Utbedring				Dyttet nipler på plass og branntettet der det ikke var helt tett rundt nipler
4	Sikringsskap	1			Mangler jordstrømpe på jordleder i PR kabler.
	Utbedring				Tredd på jordstrømpe
5	Sikringsskap		2		Jordskinne henger løst og er ikke tilstrekkelig festet.
	Utbedring				Koblet fra jordinger og montert skinne på nytt på monteringskinnen. Koblet alt av jording på nytt igjen slik at alt sitter godt.
6	Sikringsskap		2		Samleskinne for kurssikringer er skjev montert pga forskjellig størrelse på nye og eldre sikringer. Anbefaler å skifte ut, da det kan være/bli dårlig kontakt mellom stramme skrue på sikring og kobber på fase skinner.
	Utbedring				Byttet sikringer som ikke passet med samleskinne slik at det ikke ble skjevt.
7	Sikringsskap	1			Ikke montert endehylse på RK kabler til OV/hovedsikring.
					Montert endehylse på RK til samleskinne
8	Sikringsskap		2		PN leder ut av rør (sannsynligvis gammel tilførsel til teknisk punkt) henger åpent og er uisolert. Utstyr som ikke er i bruk skal fjernes eller vedlikeholdes som det er i drift.
	Utbedring				Montert wago på PN
9	Sikringsskap		2		Kabelsko for jording til jordskinne er løs og ikke tilstrekkelig tilskrudd mot bakplate av sikringsskap.
	Utbedring				Dobbelt sjekket kabelsko og skrudd ekstra til bakplate. Sitter godt nå.
10	Gang		2		Stikkontakt på list mot soverom 2 er løs og ikke tilstrekkelig festet.
	Utbedring				Montert nye plugger og skruer til stikkontakt. Er festet nå.
11	Gang	1			Måler ikke jordkontinuitet til spotteskinne i tak. Muligens dobbelt isolert, men finner ikke merkeskilt. Bør etterses. Om denne skal jordes, er dette å anse som et 2-avvik.
	Utbedring				Dobbel isolert
12	Bad			3	Jordleder/utjevningsjord til slukrist ligger løst i sluk og er ikke montert til slukrist.
	Utbedring				Montert hylse på jordleder og festet den til slukrist.
13	Bad		2		Mangler utforingsringer mellom veggboks for stikkontakt over servant (som ikke ligger i «flukt») mot fliser.
	Utbedring				Montert utforingsringer på veggboks
14	Bad		2		Mangler utforingsringer mellom veggboks for stikkontakter for vaskemaskin og tørketrommel (som ikke ligger i «flukt») mot fliser.
	Utbedring				Montert utforingsringer på veggboks

15	Soverom 1		2		Kabel til/mellom stikkontakter på hver sin side av seng er løse og ikke tilstrekkelig festet.
	Utbedring				Kabel var festet bak seng men ikke mellom seng og stikk, banket ekstra fester mellom seng og stikk.
16	Soverom 1		2		Jordingstapp på front deksel (kontakt tapp mot selve stikkontakten) er brukket. Måler ikke jordkontinuitet til kontakten.
	Utbedring				Byttet deksel på stikk, måler nå jordkontinuitet til stikk.
17	Soverom 1		2		Jordleder i samme kontakt som overnevnte punkt ligger i klem mellom vegg og kontakten.
	Utbedring				Skjærte til litt ekstra slik at jordleder ikke lå i klem.
18	Soverom 1	1			Måler ikke jordkontinuitet til taklampe. Muligens dobbelt isolert, men finner ikke merkeskilt. Bør etterses. Om denne skal jordes, er dette å anse som et 2-avvik.
	Utbedring				Dobbel isolert
19	Soverom 1		2		Stikkontakt i garderobeskap høyre side, ligger løst uten frontdeksel i bunn av skapet. Manglende festing av kabel og kontakt, samt berøringsfarlig pga manglende deksel.
	Utbedring				Fjernet stikk og kabel
20	Soverom 1		2		Mangler lokk på veggpunkt hvor overnevnte kabel kommer ut av vegg.
	Utbedring				Montert vegglokk over punkt
21	Soverom 2		2		Kabel til 4-veis stikkontakt er løs og ikke tilstrekkelig festet.
	Utbedring				Festet kabel langs list
22	Soverom 2	1			Anbefaler opplegg av flere faste uttak og fjerne skjøteledninger.
	Utbedring				Ikke noe kunde ønsket å gjøre nå.
23	Stue		2		Kabel til 4-veis stikkontakt v/Tv er løs og ikke tilstrekkelig festet.
	Utbedring				Festet kabel langs list
24	Stue		2		Kabel til dobbel stikkontakt v/vindu er løs og ikke tilstrekkelig festet.
	Utbedring				Festet kabel langs list
25	Stue	1			Måler ikke jordkontinuitet til taklampe. Muligens dobbelt isolert, men kommer ikke til taklampe v/kontroll pga utstyr/inventar som står i veien. Bør etterses. Om denne skal jordes, er dette å anse som et 2-avvik.
	Utbedring				Dobbel isolert
26	Kjøkken		2		Kabel til ventilasjon er løs og ikke tilstrekkelig festet.
	Utbedring				Festet kabel til vegg
27	Kjøkken		2		Lokk til koblingsboks sitter løst og er ikke tilstrekkelig festet. Mangler stramme skrue.
	Utbedring				De som har montert denne boksen har fjernet "skruehullet" og limt lokket på for å plass til en pille i forhold til lysstyring. Limt tilbake lokket ettersom dette var greit.
28	Kjøkken		2		Stikkontakt til venstre for overnevnte koblingsboks er av ujordet utførelse, mens resten av kjøkken er jordet.
	Utbedring				Byttet stikkontakt til jordet.
29	Kjøkken		2		Jordingstapp på front deksel (kontakt tapp mot selve stikkontakten) er brukket. Måler ikke jordkontinuitet til kontakten.
	Utbedring				Byttet front deksel på stikk
30	Kjøkken		2		Kabel til overnevnte stikkontakt er løs og ikke tilstrekkelig festet.
	Utbedring				Festet kabel så langt det kunne gjøres ettersom kabel gikk videre

					inn i en kasse.
31	Kjøkken	1			Måler ikke jordkontinuitet til spotteskinne i tak. Muligens dobbelt isolert, men finner ikke merkeskilt. Bør etterses. Om denne skal jordes, er dette å anse som et 2-avvik.
	Utbedring				Dobbel isolert
32	Kjøkken		2		Kabel under sokkel til stikkontakt og teknisk stikkontakt henger løse og er ikke tilstrekkelig festet.
	Utbedring				Festet så langt det var mulig
33	Kjøkken		2		Kabel isolasjon på apparatledning til stekeovn er utenfor støpsel. Det er kun faseledere som er strekkavlastet i støpsel.
	Utbedring				Kuttet ned på ledningene slik at isolasjonen ble strekkavlastet og ingen synlig ledere.
34	Kjøkken		2		Det er brukt skjøteledning til oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap under sokkel. Utstyr med høy belastning skal tilkobles fast uttak pga høy effekt. Skjøteledning kan være et «svakt» punkt, hva gjelder kobling støpsel til kontakt.
	Utbedring				Montert ny stikk til oppvaskmaskin og kjøl under vask og lagt strøm videre til stekeovn. Fjernet skjøteledning

Tillegg:

- Det ble ikke forlagt noen dokumentasjon eller samsvarserklæring på det elektriske anlegget ved kontroll. Kun på baderom som er totalrenovert i 2021.

- Stikkontakter og brytere/panel er ettersett i alle rom. Det er en blanding av åpent og skjult anlegg.
  Kontakter bak elektriske apparater på kjøkken er ikke ettersett pga tilgjengelighet.

Generelt om installasjonen:

Leiligheten er en 3-roms aksjeleilighet på Majorstua ved Frogner stadion. Boligblokken ble bygget i 1935.
Forskriftene som er lagt til grunne er FEA 63, FEB 91 og Nek 400:2006-2022.
Skjult anlegg fra byggeår antas å være godt forlagt.
Leiligheten er av jordet utførelse i samtlige rom.

Pga manglende dokumentasjon er overnevnte forskrifter brukt som underlag for kontroll, etter informasjon fra kunde.

Det meste av de elektriske komponentene i rom med jordet utførelse ser ut til å være byttet i senere tid, hvor stikkontakter og dimmere har produksjons stempling som strekker seg fra 2019-2021. Disse er det som nevnt over ikke noen dokumentasjon tilknyttet framlagt av kunde.

Bad har varmekabler som måles til 91,6 ohm, noe som utgjør ca. 580W. Rommet er på ca. 3,3 m2, noe som utgjør en flate effekt på ca. 175 W/m2. Målinger foretatt stemmer ikke overens med dokumentasjon levert av elektriker ved rehabilitering av bad, der det skal være lagt en 500W kabel, med nominell motstand på 105,8 ohm.
Rom er målt til 3,6 m2 av det andre firmaet. Så det er flere variabler mellom våre og deres målinger av både varmekabel og oppmåling av gulv areal.
Anbefalingen på flate effekt for bad er mellom 120-150 W/m2.

Sikringsskap ser ut til å være byttet i etapper de siste 10-15 år. Det er montert jordfeilsikringer på samtlige kurser. Det er det benyttet Moeller og Schneider sikringer for alle utgående kurser. OV (hovedsikring) er ikke skiftet, og det er heller ikke montert overspenningsvern.

OV (hovedsikring) 40A, kurssikringer er hhv: 20A, 4x16A og 10A.

Utstyr benyttet i leilighet:
Soverom 1 og 2: Elko stikkontakter og bryter.
Bad: Elko stikkontakter, dimmer, bryter og termostat. SG junistar Isosafe downlights.
Gang: Elko stikkontakt og bryter.
Kjøkken: Elko stikkontakter, USB kontakt, bryter og CTM lyng komfyrvakt.
Stue: Elko stikkontakter og bryter.

Isolasjonsmåling: Måler 151,5 Mohm som laveste måling for hele anlegget.

Kontinuitet: Måler 0,1 ohm på samtlige jordede anleggsdeler, bortsett fra punkter som er nevnt i overnevnte rapport.

Linjespenning:
Hovedsikring på:
L1-L3: 239V, L1-J: 139V, L3-J: 136V

Brannvern: Seriekoblet branndetektor er plassert i stue.

Det anbefales at denne type kontroll for dette anlegget gjennomføres hvert femte år og ved hvert skifte av eier.

Elektro-Sivert Installasjon AS står ikke ansvarlig for eventuelle feil og mangler som måtte være oversett. Kontrollen gir ingen form for garanti eller godkjenning på anlegget som sådan, heller ikke etter at punktene i rapporten er utbedret. Dette forklares med at et elektrisk anlegg er en fysisk enhet, sammensatt av et utall tekniske komponenter som til enhver tid utsettes for belastninger av forskjellig karakter. Derfor kan naturligvis ingen kontroll garantere helt for at skader ikke oppstår i etterkant samt at alle feil og mangler er oppdaget. Statistikk viser imidlertid at anlegg som blir regelmessig kontrollert har en vesentlig lavere ulykkes frekvens enn anlegg som ikke blir kontrollert. Det vil også kunne være andre forhold som ikke belyses da det kan være skjult installasjon som krever spesielle tiltak som demontering av bygningsmessige konstruksjoner o.l. Med mindre dette er bestilt spesifikt ligger dette utenfor kontrollområde.

Kommentar til samsvarserklæringer og teknisk dokumentasjon:
- Samsvarserklæring med nødvendig tilhørende teknisk dokumentasjon skal foreligge for alle anleggsdeler foretatt etter 01.01.1999.
- Teknisk dokumentasjon skal foreligge for alle nye anleggsdeler foretatt etter 01.01.91.
- Den som planlegger/utfører (konsulent/installatør) plikter å levere samsvarserklæring med nødvendig tilhørende teknisk dokumentasjon for enhver endring i det elektriske anlegget.
- Anleggseier plikter å ha et system for oppbevaring av samsvarserklæringer med tilhørende teknisk dokumentasjon.

Med vennlig hilsen
Elektro-Sivert Installasjon AS

Aleksander Markussen

FDV dokument 1511733



Produkt: RS1090 PT stikk m/j P PH
El-nummer: 1511733
Vareno: EKO06240
EAN: 7020160624017
Pakningsant.: 5
Farge: Polarhvit

Produktbeskrivelse:
Dobbel stikkontakt påvegg med jord, med barnevern.
Leveres med bakplate og termoplast kappe. Overkoblingsklemme L701 kan benyttes (15 114 08)
Utsparing for kabel i thermoplastkappen kan utføres med ELKO kniven el.nr: 88 147 60 eller med utsparingstang el.nr: 88 147 54

Tekniske spesifikasjoner:
Dobbelstikkontakt påvegg med jord
Leveres med barnevern
Farge: Polarhvit.
16 A 250 V.
Kapslingsklasse: IP20.
Halogenfri.
Avmantlingslengde: 12mm

Stikkontakter fra ELKO leveres med 1 eller 2 spalter pr klemme.
* I klemmer med 1 spalte kan det benyttes inntil- to -2- ledninger med maksimalt tverrsnitt 2.5mm².(Ihht NEK 502)
* I klemmer med 2 spalte skal det benyttes -en -1- Leder pr spalte med maksimalt tverrsnitt 2,5mm². (Ihht NEK 502)
* Ved 2 ledninger i samme klemme, bør disse være av samme tverrsnitt. (Ihht. NEK 502)
* Entrådet(PR) og/eller flertrådet(PN). (Klasse 1, 2 NEK EN 60228).
* Kombinasjoner av ledninger skal plasseres i skruklemmene slik at tilstrekkelig elektrisk og mekanisk kontakt sikres for alle ledninger.

Maksimalt tverrsnitt: 2x2,5mm².
Anbefalt moment: 0,8 - 1,0 Nm.
Maksimalt moment: 1,2 Nm. (NEK 502)

ELKO AS

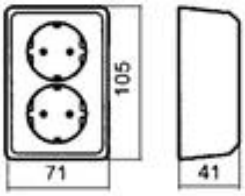
E-post: elko@elko.no
Internett: www.elko.no
Bank: 6219.05.15880
Foretaksnr: NO 911 382 563 MVA

Hovedkontor
Sandstuveien 68, NO-0680 Oslo
Postboks 6598 Etterstad, NO-0607 Oslo
Tlf.: +47 67 80 73 00
Faks: +47 67 80 73 01

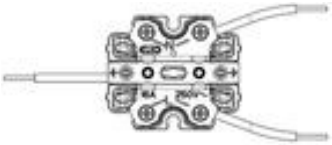
Fabrikk
Sporpind Industriområde, NO-3340 Åmot

Tlf.: +47 32 78 91 00
Faks: +47 32 78 91 01

Målskisse



Koblingsskjema



ELKO AS

E-post: elko@elko.no
Internett: www.elko.no
Bank: 6219.05.15880
Foretaksnr: NO 911 382 563 MVA

Hovedkontor
Sandstuveien 68, NO-0680 Oslo
Postboks 6598 Etterstad, NO-0607 Oslo
Tlf.: +47 67 80 73 00
Faks: +47 67 80 73 01

Fabrikk
Sporpind Industriområde, NO-3340 Åmot

Tlf.: +47 32 78 91 00
Faks: +47 32 78 91 01



RCD/MCB, 15A, 30mA, miniature circuit-breaker trip curve C, 2 p, residual current circuit-breaker trip characteristic: A

Part no. PKPM2-15/2/C/003-A-OL
Article no. 144692

Similar to illustration

Design verification as per IEC/EN 61439

Technical data for design verification			
Rated operational current for specified heat dissipation	I_n	A	15
Heat dissipation per pole, current-dependent	P_{vid}	W	0
Equipment heat dissipation, current-dependent	P_{vid}	W	5.2
Static heat dissipation, non-current-dependent	P_{vs}	W	0
Heat dissipation capacity	P_{diss}	W	0
Operating ambient temperature min.		°C	-25
Operating ambient temperature max.		°C	40
			0
IEC/EN 61439 design verification			
10.2 Strength of materials and parts			
10.2.2 Corrosion resistance			Meets the product standard's requirements.
10.2.3.1 Verification of thermal stability of enclosures			Meets the product standard's requirements.
10.2.3.2 Verification of resistance of insulating materials to normal heat			Meets the product standard's requirements.
10.2.3.3 Verification of resistance of insulating materials to abnormal heat and fire due to internal electric effects			Meets the product standard's requirements.
10.2.4 Resistance to ultra-violet (UV) radiation			Meets the product standard's requirements.
10.2.5 Lifting			Does not apply, since the entire switchgear needs to be evaluated.
10.2.6 Mechanical impact			Does not apply, since the entire switchgear needs to be evaluated.
10.2.7 Inscriptions			Meets the product standard's requirements.
10.3 Degree of protection of ASSEMBLIES			Does not apply, since the entire switchgear needs to be evaluated.
10.4 Clearances and creepage distances			Meets the product standard's requirements.
10.5 Protection against electric shock			Does not apply, since the entire switchgear needs to be evaluated.
10.6 Incorporation of switching devices and components			Does not apply, since the entire switchgear needs to be evaluated.
10.7 Internal electrical circuits and connections			Is the panel builder's responsibility.
10.8 Connections for external conductors			Is the panel builder's responsibility.
10.9 Insulation properties			
10.9.2 Power-frequency electric strength			Is the panel builder's responsibility.
10.9.3 Impulse withstand voltage			Is the panel builder's responsibility.
10.9.4 Testing of enclosures made of insulating material			Is the panel builder's responsibility.
10.10 Temperature rise			The panel builder is responsible for the temperature rise calculation. Eaton will provide heat dissipation data for the devices.
10.11 Short-circuit rating			Is the panel builder's responsibility. The specifications for the switchgear must be observed.
10.12 Electromagnetic compatibility			Is the panel builder's responsibility. The specifications for the switchgear must be observed.
10.13 Mechanical function			The device meets the requirements, provided the information in the instruction leaflet (IL) is observed.

Technical data ETIM 6.0

Circuit breakers and fuses (EG000020) / Earth leakage circuit breaker (EC000905)			
Electric engineering, automation, process control engineering / Electrical installation, device / Residual current protection system / MCB/RCCB combination (ecl@ss8.1-27-14-22-07 [AFZ810012])			
Number of poles (total)			2
Number of protected poles			2
Nominal rated voltage		V	230
Nominal rated current		A	15

Rated fault current	A	0.03
Leakage current type		A
Current limiting class		3
Rated short-circuit breaking capacity EN 60898	kA	10
Rated short-circuit breaking capacity IEC 60947-2	kA	0
Frequency		50 Hz
Release characteristic		C
Concurrently switching N-neutral		No
Over voltage category		3
Pollution degree		2
Width in number of modular spacings		2
Built-in depth	mm	70
Suitable for flush-mounted installation		No
Degree of protection (IP)		IP20
Surge current capacity	kA	0.25
Voltage type		AC
Antinuisance tripping version		No

© 10/2016 by Eaton Industries GmbH

elektro·sivert
Installasjon as

VEDR. VEDLAGTE SAMSVARSERKLÆRING.

Vedlagt følger vår samsvarserklæring m/eventuell tilhørende underdokumentasjon for arbeider utført hos dere. Denne samsvarserklæring er en bekreftelse fra oss på at våre arbeider er utført fagmessig og i henhold til normer og forskrifter.

Denne samsvarserklæringen skal oppbevares i hele anleggets levetid, og vi anbefaler at det opprettes et egnet arkiv for samsvarserklæringer fra elektroinstallatører. Samsvarserklæringen kan dere bl.a. ha behov for ved salg av leilighet/eiendom samt ved ettersyn og vedlikehold av elektrisk anlegg.

Til entreprenører o.l. gjør vi spesielt oppmerksom på at samsvarserklæring må videresendes til tiltakshaver / anleggseier. Vi anbefaler at dere selv oppbevarer en kopi.

Vi gjør for øvrig også oppmerksom på følgende:

- Vedlagte sluttkontroll gjelder kun for elektrisk anleggsdel som er utført av Elektro-Sivert Installasjon AS. Dvs det er ikke en komplett kontroll av elektrisk anlegg i lokalet.
- Det er boligeiers ansvar å sørge for at det foretas nødvendig ettersyn og vedlikehold av det elektriske anlegget slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i forskriftene. Herunder da også at det foretas regelmessig ettersyn av anlegget, for eksempel minimum hvert 10.år i boliger, oftere på eldre anlegg, og ved hvert eierskifte. Ta gjerne kontakt dersom du ønsker tilsendt et forslag for regelmessig egenkontroll
- Jordfeilbrytere/sikringer/varslere må funksjonstestes 1 gang per måned.
- Overspenningsvern må kontrolleres etter hver periode med lyn og torden samt min. 1 gang per år.

Vårt mål er fornøyde kunder, og vi håper at dere er fornøyd med våre arbeider. Dersom dere ikke er fornøyd setter vi pris på en tilbakemelding til en av følgende:

Fornavn	Etternavn	Mail	Tittel	Mobil
Hugo	Roterud	hugo@elektro-sivert.no	Installatør	95063028
Nina	Sivertsgård	nina@elektro-sivert.no	Daglig leder	95938886
Rune	Lorenzen	rune@elektro-sivert.no	Teknisk sjef	90119441
Klaus	Sivertsgård	klaus@elektro-sivert.no	Prosjektleder	99517373
Marius	Løkken	marius@elektro-sivert.no	Prosjektleder	90994339
Joakim	Grønstad	joakim@elektro-sivert.no	Serviceleder	94881905

Ta gjerne kontakt for ytterligere informasjon eller arbeider. Vi utfører så godt som alt innen elektriske anlegg, både små og store oppdrag. Vi kan også foreta en uforpliktende befaring dersom du har behov for tilbud eller budsjettpris. Kanskje du vurderer service/driftsavtale, el.sjekk, opplegg av nye kurser, skifte belysningsutstyr eller varmeprodukter, skifte innmat i sikringsskap m.m.?

Har du kanskje behov for andre tjenester innenfor bygg/vedlikehold? Da har vi også solid og nært samarbeide med virksomheter innenfor interiør, maler, snekker, flislegger, murer, graver m.m.

Med vennlig hilsen
Elektro-Sivert Installasjon AS

Nina Sivertsgård

Nina Sivertsgård

Postadresse	Besøksadresse	Telefon	Telefax	E-mail	Web	Bankgiro	Org.nr.:
Pb. 56 Stovner 0913 Oslo	Nedre Rommen 7 0988 Oslo	23344556	Nei	firmapost@elektro-sivert.no	www.elektro-sivert.no	9001.07.03580	958 955 073

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg

Utarbeidet Av		
Firma/Navn:	Elektro-Sivert Installasjon AS	
Kontaktperson:	JOAKIM ØDEGÅRD GRØNSTAD	
Adresse:	Nedre Rommen 7	
Postnr/Sted:	0913	Oslo
Telefon:	23344556	
E-post:	firmapost@elektro-sivert.no	
Organisasjonsnr.:	958 955 073	
Elvirksomhets-ID:	1587	

Oppdragsgiver (Kunde)		
Firma/Navn:	Petter Blesvik Gandrud	
Kontaktperson:		
Adresse:	kirkeveien 39 A	
Postnr/Sted:	0368	OSLO
Telefon/Mobil:		40613743
E-post:		
Kundenummer:	27888	

Anleggsadresse				
Anleggssted:	Petter Blesvik Gandrud			
Adresse:	kirkeveien 39 A			
Postnr/Sted	0368	OSLO	Boligmappe nr:	

Ordreopplysninger		
Ordrenummer:	Påbegynt dato:	Avsluttet dato / Planlagt ferdig:
83942	20.10.2023	02.11.2023

Anleggsbeskrivelse

☒ Nyanlegg	☑ Utvidelse	☑ Endring	☒ Vedlikehold / Reparasjon
Type installasjon:	Boligblokker		
Utført iht:	☑ NEK 400	Utg:	2022
	☑ Annet	Beskr:	Grensesnit mot eksisterende anlegg.

Beskrivelse/Kommentar

- Lagt opp til, samt montert egeninnkjøpt taklampe centrert over spisebord i stue.

Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon. Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Faglig Ansvarlig / Bemyndiget Person	
Navn:	Hugo Roterud
Dato:	02.11.2023
Signatur:	Hugo Roterud

Ansvarlig montør: GEIR HENNING LILLEØEN

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Risikovurdering og sluttkontroll av oppdrag med lav risiko

Oppdragsgiver / Kunde		
Firma/Navn:	Petter Blesvik Gandrud	
Kontaktperson:		
Adresse:	kirkeveien 39 A	
Postnr/Sted:	0368 OSLO	
Telefon/Mobil:		40613743
E-post:		
Kundenummer:	27888	

Anleggsadresse	
Anleggssted:	Petter Blesvik Gandrud
Adresse:	kirkeveien 39 A
Postnr/Sted:	0368 OSLO
Boligmappe nr:	

Ordreopplysninger		
Ordrenummer:	Påbegynt dato:	Avsluttet dato / Planlagt ferdig:
83942	20.10.2023	31.10.2023

Utarbeidet av:	
Firma/Navn:	Elektro-Sivert Installasjon AS
Kontaktperson:	JOAKIM ØDEGÅRD GRØNSTAD
Adresse:	Nedre Rommen 7
Postnr/Sted:	0913 Oslo
Telefon:	23344556
E-post:	firmapost@elektro-sivert.no
NELFO medlemsnr.:	21288
Organisasjonsnr.:	958955073
Elvirksomhets-ID:	1587

Anleggsbeskrivelse			
☒ Nyanlegg	☑ Utvidelse	☑ Endring	☒ Vedlikehold / Reparasjon
Type installasjon:			
Utført i henhold til:	☑ NEK 400	(Angi utgave):	2022
	☑ Annet:	(Beskriv norm):	Grensesnitt mot eksisterende anlegg.

Rapportens omfang	
✎ Hele anlegget	☑ Anleggsdel: Montering av taklampe i spisestue

Viktig: Denne sjekklisten skal kun benyttes til enkle installasjonsoppdrag med lav risiko. Dersom det kan svares JA på ALLE sjekkpunkt i gruppen "Risikovurdering (Forutsetninger - lav risiko)" er arbeidet å anse som "mindre oppdrag med lav risiko" og sjekklisten kan benyttes. Dersom ikke, må komplett 5 Sikre dokumentasjon benyttes. Det er en forutsetning at utførende kommuniserer med eier/bruker. Forenklet dokumentasjon kan ikke benyttes for installasjoner som omfattes av NEK 400 del 7.

Risikovurdering (Forutsetninger - lav risiko)		
1.1	Foreligger det tilstrekkelig informasjon til å kunne vurdere forutsatt bruk?	☑
	Kommentar	
1.2	Er ytre påvirkninger å anse som normale i forhold til NEK 400 tabell 51A?	☑
	Kommentar	
1.3	Foreligger det tilstrekkelig informasjon om løsningene som er lagt til grunn i eksisterende anlegg?	☑
	Kommentar	

Risikovurdering (Forutsetninger - lav risiko)		
1.4	Er det åpenbart at arbeidet ikke vil påvirke forutsetningene som er lagt til grunn for sikkerheten i eksisterende installasjon?	☑
	Kommentar	
1.5	Er det åpenbart at endringer, utvidelser ikke vil kunne kategoriseres under del 7 i NEK 400?	☑
	Kommentar	
1.6	Er utstyr valgt i forhold til bruk og temperatur?	☑
	Kommentar	

Sluttkontroll (Lav risiko)			Verdi
2.1	Er kontinuitet i beskyttelsesledere og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?	☑	Ω
	Kommentar		
2.2	Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	☑	MΩ
	Kommentar		
2.3	Er andre nødvendige målinger og prøving av den nye installasjonen utført og funnet i orden? Spesifiser nedenfor.	☑	Ingen verdi aktuell
	Kommentar		
2.4	Er utført arbeid kontrollert og funnet i orden?	☑	Ingen verdi aktuell
	Kommentar		
2.5	Er benyttet utstyr tilpasset ytre påvirkninger, spenningsnivå, og bruk?	☑	Ingen verdi aktuell
	Kommentar		
2.6	Er utstyr valgt og montert iht. produsentens anvisning	☑	Ingen verdi aktuell
	Kommentar		
2.7	Er utstyret funksjonsprøvet og funnet i orden?	☑	Ingen verdi aktuell
	Kommentar		
2.8	Er nødvendig merking av utstyr utført?	☑	Ingen verdi aktuell
	Kommentar		
2.9	Foreligger dokumentasjon som er nødvendig for sikker bruk og vedlikehold?	☑	Ingen verdi aktuell
	Kommentar		

Beskrivelse / Kommentar
- Lagt opp til, samt montert egeninnkjøpt taklampe centrert over spisebord i stue.

Denne dokumentasjonen er i samsvar med standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema fra Nelfo.
Bruk alltid en registrert elektroinstallatør som er medlem av Nelfo.

Montør:	
Navn:	GEIR HENNING LILLEØEN
Dato:	31.10.2023
Signatur:	GHL

Kontrollert av:	
Navn:	GEIR HENNING LILLEØEN
Dato:	31.10.2023
Signatur:	

elektro·sivert
Installasjon as

VEDR. VEDLAGTE SAMSVARSERKLÆRING.

Vedlagt følger vår samsvarserklæring m/eventuell tilhørende underdokumentasjon for arbeider utført hos derel Denne samsvarserklæring er en bekreftelse fra oss på at våre arbeider er utført fagmessig og i henhold til normer og forskrifterl

Denne samsvarserklæringen skal oppbevares i hele anleggets levetidD og vi anbefaler at det opprettes et egnet arkiv for samsvarserklæringer fra elektroinstallatørerl

Samsvarserklæringen kan dere bll al ha behov for ved salg av leilighet/eiendom samt ved ettersyn og vedlikehold av elektrisk anleggl

Til entreprenører olll gjør vi spesielt oppmerksom på at samsvarserklæring må videresendes til tiltakshaver / anleggseierl Vi anbefaler at dere selv oppbevarer en kopil

Vi gjør for øvrig også oppmerksom på følgende,

- Vedlagte sluttkontroll gjelder kun for elektrisk anleggsdel som er utført av Elektro -Sivert Installasjon ASl Dvs det er ikke en komplett kontroll av elektrisk anlegg i lokaletl
- Det er boligeiers ansvar å sørge for at det foretas nødvendig ettersyn og vedlikehold av det elektriske anlegget slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i forskriftenel Herunder da også at det foretas regelmessig ettersyn av anleggetD for eksempel minimum hvert 1 0l år i boligerD oftere på eldre anleggD og ved hvert eierskiftel Ta gjerne kontakt dersom du ønsker tilsendt et forslag for regelmessig egenkontroll
- Jordfeilbrytere/sikringer/varslere må funksjonstestes 1 gang per månedl
- Overspenningsvern må kontrolleres etter hver periode med lyn og torden samt minl 1 gang per årl

Vårt mål er fornøyde kunderD og vi håper at dere er fornøyd med våre arbeiderl Dersom dere ikke er fornøyd setter vi pris på en tilbakemelding til en av følgende,

Fornavn	Etternavn	Mail	Tittel	Mobil
Hugo	Roterud	hugo@elektro-sivertl no	Installatør	95063028
Nina	Sivertsgård	nina@elektro-sivertl no	Daglig leder	95938886
Rune	Lorenzen	rune@elektro-sivertl no	Teknisk sjef	90119441
Aleksander	Markussen	aleksander@elektro-sivertl no	El kontroll / saksbehandler	97718088
Marius	Løkken	marius@elektro-sivertl no	Prosjektleder	90994339
Joakim	Grønstad	joakim@elektro-sivertl no	Serviceleder	94881905
Sander	Nordahl	sander@elektro-sivert.no	Saksbehandler	47687296

Med vennlig hilsen
Elektro-Sivert Installasjon AS
Nina Sivertsgård.

Nina Sivertsgård

Postadresse
Pbl 56 Stovner
091 3 Oslo

e søksadresse
Nedre Romme n 7
0988 Oslo

Telefon
23344556

Telefa#
Nei

E- mail
firmapost@elektro- sive rtl no

)eb
wwwl e lektro- sive rtl no

ankgiro
9001 1 071 03580

Orgl nrl ,
958 955 073

nelfo Elsikkerhetsdokumentasjon

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg

elektro-sivert Installasjon as

Utarbeidet Av	
Firmanavn	Elektro-Sivert Installasjon AS
Kontaktperson:	ALEKSANDER OSLAND MARKUSSEN
Adresse	Nedre Rommen 7
Postnr/Sted:	0913 Oslo
Telefon	23344556
E-post	firmapost@elektro-sivert.no
Organisasjonsnr.	958955073
Elvirksomhets-ID	1587

Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn	Anders Blesvik Gandrud
Kontaktperson	
Adresse	Kirkeveien 39A
Postnr/Sted:	0368 OSLO
Telefon:	+47 92462935
E-post	andersbgandrud@gmail.com
Kundenummer:	60840
Ordrenummer	**88490**

Anlegg

☑ Mindre utvidelse ☐ Nyanlegg ☐ Større utvidelse ☐ Ombygging / rehabilitering ☐ Vedlikehold

Anleggsadresse	Matrikkel	Boligmappe nr
Kirkeveien 39A , 0368 OSLO		

Påbegynt installasjon	Ferdigstilt installasjon	Overlevert	Målernummer
25.06.2025	27.06.2025	27.06.2025	7359992896719840

Utført iht. følgende forskrift	Utført iht. følgende standard(er)	Type installasjon
FEL	NEK 400:2022 Med grensesnitt mot eksisterende anlegg. Eksisterende anlegg er av eldre alder, og deler av installasjonen kan være utført etter lov/forskrift/norm helt tilbake til FEA63.	Boligblokker

☑ Prosjektering ☑ Utførelse

Beskrivelse

- Opplegg og montering av spotskinne med 4 stk zip tube micro.
- Skiftet ut bryter til trådløs vri dimmer og aktuator. Halve veggboksen var gipset igjen og bryterpanel var gipset rundt.

- Opplegg av spotskinne med 4 stk zip tube micro, samt plejd styring.

Tillegg:
- Gikk ikke å benytte dimmer for veggpunkt, da halve veggboks var fylt med sparkel.
Måtte ekstra tur til grossist for å hente trådløs plejd styring (aktuator og vri dimmer), samt montering av utstyr.

Erklæring

Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk. Eier av anlegget skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon om anlegget.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Komplett dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget via:

☒ Boligmappa.no ☑ E-post ☒ Per post

Kommentar

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg

elektro-sivert Installasjon as

Faglig Ansvarlig / Bemyndiget Person	
Navn:	Hugo Roterud
Dato:	27.06.2025
Signatur:	

Ansvarlig Montør: ROBIN LINDBOE RODRIGUEZ

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Risikovurdering og sluttkontroll av oppdrag med lav risiko

Oppdragsgiver / Kunde		
Firma/Navn:	Anders Blesvik Gandrud	
Kontaktperson:		
Adresse:	Kirkeveien 39A	
Postnr/Sted:	0368 OSLO	
Telefon/Mobil:	+47 92462935	+47 92462935
E-post:	andersbgandrud@gmail.com	
Kundenummer:	60840	

Anleggsadresse	
Anleggssted:	Kirkeveien 39A
Adresse:	Kirkeveien 39A
Postnr/Sted:	0368 OSLO
Boligmappe nr:	

Ordreopplysninger		
Ordrenummer:	Påbegynt dato:	Avsluttet dato / Planlagt ferdig:
88490	25.06.2025	27.06.2025

Utarbeidet av:	
Firma/Navn:	Elektro-Sivert Installasjon AS
Kontaktperson:	ALEKSANDER OSLAND MARKUSSEN
Adresse:	Nedre Rommen 7
Postnr/Sted:	0913 Oslo
Telefon:	23344556
E-post:	firmapost@elektro-sivert.no
NELFO medlemsnr.:	
Organisasjonsnr.:	958955073
Elvirksomhets-ID:	1587

medlem av Nelfo

Anleggsbeskrivelse			
☒ Nyanlegg	☑ Utvidelse	☑ Endring	☑ Vedlikehold / Reparasjon
Type installasjon: Boligblokker			
Utført i henhold til:	☑ NEK 400	(Angi utgave):	2022
	☑ Annet:	(Beskriv norm):	Med grensesnitt mot eksisterende anlegg. Eksisterende anlegg er av eldre alder, og deler av installasjonen kan være utført etter lov/forskrift/norm helt tilbake til FEA63.

Rapportens omfang		
☐ Hele anlegget	☑ Anleggsdel:	Spotskinne i gangen samt plejd trådløs styring. Spotskinne på kjøkken samt plejd trådløs styring.

Viktig: Denne sjekklisten skal kun benyttes til enkle installasjonsoppdrag med lav risiko. Dersom det kan svares JA på ALLE sjekkpunkt i gruppen "Risikovurdering (Forutsetninger - lav risiko)" er arbeidet å anse som "mindre oppdrag med lav risiko" og sjekklisten kan benyttes. Dersom ikke, må komplett 5 Sikre dokumentasjon benyttes. Det er en forutsetning at utførende kommuniserer med eier/bruker. Forenklet dokumentasjon kan ikke benyttes for installasjoner som omfattes av NEK 400 del 7.

Risikovurdering (Forutsetninger - lav risiko)		
1.1	**Foreligger det tilstrekkelig informasjon til å kunne vurdere forutsatt bruk?**	✓
	Kommentar	
1.2	**Er ytre påvirkninger å anse som normale i forhold til NEK 400 tabell 51A?**	✓
	Kommentar	
1.3	**Foreligger det tilstrekkelig informasjon om løsningene som er lagt til grunn i eksisterende anlegg?**	✓
	Kommentar	

Risikovurdering (Forutsetninger - lav risiko)		
1.4	**Er det åpenbart at arbeidet ikke vil påvirke forutsetningene som er lagt til grunn for sikkerheten i eksisterende installasjon?**	✓
	Kommentar	
1.5	**Er det åpenbart at endringer, utvidelser ikke vil kunne kategoriseres under del 7 i NEK 400?**	✎
	Kommentar	
1.6	**Er utstyr valgt i forhold til bruk og temperatur?**	✓
	Kommentar	

Sluttkontroll (Lav risiko)			Verdi
2.1	**Er kontinuitet i beskyttelsesledere og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?**	✓	0,17 Ω
	Kommentar		
2.2	**Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?**	✓	>299Mohm MΩ
	Kommentar	På kurs 3 og 4.	
2.3	**Er andre nødvendige målinger og prøving av den nye installasjonen utført og funnet i orden? Spesifiser nedenfor.**	✓	Ingen verdi aktuell
	Kommentar	237V. 140V. 135V	
2.4	**Er utført arbeid kontrollert og funnet i orden?**	✓	Ingen verdi aktuell
	Kommentar		
2.5	**Er benyttet utstyr tilpasset ytre påvirkninger, spenningsnivå, og bruk?**	✓	Ingen verdi aktuell
	Kommentar		
2.6	**Er utstyr valgt og montert iht. produsentens anvisning**	✓	Ingen verdi aktuell
	Kommentar		
2.7	**Er utstyret funksjonsprøvet og funnet i orden?**	✓	Ingen verdi aktuell
	Kommentar		
2.8	**Er nødvendig merking av utstyr utført?**	✓	Ingen verdi aktuell
	Kommentar		
2.9	**Foreligger dokumentasjon som er nødvendig for sikker bruk og vedlikehold?**	✓	Ingen verdi aktuell
	Kommentar		

Beskrivelse / Kommentar

- Opplegg og montering av spotskinne med 4 stk zip tube micro.
- Skiftet ut bryter til trådløs vri dimmer og aktuator. Halve veggboksen var gipset igjen og bryterpanel var gipset rundt.

- Opplegg av spotskinne med 4 stk zip tube micro, samt plejd styring.

Tillegg:
- Gikk ikke å benytte dimmer for veggpunkt, da halve veggboks var fylt med sparkel.
Måtte ekstra tur til grossist for å hente trådløs plejd styring (aktuator og vri dimmer), samt montering av utstyr.

Denne dokumentasjonen er i samsvar med standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema fra Nelfo.
Bruk alltid en registrert elektroinstallatør som er medlem av Nelfo.

Montør:	
Navn:	ROBIN LINDBOE RODRIGUEZ
Dato:	27.06.2025
Signatur:	

Kontrollert av:	
Navn:	ROBIN LINDBOE RODRIGUEZ
Dato:	27.06.2025
Signatur:	

Smart belysning fra Plejd

Gratulerer!

Hjemmet ditt er utstyrt med smart belysning fra Plejd. Installasjonen er klar, og du kan enkelt styre belysningen med den vanlige bryteren/dimmeren eller via Plejd-appen.

Her er noen enkle trinn for å komme i gang:

1. Last ned Plejd-appen fra App Store eller Google Play.
2. Opprett en brukerkonto i appen.
3. Koble til det nye systemet ved å bruke systemkoden.

Din elinstallatør

Firma

Telefon

Systemkode

Til



Plejd-appen

Appen er et supplement til tradisjonelle strømbrytere. Den fungerer som et enkelt verktøy for å konfigurere og styre belysningen i hjemmet.

Du kan også kontrollere scenariene dine med Apple Watch eller ved å bruke widgeten på smarttelefonen. Disse funksjonene krever en Gateway.

Scenario

Skap scenarioer som passer deg ved alle anledninger, og styr den med bryteren eller i appen. Slukk alle lamper med et enkelt klikk på bryteren i gangen når du går på jobb, eller bruk appen til å starte filmscenarioet når du sitter i sofaen.

Tidsfunksjoner

Alle våre produkter har innebygd astro- og ukesur. Det gir deg mulighet til å planlegge belysningen. La fasade- eller utendørsbelysning tennes automatisk når solen går ned og slukkes når solen går opp.

Gateway-funksjoner

Med vår Gateway kan du fjernstyre belysningen og bruke feriemodus. Når du ikke er hjemme, kan du la feriemodus tenne og slokke lysene automatisk. Du kan også aktivere Google Home, Apple HomeKit® og Homey.

Google og Google Home er varemerker som tilhører Google LLC. Apple, HomeKit og App Store er varemerker fra Apple Inc., registret i USA og andre land.



Med vår Gateway kan du styre Plejd-belysningen hvor enn du befinner deg.

Utvid ditt Plejd-system

Det er enkelt å utvide ditt Plejd-system etter behov. Dette betyr at det er fullt mulig å starte med ett produkt og deretter supplere med flere produkter etter hvert. Jo flere produkter som legges til ditt Plejd-system, jo flere fordeler får du. Som å kunne slå av all belysning med et knappetrykk eller fjernstyre belysningen.

Kontakt elektriker for mer informasjon.

Om Plejd

Vi utvikler alle våre produkter og tjenester selv internt. Ved å ha full kontroll over hele kjeden, fra de første skissene og ideene til ferdige produkter, kan vi utvikle produktene våre trygt og sikkert, for å møte både våre høye krav og de eksterne kravene. Våre produkter er produsert i Sverige, noen av dem i vårt eget produksjonsanlegg. Vi fokuserer på høy kvalitet, brukervennlighet og god service. Vi mener det er viktig at kundene våre er fornøyde med valget av Plejd. Les mer om oss og våre produkter på plejd.no

Hvis du har spørsmål om Plejd eller produktene våre så er du velkommen til å kontakte oss.

Support | +47 416 753 53

Email | support@plejd.no

NO: 0121.v.2.5

Dimmer LED

DIM-01-2P
EL 14 002 82



Universaldimmer med mulighet for 1- eller 2-pol brytning. Produktet kan styres trådløst via Plejd-appen eller gjennom andre produkter fra Plejd.

- Inntil 300 W effekt.
- To innganger for styring med for eksempel fjærbelastet trykkbryter eller bevegelsesvakt.
- Justerbar minimums-, maksimums- og startnivå.
- Tidsfunksjoner som astrour og ukesur.
- Scenario fra mobil eller bryter/dobbeltklikk.

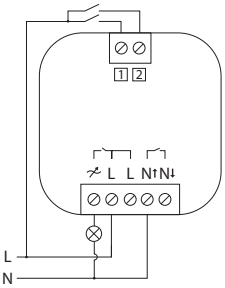
Produktet installeres i en veggboks bak trykkbryter/dekklokk eller ved hjelp av Monteringsklips (medfølger ikke, EL 14 002 74) på vegg eller DIN-skinne.

Last

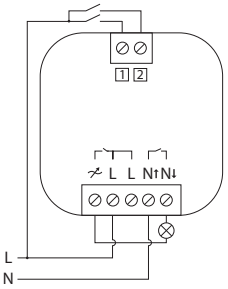
Halogen/glødelampe (230 V)	0–300 W
LED-lyskilder/omformere (230 V bakkant)	0–200 VA
LED-lyskilder/omformere (230 V forkant)	0–100 VA
Elektroniske transformatorer (12 V halogen)	0–300 VA

Skal ikke brukes med: lysrør, jernkjernetrafo eller lavenergipærer.

1-pol



2-pol



NETTSPENNING
230 V/50 Hz

STANDBY-EFFEKT
0,3 W

DRIFTSTEMPERATUR UTENFOR BOKS
-20 til +35 °C

DIMENSJONER
46x46x18 mm

LASTTYPE
1-pol eller 2-pol med relé
Bakkant (trailing edge)
Forkant (leading edge)

BESKYTTELSE
Overtemperatur programvare
Overtemperatur maskinvare
Overlast programvare
Overlast maskinvare

KABELTVERSNITT
Tilkoblinger: 0,5–4,0 mm²

RADIO
2,4 GHz mesh
Bluetooth®
<10 dBm

RADIOREKKEVIDDE
Ca. 10 m innendørs.
Plejds meshteknikk forlenger rekkevidden ved at alle enheter kommuniserer via hverandre.

NO: 0066.2.2

Trådløs vri

WRT-01

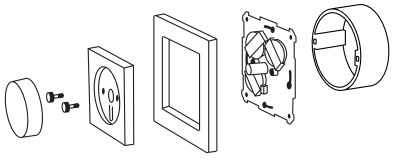


Trådløs vri som muliggjør trådløs styring av ett eller flere produkter fra Plejds sortiment. Plasseres enkelt på valgfri plass med dobbeltsidig tape, skrue eller montering i eksisterende veggboks. Innstillinger gjør du enkelt i Plejd-appen.

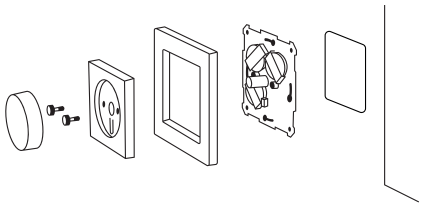
- Brukes som direktestyring av pille (f.eks. DIM-01-2P), endevender eller som scenariobryter.
- Dobbeltklikk på vrihjul kan anvendes for aktivering av scenario.
- Inntil 15 års batterilevetid (3 stk. CR2032-batterier, utskiftbare).
- Senterplate med vrihjul inkludert.

Artikkelliste	Passer med	EL-nummer
WRT-01-EW	Polarhvit ramme ELKO®[1]	14 005 00
WRT-01-EB	Svart ramme ELKO®[1]	14 005 01
WRT-01-AW	Matthvit ramme SG® Install[2]	14 008 27
WRT-01-AB	Svart ramme SG® Install[2]	14 008 28
WRT-01-SW	Hvit ramme Exxact®[3]	14 005 03
WRT-01-SA	Antrasitt ramme Exxact®[3]	14 005 04

[1] Varemerket eies av ELKO AS.
[2] Varemerket eies av SG Armaturen AS.
[3] Varemerket eies av Schneider Electric.



Montering utenpå veggbokser med skruer.



Montering med medfølgende tape på vegg/flis.

DRIFTSTEMPERATUR
-25 til +35 °C
Ikke-kondenserande

DIMENSJONER
71x71x14 mm
Senterplate 55x55 mm
Vrihjul Ø 38 mm

RADIO
2,4 GHz mesh
Bluetooth®
<10 dBm

RADIOREKKEVIDDE
Ca. 10 m innendørs.

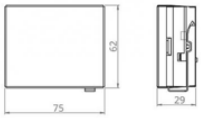
CE

NO: 0055.3.10

Zip 230V Sort Flyttbar tilkobling

El-nummer:	**3200239**
EAN:	7021980031610
SG Artikkelnr:	5046003161





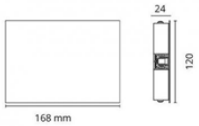
Lysteknikk	
Systemeffekt (W):	0.0W
Spenning:	230V
Beskyttelse	
Isolasjonsklasse:	Klasse I
IP-grad:	IP20
Energi og godkjenning	
Godkjenning:	CE
Materialer og overflater	
Armaturhus:	PA
Farge:	Sort (RAL 9004)
Montering/Tilkobling	
Montering:	Utenpåliggende, Innendørs
Dimensjoner (mm)	
Lengde (L):	75
Bredde (W):	62
Høyde (H):	29
Vekt (brutto/netto):	0.1 / 0.095
Forpakning	
Forpakningsstørrelse:	75 x 62 x 29

7 0 2 1 9 8 0 0 3 1 6 1 0

Zip 230V Sort Takboxkoppling

El-nummer:	**3200751**
EAN:	7021980031542
SG Artikkelnr:	5046003154





Lysteknikk

Systemeffekt (W):	0.0W
Spenning:	230V

Beskyttelse

Isolasjonsklasse:	Klasse I

Energi og godkjenning

Godkjenning:	CE

Materialer og overflater

Armaturhus:	Stål
Farge:	Sort (RAL 9004)

Montering/Tilkobling

Montering:	Utenpåliggende, Innendørs

Dimensjoner (mm)

Lengde (L):	168
Bredde (W):	120
Høyde (H):	24
Vekt (brutto/netto):	0.556 / 0.53

Forpakning

Forpakningsstørrelse:	180 x 130 x 40

7 0 2 1 9 8 0 0 3 1 5 4 2

Zip 230V Sort Skinne 2m

El-nummer:	**3201621**
EAN:	7021980031627
SG Artikkelnr:	5046003162



Lysteknikk

Systemeffekt (W):	0.0W

Beskyttelse

Isolasjonsklasse:	Klasse I

Materialer og overflater

Armaturhus:	Aluminium
Farge:	Sort
Optikk:	Aluminium

Montering/Tilkobling

Montering:	Utenpåliggende, Innendørs

Dimensjoner (mm)

Lengde (L):	2000
Bredde (W):	22
Høyde (H):	24
Vekt (brutto/netto):	2.2 / 2

Forpakning

Forpakningsstørrelse:	2000 x 40 x 40

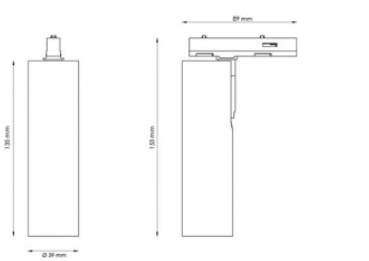
7 0 2 1 9 8 0 0 3 1 6 2 7

Zip Tube Micro

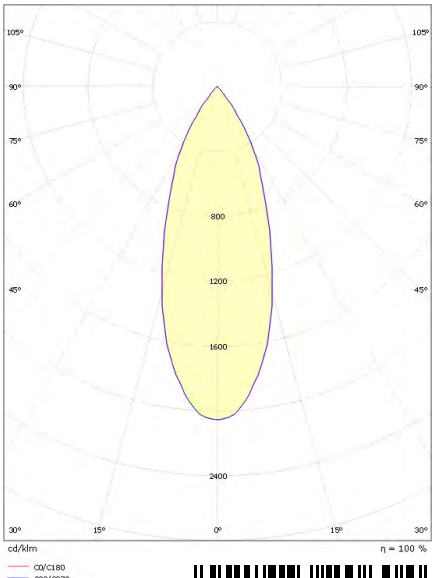
Zip Tube Micro Sort 360lm 2700K Ra 98 Faseavsnitt

El-nummer:	**3203650**
EAN:	7021983206046
SG Artikkelnr:	320604









Elektrisk

Watt:	7W
Systemeffekt (W):	7W
Spenning:	220-240V

Lysteknikk

Type lyskilde:	LED (Ikke utskiftbar)
Lyskilde inkludert:	Ja
Effektiv lysstrøm (lm):	360lm
Effekt:	51 lm/W
Fargetemperatur:	2700K
Fargegjengivelse (Ra/CRI):	Ra 98
MacAdams faktor:	SDCM: 2
Levetid:	L90/B10>50.000
Lysstråling:	Direkte
Optikk:	Reflektor medium
Lysspredning:	40°

Dimmetype

Type:	Faseavsnitt

Beskyttelse

Isolasjonsklasse:	Klasse II

Energi og godkjenning

Energiklasse (2021-):	F

Materialer og overflater

Armaturhus:	Aluminium
Farge:	Sort (RAL 9004)
Avskjermingens materiale:	UV-stabilisert polykarbonat

Montering/Tilkobling

Montering:	Utenpåliggende, Innendørs
Maks antall per sikring:	B10: 180, B16: 290, C10: 180, C16: 290

Dimensjoner (mm)

Lengde (mm) L:	135
Bredde (mm) W:	39
Høyde (mm) H:	135
Vekt (kg) brutto/netto:	0.3 / 0.25

Forpakning

Forpakningsstørrelse (mm):	135 x 39 x 135

7 0 2 1 9 8 3 2 0 6 0 4 6

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	207847
Leveransetype:	Eiendomsmeglerpakke 2 fra PBE
Dokumentene er kontrollert:	21.04.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	KIRKEVEIEN 39A
Postadresse:	0368 OSLO
Matrikkel:	0301-215/153

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 207847

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Oslo

S-3881

Ring 2 Kirkeveien fra Frogner plass til Middelthuns gate Omreguleres fra offentllig trafikkområde: vei, fortau m.m til: -off.trafikkomr.: kjørevei, parkering, fortau, holdepl., perrong, annet veiar.,kollekt.felt, sykkelfl. -Spes.omr.bev. Friomr

Vedtaksdato: 20.03.2002
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199911743
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 199911743

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR KIRKEVEIEN FRA FROGNERPLASS TIL MIDDELTHUNS GATE

§ 1. Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense merket IEP-00001, datert 07.03.2000.

§ 2. Området reguleres til:
- offentlige trafikkområde: kjørevei, parkering, fortau, holdeplass, perrong, annet veiareal, kollektivfelt, sykkelfelt
- spesialområde: bevaring (friområde)

§ 3. PLANKRAV
Miljøverndepartementets retningslinjer om veitrafikkstøy ved planlegging etter Plan- og bygningsloven, rundskriv T-8/79, T-1/86 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende skriv, skal følges.

Langs Ring 2 skal det for boliger som har innendørs døgnekvivalent støynivå på 35dBA eller høyere, tilbys støybeskyttelsestiltak i bygningsfasaden ved rom for varig opphold, slik at støynivået kommer ned mot 30dBA.

For soverom som utsettes for maksimalt lydnivå fra trikk på 50dBA eller høyere, skal det gis tilbud om støybeskyttelsestiltak slik at lydnivået kommer ned mot 45dBA.
Boliger som grenser til planområdet, og som får et utendørs ekvivalent støynivå på mer enn 60dBA ved soverom, og det vesentligste støybidraget kommer fra Ring 2, skal få tilbud om mekanisk ventilasjon av soverom.

Alle tiltak skal være gjennomført senest to år etter at veianlegget er ferdigstilt.

Ved omlegning av trikkesporene skal skinner med overbygning vibrasjonsisoleres fra underlaget.

§ 4. UTFORMING
Detaljløsningene anses ikke tilstrekkelig belyst i reguleringsplanen. Det må derfor innsendes byggesøknad.

Grøntområdene skal opparbeides samtidig med veianlegget.

§ 5. BEVARINGSBESTEMMELSER
For spesialområdet, bevaring (friområde), gjelder § 3 og § 6 i reguleringsbestemmelsene for Frognerparken, jfr. S-3101 av 28.6.1989.

S-3101

§3 Innenfor bevaringsområdet må det ikke settes i verk inngrep som kan endre parkens art eller karakter, eller på annen måte virke ødeleggende på de kulturhistoriske verdier som knytter seg til Frogner Hovedgårds park

§6 Alt arbeid som medfører endringer:
- A på eksisterende bygninger, anlegg, minnesmerker og skulpturer, skal forelegges Riksantikvaren og Byantikvaren til uttalelse.
- B av vegetasjon slik som felling eller nyplanting av hekker, alleer og tregrupper skal av Park- og idrettsvesenet i samsvar med retningslinjer gitt i parkplan.

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
KIRKEVEIEN 39A

Dato: 21.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86530996
2099

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.215 BNR. 153

Vi viser til bestilling av 20260421 for KIRKEVEIEN 39A.

GNR. 215 BNR. 153

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.07.1884.

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

1322 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


595650
595700
595750
6644500
6644450
212/999
215/153
39A
39B
/155
13
215/120
10B
10C
10A
/230
8B
8A
/117
Kirkeveien
37A
37B
215/115
215/112
6
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 21.04.2026 Målestokk 1: 500

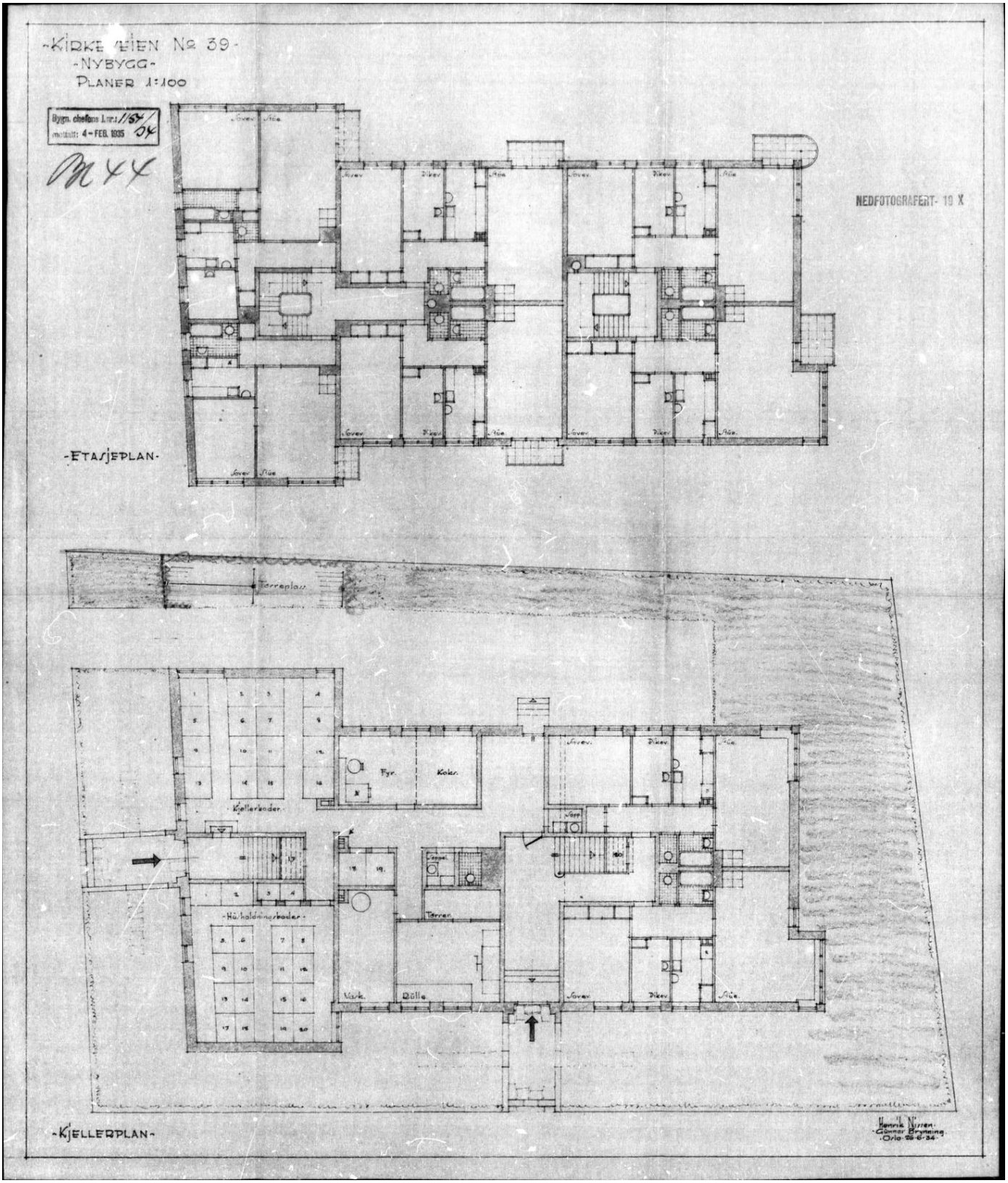
Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	207847
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 3. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	21.04.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	KIRKEVEIEN 39A
Postadresse:	0368 OSLO
Matrikkel:	0301-215/153

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 207847

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA


-KIRKE VEIEN Nº 39-
-NYBYGG-
PLANER 1:100
Bygn. chefens kontr.: 11/84 34
mottatt: 4 FEB. 1935
M 44
NEDFOTOGRAFERT 19 X
-ETASJEPLAN-
Sover.
Pikev.
Stue.
Terreplass
Fyr.
Kokr.
Kjellerkader
Vask.
Dølle
Tørrer
-Kjellerplan-
Henrik Nissen
Gunnar Brynning
Oslo 28-6-34

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	207847
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	21.04.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	KIRKEVEIEN 39A
Postadresse:	0368 OSLO
Matrikkel:	0301-215/153

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 207847

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Anm.
4. Tegn.

BYGNINGSCHEFEN
B.J.-No. 1154/34
OSLO

V. V 1

Duplikat sendt Brandchefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 39 Kirkeveien

Innlevert 28. juni 1934 Attestert 30/5-16

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. ..... grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 29/6-34 A. Kielland

V

Reg. chefen jr. nr. .....
mott: 2 - JUL. 1934

Reg. chefen jr. nr. Kirkeveien 39
mott: 4 - JUL. 1934

Opm. chefen jr. nr. .....
Mott: 2. JUL. 1934

Sendes hr. regulsvingschefen.
Grunnens grenser er vist med blå linjer på situasjonsplanen (Bl 1.) Der påhviler refusjon på ~~kr.~~ kr. 1029.07 der svlegges ved ny bebyggelse.

Oslo 3/7-1934

Eftlaksen
fung.

24/4-35 Innbetalt.

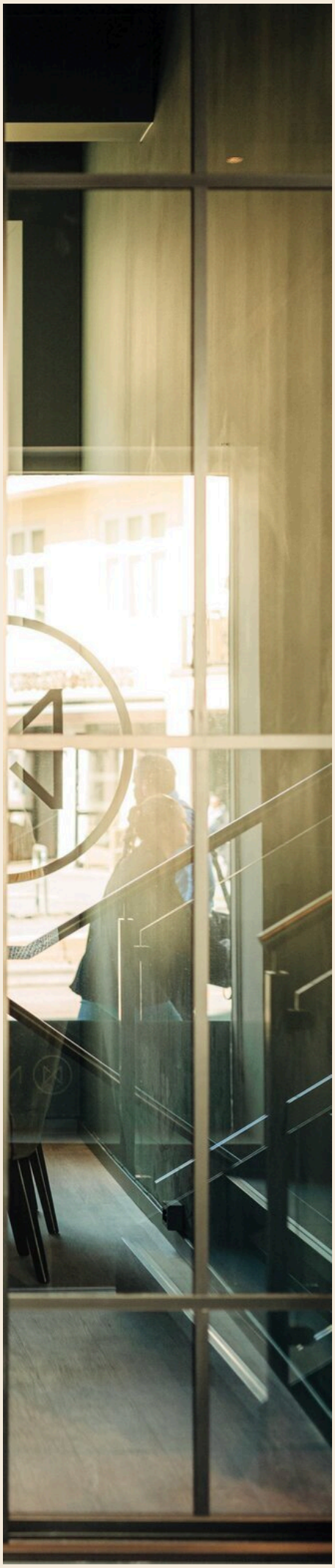
Lund

Velkommen til

Nordvik Nydalen

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 Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka 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.



Nydalsveien 33, 0484 OSLO
nydalen@nordvikbolig.no
481 00 222

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: 20-0057/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Kirkeveien 39A 0368 OSLO
Matrikkel: Gnr 215, bnr 153 (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!

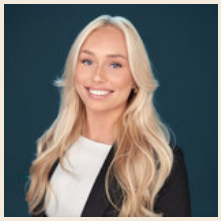
4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Amalie Marthinsen
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Nydalen
a.marthinsen@nordvikbolig.no
472 00 032



Mathilde Louise Skavås
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Nydalen
m.skavaas@nordvikbolig.no
953 06 828

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