NORDVIK

Kirkeveien 77A

1 soverom | 33 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Kirkeveien 77A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
27	Om boligen
38	Nabolagsprofil
40	Tilstandsrapport
55	Egenerklæringsskjema
63	Andre vedlegg
121	Kontaktinfo
124	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
127	Forbrukerinformasjon om budgivning
128	Budskjema

Salgsoppgave produsert 27.07.2026

Nøkkelinformasjon



Pen 2-roms med peisovn og 3,2 m takhøyde | Nytt kjøkken 2022 og stor balkong mot rolig bakgård | Sentralt på Majorstuen

Prisantydning	**4 950 000,-**
Omkostninger	**124 840,-**
Totalpris	**5 074 840,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 535,-**
BRA-i	**33 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1903**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til en arealeffektiv og pen 2-roms leilighet med god takhøyde og kjøkken fra 2022.

Dette er en lys og trivelig leilighet i en klassisk bygård fra 1903. Den gode takhøyden på over 3,2 meter gir en luftig atmosfære. Beliggenheten er sentral, men likevel rolig og tilbaketrukket, med nærhet til alt Majorstuen, Fagerborg og Marienlyst har å by på. Herfra er det kort vei til Frognerparken, butikker og gode kollektivforbindelser.

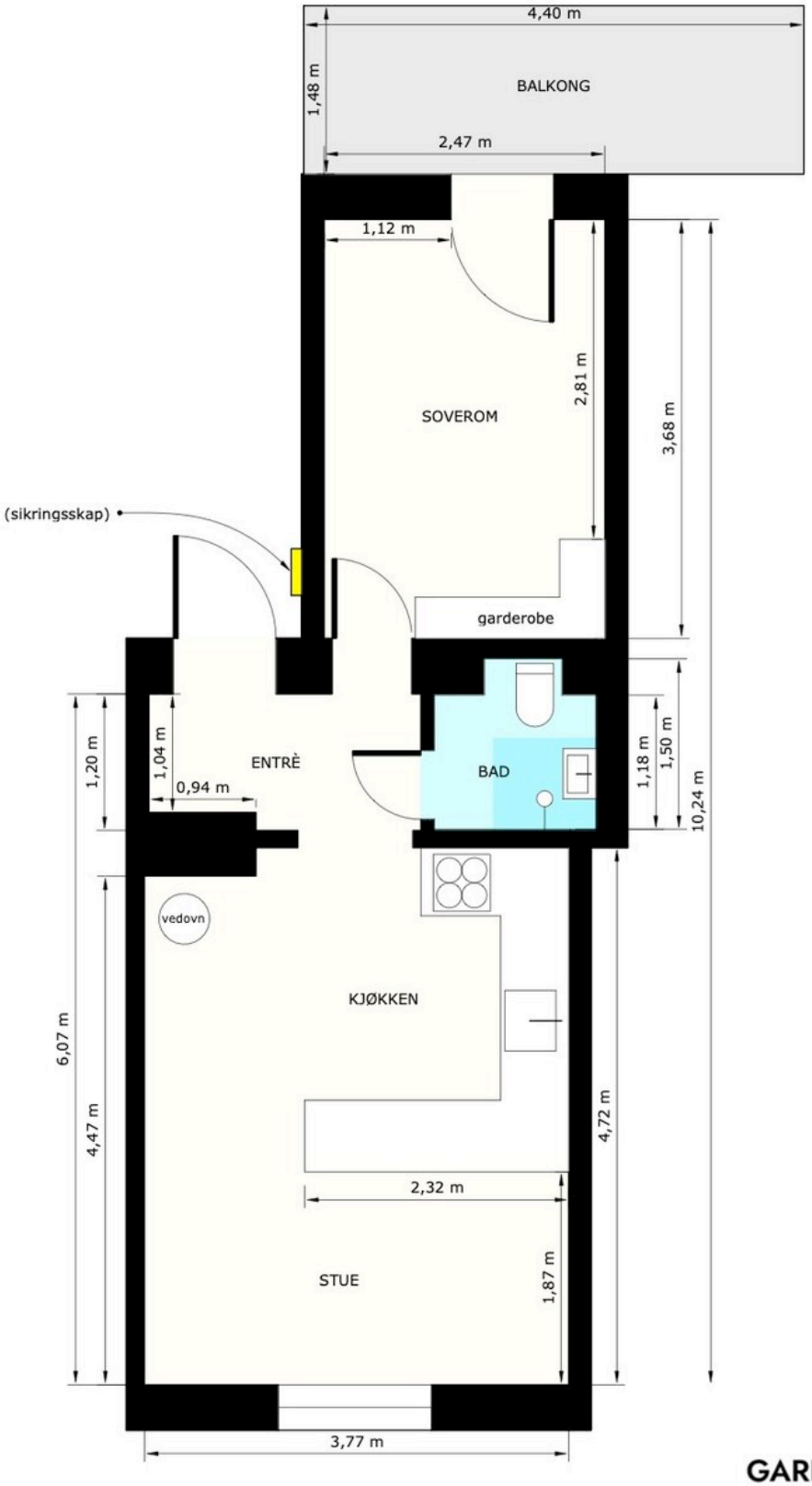
Kort fortalt:

- Kjøkken fra 2022 med integrerte hvitevarer
- Gang og soverom pusset opp i 2023
- Vedovn i stuen for ekstra varme og hygge
- Balkong mot rolig bakgård, rehabilitert i 2023
- Ingen fellesgjeld på seksjonen
- Kjellerbod på ca. 5 kvm for lagring

Velkommen til visning!

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 33 kvm
Total BRA: 33 kvm



GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.




Van Gogh Museum Amsterdam






"GONE GIRL"
BEN AFFLECK
ROSAMUND PIKE
NEIL PATRICK HARRIS TYLER PERRY


THE ART BOOK


Van Gogh Museum Amsterdam


useum Amsterdam
















Shark







Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0252/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Kirkeveien 77A, 0364 OSLO
Gnr 215, bnr 183, snr 10 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Kathinka Gundersen Nordvik

Kjøpesum og omkostninger
4 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
123 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
124 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
137 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 074 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 087 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1903

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 33 kvm
Totalt BRA: 33 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

Hovedbygg
3. etasje:
BRA-i: 33 kvm. Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.
Total BRA: 33 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 7 kvm balkong fra soverom.
Interne boder: Ingen innvendige boder.
Eksterne boder: Kjellerbod med lav takhøyde.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 322 cm i stuen.

Ikke målbare arealer:

Kjellerbod i fellesareal med lav takhøyde. Utgjør 5 m² ALH i kjeller.

Innhold
Leiligheten ligger i 3. etasje og består av følgende rom: Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.

Balkong på 7 m².

Leiligheten disponerer en kjellerbod i fellesareal med lav takhøyde (5 m² gulvareal).

Standard
Leiligheten ligger i 3. etasje i en bygård fra 1903 med teglsteinsvegger og trebjelkelag. Kjøkkenet ble oppgradert i 2022 med ny innredning, benkeplate, integrerte hvitevarer, ny varmtvannsbereder og nytt røropplegg. Det elektriske anlegget ble kontrollert i 2023. Gang og soverom ble pusset opp i 2023 med nye garderobeløsninger og maling. Fasaden og balkongen ble rehabilitert i 2023. Vedovn ble installert i stuen i 2026. Silikon på badet ble skiftet i 2026. Badet har et oppgraderingsbehov.

KJØKKEN:
Innredning med laminert benkeplate, nedfelt koketopp og oppvaskkum av kompositt. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfiltervifte med kullfilter over stekesonen. Opplegg for vaskemaskin.

Varmtvannsbereder innebygd under kjøkkenbenken.

BAD:
Flis på gulv og vegger. Gulvmontert toalett, servant, servantskap med blandebatteri og dusjhjørne. Reflektorovn. Naturlig avtrekk. Plastsluk. Badet har et oppgraderingsbehov.

Overflater:
Gulv: Laminat.
Vegger: Malt overflate.
Himling: Malt overflate.

Lagring:
Garderobeskap i soverom. Kjellerbod i fellesareal med noe lav takhøyde, ca. 5 m².

Tekniske installasjoner:
Vannledninger: Hovedsakelig kobberrør; røropplegg på kjøkken er fra 2022, øvrig røropplegg har ukjent alder.
Avløpsrør: Støpejern.
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon via luftepipe og veggkanaler/spilventiler; naturlig avtrekk på bad; omluftsvifte med kullfilter over stekesonen på kjøkken.
Varmtvannsbereder: Installert i 2022, innebygd under kjøkkenbenken.
Oppvarming: Panelovner i stue og soverom, reflektorovn på bad, vedovn i stuen.
Elektrisk anlegg: Sikringsskapet er plassert i gang/trapp utenfor leiligheten med digital strømmåler og automatsikringer; el-kontroll utført i 2023.

Se også komplett tilstandsrapport fra takstmannen vedlagt salgsoppgaven. Oppsummering fra tilstandsrapport med TG2 og TG3 er listet i pkt. «Byggemåte». Kontakt megler eller takstmann ved spørsmål.

Parkering
Det medfølger ikke parkerings- eller garasjeplass til seksjonen.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger

Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2026:
- Installert ny vedovn, utført av Peismakern AS

2023:
- Gjennomført og godkjent el-tilsyn

2022:
- Oppgradert kjøkken med nytt røropplegg og installert varmtvannsbereder. Rørleggerarbeid utført av Uni Rørservice AS og elektrisk arbeid utført av Tandberg Elektro AS

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, ufaglært. Arbeid som er utført: Byttet silikon på badet, og dørblad inn til badet.
1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke byttet
1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pussmesteren AS har utbedret fasaden og balkonger til sameiet i 2023. Peismakern AS installerte vedovn i leiligheten i 2026.

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: Tandbergs elektriske AS har utført arbeid på det elektriske anlegget i forbindelse med nytt kjøkken i 2022.
4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 13.03.2023 var det El kontroll av Elvia
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: Uni Rørservice AS har utført arbeid på rør i forbindelse med nytt kjøkken

i 2022.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Det er en sprekk i en flis på badet, men utover det er det ingen avvik eller tegn til feil/mangler.

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.
Ja
Beskriv: Jeg har hørt at det har vært rotter i kjelleren, som er sameiets fellesområder og der boder er, men jeg har aldri sett rottene selv. Ikke sett eller hørt om andre skadedyr i boligen eller sameiets fellesarealer.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Det foreligger tilstandsvurdering fra da boligen ble solgt sist, våren 2022.

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? Det foreligger i tidligere tilstandsrapport fra da boligen ble solgt og kjøpt i 2022.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Garp Eiendom v/Erik Iversen

Byggemåte
Bygning:
Leiligheten er i en bygård fra 1903 og er oppført i én etasje. Veggkonstruksjonen er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Etasjeskille er et trebjelkelag. Grunnmur er oppført i teglstein og gråstein.

Tak:
Taket er et saltak tekket med betongstein.

Pipe/Ildsted:
Det er vedovn i stuen.

Vinduer:
2-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra 1996.

Dører:
Balkongdøren er en original tredør med nyere glass fra 2014. Innerdører er stort sett 3-speils heltre fyllingsdører. Baderomsdøren er en profilert hvitmalt innerdør med porøs kjerne. Ytterdøren er en sikkerhetsdør fra Swedoor med brannklassifisering B30.

Trapper/adkomst:
Adkomst til leiligheten via felles trappegang. Det er porttelefon.

Balkong/terrasse:
Balkong på 7 m² med adkomst fra soverom. Balkongen ble rehabilitert i 2023. Den har ubehandlet betonggulv med klikk-heller, og rekkverk av smijern. Gulvet har avrenning i front.

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.

Bygningsdeler som har fått TG3:

- Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk: Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i slukets alder, og videre levetid er usikker.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Vinduer og dører: Eldre vinduer kan ha redusert tetthet og isolasjonsevne.

- Kjøkken - Overflater og innredning: Det mangler lekkasjesikring under kjøkkenbenken.

- Kjøkken - Avtrekk: Det er kullfiltervifte, noe som er et avvik ettersom boligen har naturlig ventilasjon.

- Avløpsrør: Tilstandsgraden er satt på grunn av alder, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

- Vannledninger: Røropplegget er stort sett eldre med ukjent alder.

- Våtrom - Overflater: Det er stedvis bomlyd i fliser og en sprekk i en gulvflis ved døren.

- Våtrom - Ventilasjon: Badet har kun naturlig avtrekk.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

- Varmtvannsbereder: Berederen er innebygd under kjøkkenbenken og var ikke tilgjengelig for inspeksjon.

I tilstandsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

- Rekkverk balkong: Rekkverket på balkongen er 86 cm, noe som er lavere enn dagens krav på 100 cm.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger boligen: stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lamper på soverommet

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er F
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring. Panelovner i stue og soverom, reflektorovn på bad, samt vedovn i stuen.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 4 421 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 535,- pr. mnd.
Inkluderer: Drift og vedlikehold, kommunale avgifter, kabel-TV, bredbånd, felles strøm, renhold, bygningsforsikring, forretningsfører og revisor.

Denne seksjonen har innfridd sin andel av felleslånet og betaler derfor ikke renter og avdrag som en del av fellesutgiftene.

Fellesutgiftene ble økt med 8 % fra 01.05.2026.

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 064 164,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 256 656,- 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.

Megler har ikke innhentet formuesverdien for eiendommen som sekundærbolig. Formuesverdien for sekundærbolig skal settes til 100% av beregnet markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet TV og bredbånd via Telia. Kostnaden for TV og bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Kirkeveien 77, orgnr. 983 608 442

Om sameiet
Sameiet Kirkeveien 77 er et eierseksjonssameie som består av 16 boligseksjoner og 3 næringslokaler. Sameiets formål er å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr. 215, bnr. 183 i Oslo. Sameiet har organisasjonsnummer 983608442 og forretningsfører er Nor Forvaltning AS.

Fra ordinært årsmøte avholdt 27. april 2026:
- Forslag om endring av vedtektene § 2 vedrørende boder ble trukket.
- Endring av vedtektene § 12 om styregodkjenning ble enstemmig vedtatt.
- Søknad om bruksendring for seksjon 1 ble ikke vedtatt.
- Fellesutgiftene ble vedtatt økt med 8 % fra 1. mai 2026.

Styret informerte på årsmøtet i 2025 om at det kan bli behov for fremtidige utbedringer av avløpsrør (soilrør), heis og taklekkasjer. Det er et pågående krav om at soil- og avløpsrør skal byttes ved oppussing av bad og kjøkken, dersom dette ikke er gjort tidligere.

Vedlikeholdshistorikk sameiet:

2025:
- Utbedring av tak.
- VVS-arbeider utført.
- Vedlikehold og reparasjon av heis.

2024:
- Utbedring av fasade avsluttet.
- Vedlikehold og reparasjon av heis.

2023:
- Rørleggerarbeider utført.
- Vedlikehold og reparasjon av heis.

2002:
- Verandaer mot bakgård ble nyoppført for seksjonene 6, 9, 10, 13, 14 og 19.

Sameiet har fellesrom og kjeller. I ekstraordinært årsmøte 3. desember 2025 ble seksjon 10 gitt enerett til å bruke en bod i 30 år fra 2026. Et forslag på årsmøtet i 2026 om å klargjøre grunnlaget for de øvrige seksjonenes rett til boder i kjelleren ble trukket. Sameiet betaler kontingent til Huseierne.

I henhold til husordensreglene er det ikke tillatt å banke eller riste tepper fra vinduer og balkonger, som skal holdes ryddige. Ytre montering av blant annet skilt, markiser og antenner krever skriftlig samtykke fra styret. Vesentlige endringer i seksjonen, som våtrom og endring av rør, krever også styrets samtykke. Det er krav om nattero mellom kl. 23:00 og 07:00, med begrensninger for musikkøvelser.

Ny eier må godkjennes av styret. Erverver av seksjon må skriftlig godta sameiets vedtekter og husordensregler.

Forretningsfører
NOR Forvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelse av seksjonen til ny eier må godkjennes av styret i sameiet. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny eier i sameiet, 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.

Ved overdragelse av seksjon skal ny eiers navn og kontaktinformasjon sendes forretningsfører.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har følgende lån:

Bank: DNB
Lånenummer: 16368036165
Type: Annuitetslån
Restsaldo pr. 10.06.2026: kr 3 612 778,-
Innfrielsesdato: 2043
Type Rente: Flytende rente
Rente: 7,4 %

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja. Seksjonseiere som ønsker å innfri sin andel av felleslånet, kan kontakte forretningsfører.

De andre sameierene har lovbestemt panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Snr. 10 har innfridd andel fellesgjeld.

Fellesformue
Kr 11 073,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megleren for å få dette oversendt.

Årsresultatet for 2025 var et underskudd på kr 105 724,-, som ble dekket av sameiets egenkapital. Egenkapitalen var per 31.12.2025 på kr 256 331,-. Budsjettet for 2026 viser et forventet overskudd på kr 53 423,-.

På årsmøtet 27. april 2026 ble det vedtatt å øke fellesutgiftene med 8 % fra 1. mai 2026.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det er dugnadsplikt i sameiet, og utelatelse medfører bot. Styret kan alternativt finne arbeidsoppgaver for de som ikke møter. Balkonger må ryddes for snø umiddelbart etter snøfall, og seksjonseier holdes ansvarlig for skader som følge av unnlatt snørydding.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt men det skal søkes styret, det skal ikke være til ulempe eller skade for andre seksjonseiere. Styret skal varsles.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 77674543

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 645 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt for sameiet. Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt under fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Svært attraktiv og sentral beliggenhet på Majorstuen!

Majorstuen er en av Oslos mest ettertraktede og sentrale bydeler, med gangavstand til «alt» man trenger i hverdagen. Her bor du rett ved et av byens største knutepunkter for kollektivtransport, med enkel tilgang til både T-bane, buss og trikk.

Leiligheten har en fantastisk beliggenhet for deg som ønsker å benytte deg aktivt av byens mange tilbud. Bogstadveien med sitt yrende byliv, spennende butikker, hyggelige restauranter og trendy fortauskaféer ligger kun en kort spasertur unna. Du finner også flere grønne oaser i nærområdet, som Marienlyst, Stensparken, St. Hanshaugen og Frognerparken – sistnevnte med både Vigelandsparken, Hundesletta, Frognerbadet og flotte tur- og joggemuligheter året rundt.

Området byr også på et bredt tilbud av treningssentre, inkludert SATS Colosseum, Fresh Fitness og det eksklusive Artesia med både spa og trening. I tillegg er det kort T-banetur til marka og friluftsområder som Sognsvann og Holmenkollen.

I nærområdet finner du flere dagligvarebutikker, som Coop Extra, Bunnpris, Joker, Rema 1000, Jacob's og Meny. Ønsker du ytterligere servicetilbud, er det rikelig å velge mellom langs Bogstadveien og Hegdehaugsveien – og det er kort vei til både Karl Johan, Aker Brygge og sentrum.

Det er også kort gangavstand til en rekke utdanningsinstitusjoner, som Universitetet i Oslo (Blindern), Forskningsparken, Rikshospitalet, Høyskolen i Oslo (HiO), Ullevål sykehus, Veterinærhøyskolen, Politihøyskolen og Tannlegehøyskolen. Handelshøyskolen BI i Nydalen nås enkelt med kollektivtransport. For barnefamilier ligger både Marienlyst skole og Fagerborg ungdomsskole i nærheten, i tillegg til flere barnehager.

Offentlig kommunikasjon
Marienlyst (buss): 2 min. gange
Majorstuen i Bogstadveien (trikk): 6 min. gange
Majorstuen (T-bane): 7 min. gange
Nationaltheatret stasjon (tog/T-bane): 7 min. kjøring
Oslo S (tog/T-bane): 12 min. kjøring

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 18.12.1903. 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 i tillegg følgende dokumentasjon i saken:
- Ferdigattest datert 16.04.2014 for oppføring av bygningstekniske installasjoner i blokk/bygård/terrassehus.
- Sluttnotat (henleggelse) datert 15.04.2013 for tillatelse eldre enn 3 år (oppføring av bygningstekniske installasjoner).
- Ferdigattest datert 29.06.2000 for vesentlig endring/reparasjon på blokk/bygård/terrassehus.
- Ferdigattest datert 25.02.1974 for innredning av hybler på loft og ominnredning av kjeller.
- Ekspedisjons-Dokument datert 25.06.1934 for forandringsarbeider ved installasjon av varmeklosetter.

Det er avvik mellom godkjente byggetegninger og dagens planløsning for leiligheten. På godkjente ombyggingstegninger datert 1974 er et mindre areal i tilknytning til soverommet godkjent og inntegnet som bod (tilleggsdel). Bruksendring fra tilleggsdel til rom for

varig opphold er normalt søknadspliktig. Dagens planløsning ellers, inkludert etablering av åpen kjøkken- og stueløsning innenfor hoveddel, utgjør interiørmessig ombygging som normalt ikke er søknadspliktig. Det foreligger godkjent tegning datert 12.03.2002 som viser at balkongen er byggemeldt og godkjent.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

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

Reguleringsplaner og arealplaner
Eiendommen omfattes av Kommuneplanen 2015–2030, vedtatt 23.09.2015. Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg (eksisterende). Gjeldende kommunedelplan for området er KDP-17.

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/

Eiendommen er regulert til byggområde for boliger i henhold til reguleringsplan S-2255 «Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune», vedtatt 28.07.1977. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015 (Kommuneplan 2015).

Eiendommen omfattes også av følgende planer, som også er helt eller delvis opphevet av Kommuneplan 2015:
- S-132GO «Vestre bydeler III», vedtatt 03.02.1939.
- 21573 «Trafikkplan for Kirkeveien mellom Majorstua og Ullevålsveien», vedtatt 02.05.1973.

I henhold til reguleringsbestemmelsene (endring S-2937 til plan S-2255) er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet for eiendommen. Bestemmelsen angir at bevaringsspørsmålet alltid skal vurderes ved behandling av bebyggelsesplan eller søknad om riving/bygging. Det anbefales å kontakte kommunale myndigheter for å avklare eventuelle bevaringsinteresser før prosjektering.

I kommuneplanens kart er det vist en hensynssone for andre sikringssoner (H190_2) i nærområdet. Det er ikke bekreftet om denne sonen direkte berører eiendommen.

Planprogram for Fornebubanen:

Planprogrammet er første fase i arbeidet med reguleringsplaner for Fornebubanen og tilknyttet byutvikling fra Lysaker til og med Skøyen, som kan ses på som en utvidelse av Fjordbyen. Fornebubanen er en utvidelse av det eksisterende T-banenettverket, fra Majorstuen til Fornebu. Banen bygges i samarbeid med Oslo kommune og Viken fylkeskommune. T-banestrekningen skal gå i tunnel fra Majorstuen til Fornebu. Planprogrammet redegjør for videre planarbeid og planprosess.

Les mer om Fornebubanen her:
https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/fornebubanen/#toc-1

Detaljregulering - Bjørnstjerne Bjørnsons plass 1 (NRK Marienlyst)Saksnummer 2025/06910 - Plansak
Saksnummer 2025/06910 - Plansak
Mottatt sak 11.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 201718902
Status: Under behandling

NRK har vedtatt å flytte fra lokalene på Marienlyst. Eiendommen på Marienlyst frigjøres for byutvikling, og det skal utarbeides en ny reguleringsplan for området. Kringkastingshuset med Store studio og parkarealer skal bevares i henhold til fredningsvedtak, mens Fjernsynshuset og øvrig bebyggelse foreslås revet. Hensikten med planarbeidet er omregulering til et attraktivt byområde, med bolig, næring, forretning, tjenesteyting, kulturformål, mv. Deler av området er fredet eller regulert til bevaring i dag, og disse delene foreslås fortsatt regulert til bevaring. Det planlegges for en høyere utnyttelse av området i tråd med mål i gjeldende kommuneplan om kompakt byutvikling, fortetting og boligbygging. I planalternativ 1 foreslås det en fremtidig samlet bygningsmasse på inntil 167.200 m2 BRA, hvorav inntil 107.400 m2 foreslås som bolig. Det fredete Kringkastingshuset planlegges bevart og transformert for ny bruk innenfor de rammene fredningen gir.

Pågående byggesaker:
Suhms gate v/ Shell - oppføring av bysykkelstativ med reklamevitrine
Saksnummer 2025/11655 - Byggesak
Mottatt sak 06.10.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 200705951

Kirkeveien 90 A - bruksendring fra forretning til treningsrom
Saksnummer 2025/15350 - Byggesak
Mottatt sak 22.10.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202458948

Kirkeveien 90 - ulovlig bruksendring til treningssenter
Saksnummer 2025/06329 - Ulovlighetssak
Mottatt sak 11.09.2025

Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202453155

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

215/183/10:

18.10.1902 - Dokumentnr: 900553 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 215 BNR: 183

06.11.1974 - Dokumentnr: 519914 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 5.000
MED PRIORITET ETTER NOK 40.000
Meglers forklaring: Dokumentet er en seksjoneringsbegjæring som etablerer sameiet. Sameiet har en panterett på 5 000 kr i hver seksjon som sikkerhet for fellesutgifter. Panteretten har prioritet etter et beløp på 40 000 kr for denne seksjonen. Vedtektene fastsetter at sameiere som misligholder sine forpliktelser kan få sin seksjon tvangssolgt.

06.11.1974 - Dokumentnr: 519914 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
SNR: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 22/1000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 17 SEKSJONER

10.09.2002 - Dokumentnr: 58753 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av Formål/sameiebrøk:
SNR: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 40/1998
Meglers forklaring: Dokumentet gjelder en reseksjonering hvor en tidligere del av fellesarealet ble innlemmet i seksjon 1. Det ble samtidig tinglyst en bruksbegrensning om at lokalene i seksjon 1 kun skal benyttes til dagligvareforretning. Denne begrensningen gjelder ikke for seksjon 10.

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

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 1 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 8 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 22 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 11 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 4 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 6 240,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 7 900,-

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 27. juli 2026

Ansvarlig megler
Martin Ruud, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 41408858

Megler 2
Ida Basilier, Sjef for backoffice/ Kvalitet /Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 41227415

Meglerforetaket
Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

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

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

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

Åsaveien 17

Nabolaget Suhms gt. - vurdert av 128 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Enslige
- Godt voksne

Skoler

Marienlyst skole (1-10 kl.)	**7 min**
971 elever, 65 klasser	0.6 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	**9 min**
658 elever, 43 klasser	0.7 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	**13 min**
341 elever, 18 klasser	1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	**9 min**
416 elever, 25 klasser	0.7 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	**13 min**
408 elever, 30 klasser	1.1 km
Heltberg Bislett	**12 min**
Kristelig gymnasium	**13 min**
450 elever, 15 klasser	1.1 km

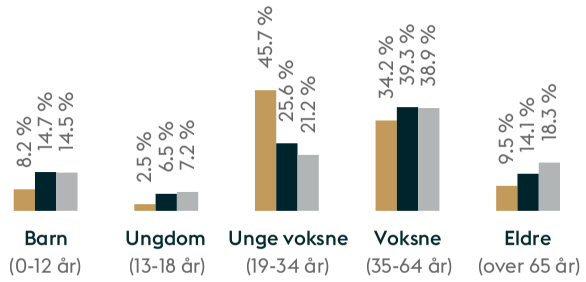
Offentlig transport

Marienlyst	**2 min**
Linje FB1, 20, 25, 28	0.2 km
Majorstuen i Bogstadveien	**6 min**
Linje 11, 12, 19	0.5 km
Majorstuen	**7 min**
Linje 1, 2, 3, 4, 5	0.6 km
Nationaltheatret stasjon	**7 min**
Totalt 10 ulike linjer	2.5 km
Oslo S	**12 min**
Totalt 24 ulike linjer	4.2 km

Barnehager

Solbærtorvet barnehage (0-5 år...	**5 min**
59 barn	0.4 km
Fagerborggaten barnehage (0-5 ...	**6 min**
72 barn	0.5 km
Fagerborg menighetsbarnehage (...	**6 min**
69 barn	0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Suhms gt.	2 066	1 236
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Trikk
- Gående

Sport

Marienlyst skole	4 min
Sophus Bugges plass	7 min
Synergy	6 min
Artesia Trening	7 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 83/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Kirkeveien 77A
0364 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1903
BRA:	33 m^2
BRA-i:	33 m^2
Rapportdato:	10.6.2026 (Gyldig til 10.6.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	3	7	1	1

Supertakst

GNR: 215 BNR: 183 SNR: 10

Erik Bjerved Iversen
Takstmann
Garp Eiendom

garpeiendom@gmail.com
91301273

Kirkeveien 77A
0364 Oslo

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/43681

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	TG3 pga usikker restlevetid.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	TG2 pga alder.
Kjøkken - Overflater og innredning	TG2 pga behov for lekkasjesikring.
Kjøkken - Avtrekk	TG2 pga kullfiltervifte.
Avløpsrør	TG2 pga alder.
Vannledninger	TG2 pga alder.
Våtrom - Overflater	TG2 pga sprekk i flis ved døren, og pga stedvis bom i gulvfliser.
Våtrom - Ventilasjon	TG2 pga naturlig ventiasjon.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder	Ikke tilgjengelig.

Lovlighet / HMS

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

BALKONG: Avstand til bakken er mer enn 0,5 meter og det er krav om rekkverk på 100 cm. Målt avstand til bakken er 8,97 meter, og rekkverket er målt til 86 cm over gulv.

Balkongen har rekkverk som ikke tilfredsstiller dagens krav (Tek17). For å dekke dagens forskriftskrav må rekkverkshøyden økes til minst 100 cm.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
10.6.2026	**10.6.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Kathinka Gundersen Nordvik**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Erik Bjerved Iversen**	Telefon:	**91301273**
Firma:	**Garp Eiendom**	Epost:	**garpeiendom@gmail.com**
Tittel:	**Takstmann**	Adresse:	**Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**
Profesjonsansvarsforsikring:	**IF skadeforsikring**		

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konfliktbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Kirkeveien 77A, 0364 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**215**	Bruksnr:	**183**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**10**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1903**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i teglstein og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass fra 1996.

Innhold

3. etasje

Stue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn og vedovn.

Kjøkken: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med benkebereder, kullfiltervifte over stekesonen, opplegg for oppvaskmaskin og opplegg for vaskemaskin. Det er integrert stekovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Soverom: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap og utgang til balkong.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Reflektorovn. Utstyrt med wc, servant, servantskap, dusjhjørne og naturlig avtrekk.

Entre: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Porttelefon.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2022	Pusset opp kjøkken. -Elektrisk arbeid: Tandberg elektro. -Rørleggerarbeid: Uni Rørservice.	Nei
2023	Eltilsyn utført.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	**33**	**33** Romfordeling: Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.	**0** Romfordeling: Ingen BRA-e	**0**	**7**
Kjeller	**0**	**0** Romfordeling: Ingen BRA-i	**0** Romfordeling: Kjellerbod i fellesareal.	**0**	**0**
Totalt m²	**33**	**33**	**0**	**0**	**7**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Kjeller	5	0	5
Totalt m²	**5**	**0**	**5**

Kommentar til arealberegning

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 7 kvm balkong fra soverom.
Parkering: Gateparkering.
Interne boder: Ingen innvendige boder.
Eksterne boder: Kjellerbod med lav takhøyde.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 322 cm i stuen.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkong rehabilitert i 2023.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Ubehandlet betonggulv, med klikk-heller på gulvet. Rekkverket er av smijern. Gulvet har avrenning i front. Ingen merknader.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer: 2-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra 1996. Balkongdør: Original tredør med nyere (2014) glass. Innerdører: Stort sett 3-speils heltre fyllingsdører. Baderomsdør er en profilert hvitmalt innerdør med porøs kjerne. Ytterdører: Sikkerhetsdør fra Swedoor med brannklassifisering B30.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
Eldre vinduer kan ha redusert tetthet og isolasjonsevne, med risiko for trekk, kondens, fuktpåvirkning, punktering av isolerglass og økt vedlikeholdsbehov.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder og slitasje.
Konsekvens: Utvendig trevirke kan råtne over tid og åpningsmekanismen kan bli vanskeligere å betjene. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer.
Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting av vinduer innen 3-5 år. Dette er normalt sameiet/borettslaget sitt ansvar.

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Innredning med benkebereder, kullfiltervifte over stekesonen, opplegg for oppvaskmaskin og opplegg for vaskemaskin. Det er integrert stekovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Laminert benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av kompositt.

TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefaler å installere magnetventil (waterguard e.l.) under kjøkkenbenken. Denne vil fungere som et forebyggende tiltak og kutte vanntilførselen dersom det oppstår vannlekkasje fra kjøkkenet.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.

ANBEFALTE TILTAK:
Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

6.4 Lovlighet / HMS

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

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

BALKONG: Avstand til bakken er mer enn 0,5 meter og det er krav om rekkverk på 100 cm. Målt avstand til bakken er 8,97 meter, og rekkverket er målt til 86 cm over gulv.

Balkongen har rekkverk som ikke tilfredsstiller dagens krav (Tek17). For å dekke dagens forskriftskrav må rekkverkshøyden økes til minst 100 cm.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

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

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen. Vær oppmerksom på at utskifting og rehabilitering av soilrør ofte er borettslag/sameiets ansvar.
Soilrøret som strekker seg mellom etasjene er ikke mulig å kontrollere siden de er innkasset. Det er ikke tegn etter lekkasjer eller skader på avløpsrørene på befaringstidspunkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Delvis: Røropplegg på kjøkken er fra 2022.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Stort sett eldre røropplegg med ukjent alder. Ingen lekkasjer eller skader registrert.
Stoppekran er ikke lokalisert i leiligheten og denne er sannsynligvis plassert i fellesareal. Ikke lokalisert og derfor ikke funksjonstestet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder.
Konsekvens: Lekkasjer kan oppstå over tid pga alderen.
Tiltak: Anbefaler å etablere rør-i-rør system med vanntett fordelerskap med stoppekran og lekkasjesikring i forbindelse med oppgradering av badet.

6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Ja

Oppsummering av elektrisk

Sikringsskapet er plassert i gang/trapp utenfor leiligheten.
Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet.

Eier har fremlagt dokumentasjon på utført kontroll som godkjenner anlegget og det anbefales derfor ingen spesielle tiltak.

GENERELT:
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 ikke myndighet til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

6.8 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-IU**

Bereder installert i 2022 (kilde: eier) og er innebygd under kjøkkenbenk.
Ikke mulig å komme til for inspeksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å installere en magnetventil/waterguard til varmtvannsberederen som et forebyggende tiltak. Denne vil kutte vanntilførselen dersom det skulle oppstå en vannlekkasje.
For å sikre inspeksjonsmulighet kan man f.eks skjære opp en åpning ved siden av vaskemaskin og montere en inspeksjonsluke.

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Leiligheten har naturlig ventilasjon via luftepipe og veggkanaler/spilventiler. Ventilasjonen vurderes til å fungere tilstrekkelig med dagens bruk.

6.10 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Vegger og gulv med flis. Malt himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei

Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

(TG2) BOM I FLIS OG SPREKKER:
Stedvis registrert bomlyd i fliser, og sprekk i gulvflis ved døren.

(TG1) FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:100
Målt fall i dusjsonen: 1:100
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 26 mm.
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller dagens krav om fall mot sluk.

Anbefalte tiltak overflater

Anbefaler installasjon av dusjkabinett i påvente av en eventuell rehabilitering av badet.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-3**

Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i alder på sluket, sett i sammenheng med eventuell nyere membran under flisene. Det finnes ingen godkjente løsninger som garanterer for tetthet mot dette sluket, og videre levetid er derfor usikker.

På befaringsdagen er det ikke registrert lekkasjer eller skader som krever strakstiltak men eier må være oppmerksom på at det vil bli behov for rehabilitering av badet på sikt. Dersom badet ikke skal rehabiliteres på kort sikt anbefaler vi å installere dusjkabinett, kombinert med jevnlig rens av sluket. Dette vil redusere fuktbelastningen på vegger og gulv i dusjsonen.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Årsak: Alder.
Konsekvens: Vannlekkasjer kan oppstå og gjøre skade på underliggende konstruksjon.
Tiltak: Anbefaler å rehabilitere badet med ny membran, overflater og sanitærutstyr. Om badet ikke skal rehabiliteres på kort sikt anbefales det å installere et dusjkabinett. Dette vil redusere fuktbelastningen på gulv og vegger.
Kostnadsoverslag tar utgangspunkt i rehabilitering av badet. Installasjon av dusjkabinett vil koste ca 20-30 000,-

Kostnadsestimat membran, tettesjikt og sluk	**200 000 - 500 000**

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Gulvmontert toalett. Dusjhjørne. Servantskap med blandebatteri. Naturlig ventilasjon.

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

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**
Ingen merknader.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**
Badet har kun naturlig avtrekk og luftsirkulasjonen vil være avhengig av temperatur og vindforhold.	

Anbefalte tiltak ventilasjon
Anbefaler å etablere mekanisk avtrekk til rommet. Vær oppmerksom på at dette er avhengig av godkjennelse fra sameiet/styret og kan kreve bygningsmessige endringer.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	**TG-0**
Hulltaking er ikke utført pga risiko for skade på bakenforliggende elektrisk anlegg og/eller vannrør som kan kunne skades av hullsagen. Det er vurdert som ikke forsvarlig å ta hull på det aktuelle stedet. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.11 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kathinka G Nordvik	9578-5993-4-4050052	2026-06-16 11:08:12

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
16. juni 2026

Oppdragsnummer
8-0252/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kirkeveien 77A, 0364 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Kathinka Gundersen Nordvik

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mai 2022

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: 27025011
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Byttet silikon på badet, og dørblad inn til badet.

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

Eventuell kommentar: Ikke byttet

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

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pussmesteren AS har utbedret fasaden og balkonger til sameiet i 2023. Peismakern AS installerte vedovn i leiligheten i 2026.

---

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: Tandbergs elektriske AS har utført arbeid på det elektriske anlegget i forbindelse med nytt kjøkken i 2022.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 13.03.2023 var det El kontroll av Elvia

---

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: Uni Rørservice AS har utført arbeid på rør i forbindelse med nytt kjøkken i 2022.

---

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vi har ikke oljetank eller sentralfyr som varmekilde

---

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Det er en sprekk i en flis på badet, men utover det er det ingen avvik eller tegn til feil/mangler.

---

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: Ingen kjennskap til dette

---

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

Eventuell kommentar: Ingen kjennskap til dette

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen kjennskap til dette

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det elektriske fungerer fint, ingen tegn til feil eller mangler

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen kjennskap til dette

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vann og avløp fungerer fint og det er ingen ting til feil eller mangler

---

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.

Ja

Beskriv: Jeg har hørt at det har vært rotter i kjelleren, som er sameiets fellesområder og der boder er, men jeg har aldri sett rottene selv. Ikke sett eller hørt om andre skadedyr i boligen eller sameiets fellesarealer.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen kjennskap til dette

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet, nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Det foreligger tilstandsvurdering fra da boligen ble solgt sist, våren 2022.

---

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? Det foreligger i tidligere tilstandsrapport fra da boligen ble solgt og kjøpt i 2022.

---

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

Eventuell kommentar: Ikke opplevd noen plager mens jeg har bodd der

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0252/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Kathinka G Nordvik	**2026-06-16**

Identifikasjon

Kathinka G Nordvik

Signicat

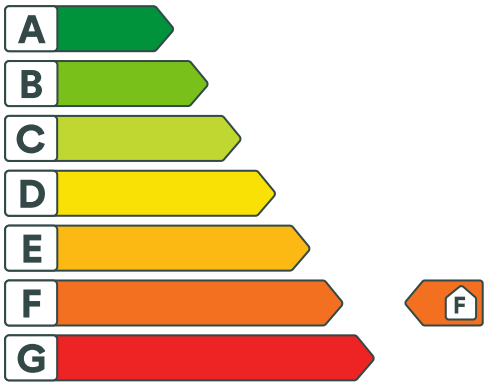
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Kirkeveien 77A, 0364 OSLO**	
Dato for energimerking **01.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-318930**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80522606**
Gårdsnummer **215**	Bruksnummer **183**
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 **1902**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **33,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **33,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

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 **282,79 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **282,79 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **9 904 kWh**



Kirkeveien 77A, 0364 OSLO

Detaljering

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



Kirkeveien 77A, 0364 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 8: 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 9: 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.

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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.

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

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

NOR Forvaltning AS

Alnaparkveien 11
1081

Vår ref: 8-0252/26
Oslo, 10.06.2026

Megleropplysninger på Kirkeveien 77A - gnr. 215, bnr. 183, snr. 10 (Ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	**Adresse**	**Fødselsdato**
Kathinka Gundersen Nordvik	Akersveien 24 F, 0177 Oslo	08.08.1998

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på					
Styreleder	Navn: Bendik Schei	Tlf.: 94309160	E-post.: bendik.n.schei@gmail.com		
Informasjon om eiendommen					
Sameiets eiendommer:	Gnr.: 215	Bnr.: 183	Snr.: 10	Kommune: Oslo	
Sameiets org.nr:	983608442		Tomten er [x] eiet [ ] festet		
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	[ ] Ja [x] Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet? Ingen kjente		
Foreligger det ferdigattest?	[x] Ja [ ] Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	[x] Ja [ ] Nei	Se vedtekter	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.: Gjensidige 77674543				
Har sameiet hussoppforsikring?	[ ] Ja [x] Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.			

Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?	☐ Ja ☒ Nei		Plassens nummer:		
Hvordan blir kjøper eier av plassen?					
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☐ Ja ☒ Nei		Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr	

Dyrehold		
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? Styret varsles, se vedtekt §7.

Fremleie/godkjennelse			
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?	Styret varsles, se vedtekt §12
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	Styret varsles, se vedtekt §12.

Lån, andel fellesgjeld og formue						
Sameiets långiver(e):		Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1	DNB 16368036165	3 612 778,-	2043	7,4%		2023
2						

Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?	
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?	
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr 0,- snr 10 har innfridd andel felles lån. Kr 7 028,- kortsiktig gjeld.		
Har sameiet formue?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr 553 103,-	Seksjonens andel formue? Kr 11 073,-

Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 2 535,-	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	1. pr mnd	Fellesutgiftene inkluderer: Se vedlegg			
Avregnes fellesutg.?	☒ Ja ☐ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☐ Ja ☐ Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato		

Poster til skattemeldingen			
Seksjonens renteinntekter kr:	470,-	Seksjonens renteutgifter kr:	12,-

Gebyr			
Tas det et gebyr for eierskiftet?	[X] Ja [ ] Nei	Hvis ja, kr 6 725,-	Kontonummer for betaling: 1503 54 97452
Tas det et gebyr for opplysningene?	[X] Ja [ ] Nei	Hvis ja, kr 6 240,-	Kontonummer for betaling: 1503 54 97452
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:

Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier
Skriv her: Se vedlegg

For NOR Forvaltning AS

Oslo, 12.06.2026
Sted, dato

Signatur

Nor Forvaltning AS
Paul Normann (sign)
Tlf; 22164530
Epost; post@forvaltning.no

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post i.basilier@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

Faktura kan sendes til:

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org.nr.: 914449936
Sørkedalsveien 8C
0369 Oslo

Med vennlig hilsen

Ida Basilier
Eiendomsmegler MNEF
+47 412 27 415 / i.basilier@nordvikbolig.no

Nordvik Majorstuen
Org.nr: 914449936
Sørkedalsveien 8C, 0369 Oslo

SAMEIET KIRKEVEIEN 77

Seksjonseiere
Sameiet Kirkeveien 77
0364 Oslo

Det innkalles herved til ordinært årsmøte

Mandag 27. april 2026 – kl. 17.00

Årsmøte gjennomføres på MS Teams, klikk på vedlagte link på e-post for å delta.

Til behandling foreligger:

1. **Konstituering**
   a) Godkjennelse av innkallingen.
   b) Valg av møteleder.
   c) Valg av referent.
   d) Valg av seksjonseier til å undertegne protokollen.
2. **Styrets beretning 2024 – blir presentert.**
3. **Regnskap med balanse for 2025 – revisors beretning**
4. **Budsjett for 2026.**
5. **Innkomne forslag:** se vedlegg.
6. **Fastsettelse av godtgjørelse til styret.**
7. **Valg av styre:**

Styre valgt på årsmøte 2025:

Styreleder:	Morten Berg	2024-2026 på valg
Styremedlem:	Per Mæleng	2024-2026 på valg
Styremedlem:	Kathinka Nordvik	2025-2027 et år igjen
Vara:	ikke valgt	

Seksjonseiere som ønsker å stille med fullmakt, må innlevere skriftlig og datert fullmakt, bruk gjerne den vedlagte.
Sameierens ektefelle, samboer eller annet medlem av sameierens husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Det samme gjelder leier av boligseksjon.

Oslo, 17. april 2026
Styret i Sameiet Kirkeveien 77

- - - -

SAMEIET KIRKEVEIEN 77

Årsrapport for 2025 fra styret i

Sameiet Kirkeveien 77

Virksomhetens art og hvor den drives
Eierseksjonssameie med kontoradresse i Oslo.

Sameiets utvikling, resultat og fortsatt drift
Etter styrets oppfatning gir årsresultatet en rettvisende oversikt over utvikling og resultat av sameiets virksomhet og dets stilling pr 31.12.2025.
Årsregnskapet er satt opp under forutsetning av fortsatt drift og det bekreftes herved at forutsetning om fortsatt drift er tilstede. Etter regnskapsårets utgang er det ikke oppstått forhold som er av betydning ved bedømmelse av sameiets stilling.
Årets underskudd på - Kr 105 724,- foreslås dekket av sameiets egenkapital.

Arbeidsmiljø
Sameiet har ingen ansatte.

Likestilling
Styret har bestått av to menn og en kvinne, styreleder en mann.

Ytre miljø
Sameiets virksomhet forurenser ikke det ytre miljø utover det som anses normalt for et boligsameie.

Driftsrapport
Generell drift og vedlikehold utført i 2025.
Regnskap er belastet med kr 377 858,- i vedlikehold for 2025 som bestod hovedsakelig av kostnader til utbedring av tak med kr 230 088,- og VVS arbeider kr 79 980,-. I tillegg kommer prosjektkostnader i forbindelse med gjennomføring og oppfølging av leverandør samt etablering av finansiering, se regnskapets note 4.

Det er sendt ut informasjon om mulighet for innfrielse av andel felles lån, seksjonseiere som ønsker dette må ta kontakt med forretningsfører.

Oslo, 17/04- 2025

Styret i Sameiet Kirkeveien 77

ÅRSREGNSKAP
Sameiet Kirkeveien 77

RESULTATREGNSKAP

	Noter		Budsjett		Budsjett
		2025	2025	2024	2026
DRIFTSINNTEKTER					
Fellesinntekter		1 027 788	1 027 800	970 088	1 082 603
Kabel-TV		111 072	107 712	105 024	123 660
Andre inntekter		285	2 000	1 987	285
Renteinntekt på individuell lår	1	267 421	315 000	318 979	250 000
Ekstraordinær innbetaling		0	0	500 000	0
Sum driftsinntekter		**1 406 566**	**1 452 512**	**1 896 078**	**1 456 548**
DRIFTSKOSTNADER					
Styrehonorar	2	20 000	20 000	20 000	20 000
Arb.giv.avg		2 820	2 820	2 820	2 820
Kommunale avgifter		351 119	374 900	328 865	400 300
Gårdslys		22 425	29 000	28 943	22 400
Renhold		31 751	53 000	49 942	33 600
Kabel-TV		111 741	107 712	105 045	122 915
Drift heis	3	35 503	30 300	46 551	71 200
Rep/vedlikehold	4	377 858	200 000	448 194	150 000
Forretningsfører		57 690	57 700	55 425	60 000
Revisjon	5	14 625	14 300	13 750	15 210
Forsikringspremier		224 669	209 780	186 964	247 130
Bankgebyrer		2 709	2 500	2 547	2 700
Andre kostnader	6	14 694	28 000	37 646	26 000
Sum driftskostnader		**1 267 605**	**1 130 012**	**1 326 691**	**1 174 275**
DRIFTSRESULTAT		**138 961**	**322 500**	**569 387**	**282 273**
FINANSPOSTER					
Renteinntekter bank		674	600	648	674
Andre finansinntekter	7	20 476	18 900	18 912	20 476
Renteutgifter		265 835	315 000	315 369	250 000
Netto finansposter		**-244 685**	**-295 500**	**-295 809**	**-228 850**
ÅRSRESULTAT		**-105 724**	**27 000**	**273 578**	**53 423**
Overføringer:					
Overført til egenkapital	8	-105 724		273 578	
Sum overføringer		**-105 724**		**273 578**	

Dokumentet er signert digitalt av:

- Normann, Paul Sverre (19.02.1963), 10.04.2026
- Mæleng, Per (09.03.1955), 10.04.2026
- Berg, Morten (31.07.1960), 10.04.2026
- Nordvik, Kathinka G (08.08.1998), 13.04.2026

Forseglet av
Posten Norge

ÅRSREGNSKAP
Sameiet Kirkeveien 77

BALANSE

	Noter	2025	2024
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Individuelle lån	1	3 612 778	3 751 161
Restanse fellesutgifter		49 568	662
Forskuddsbetalinger		116 231	55 485
Bankinnskudd		419 073	379 007
Sum omløpsmidler		**4 197 650**	**4 186 315**
SUM EIENDELER		**4 197 650**	**4 186 315**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Egenkapital 1/1		362 055	88 477
Årets resultat	8	-105 724	273 578
Egenkapital 31/12		**256 331**	**362 055**
Langsiktig gjeld			
Gjeldsbrevlån DNB		3 610 646	3 704 447
Sum langsiktig gjeld	9	**3 610 646**	**3 704 447**
Kortsiktig gjeld			
Påløpt rente		21 159	23 219
Leverandørgjeld		244 922	22 773
Forskudd fra sameiere		34 160	28 182
Avsetning AGA		2 820	5 640
Avsetning styrehonorar	2	20 000	40 000
Annen kortsiktig gjeld		7 613	0
Sum kortsiktig gjeld		**330 673**	**119 813**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 197 650**	**4 186 315**

For styret i Sameiet Kirkeveien 77
Oslo, 10.04.2026

Morten Berg
Styrets leder

Per Mæleng
Styremedlem

Kathinka Gundersen Nordvik
Styremedlem

Paul Normann
Forretningsfører

Dokumentet er signert digitalt av:

- Normann, Paul Sverre (19.02.1963), 10.04.2026
- Mæleng, Per (09.03.1955), 10.04.2026
- Berg, Morten (31.07.1960), 10.04.2026
- Nordvik, Kathinka G (08.08.1998), 13.04.2026

Forseglet av
Posten Norge

ÅRSREGNSKAP
Sameiet Kirkeveien 77

NOTER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. Unntaksreglene for små foretak er brukt for alle poster der det foreligger slik adgang.
Fellesinntekter føres til inntekt i den perioden leien gjelder
Sameiet er ikke pliktig til OTP.
Sameiet består av 19 seksjoner

Note 1 Individuelle lån

Sek.Nr.	01.01.2025	Ny lån i 2025	Avdrag	Rente	31.12.2025
1	211 666		8 005	15 083	203 661
2	130 094		4 913	9 271	125 181
3	108 038		4 085	7 699	103 953
4	317 499		12 007	22 625	305 492
5	218 283		8 253	15 555	210 029
6	209 460		7 922	14 926	201 538
7	302 059		11 427	21 525	290 632
8	0		0	0	0
9	209 460		7 922	14 926	201 538
10	0		0	0	0
11	130 094		4 913	9 271	125 181
12	0		0	0	0
13	277 735		9 330	19 830	268 405
14	454 983		14 902	32 498	440 081
15	304 265		11 510	21 682	292 755
16	354 976		13 429	25 295	341 547
17	343 948		13 015	24 509	330 933
18	178 600		6 749	12 727	171 851
19	0		0	0	0
Sum	**3 751 161**	**0**	**138 383**	**267 421**	**3 612 778**

Note 2 Styrehonorar

Styrehonorar i 2025	20 000
	20 000

Sameiet har utbtalt styrehonorar 2023 og 2024 på kr 40 000 i 2025. Styrehonorar 2025 på kr 20 000 skal utbetales i 2026.

Note 3 Heis

Heisalarm	30 257
Rep. heis	5 247
	35 503

Dokumentet er signert digitalt av:
- Normann, Paul Sverre (19.02.1963), 10.04.2026
- Mæleng, Per (09.03.1955), 10.04.2026
- Berg, Morten (31.07.1960), 10.04.2026
- Nordvik, Kathinka G (08.08.1998), 13.04.2026

Forseglet av
Posten Norge

ÅRSREGNSKAP
Sameiet Kirkeveien 77

NOTER

Note 4 Rep/vedlikehold

Lyspærer og hageredskap osv.	5 648
VVS arbeider	79 980
Vedlokehold tak	230 088
Serviceavtaler boligsammenslutninger	15 950
Serviceavtale for snø/is fjerning	16 533
Skadedyr service	15 663
Service lås inngangsdør	13 996
	377 858

Note 5 Revisjonshonorar

Kostnadsført revisjonshonorar utgjør for 2025 kr 14 625-, Alle beløp er inkludert MVA.

Note 6 Andre kostander

Ekstra driftstjenester	7 613
Kontingent Huseierne	2 147
Likningsoppgaver	2 781
Data/EDB-kostnad purring til beboer	2 153
	14 694

Note 7 Andre finansinntekter

Gjensidige kundeutbytte	20 476
	20 476

Note 8 Egenkapital

Egenkapital 1/1	362 055
Årets resultat	-105 724
Egenkapital 31/12	**256 331**

Note 9 Langsiktig gjeld

	Gjeldsbrevlån	**Sum**
Lån per 1/1	3 704 447	3 704 447
Årets avdrag lån	93 801	93 801
Lån per 31/12	**3 610 646**	**3 610 646**

Dokumentet er signert digitalt av:

- Normann, Paul Sverre (19.02.1963), 10.04.2026
- Mæleng, Per (09.03.1955), 10.04.2026
- Berg, Morten (31.07.1960), 10.04.2026
- Nordvik, Kathinka G (08.08.1998), 13.04.2026

Forseglet av
Posten Norge

Årsregnskap 2025

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Normann, Paul Sverre (19.02.1963), signert 10.04.2026 med Signicat Sign BANKID
- Mæleng, Per (09.03.1955), signert 10.04.2026 med Signicat Sign BANKID
- Berg, Morten (31.07.1960), signert 10.04.2026 med Signicat Sign BANKID
- Nordvik, Kathinka G (08.08.1998), signert 13.04.2026 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet innholder

En forside med informasjon om signaturene, alle originaldokumenter og digitale signaturer.



Dokumentet er forseglet av Posten Bring

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Bring AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig

En digital signatur er kun gyldig digitalt. Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er signert av Posten Bring AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

PKF ReVisjon AS
Sandakerveien 114A
0484 Oslo

+47 22 78 28 00
post@pkf.no
pkf.no

Org./revisornr. 983 773 370
Medlem av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i
Sameiet Kirkeveien 77

UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2025

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Kirkeveien 77 som viser et underskudd på kr 105 724. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

PKF ReVisjon AS er medlem av PKF Global, et nettverk av medlemsselskaper i PKF International Limited. Medlemmene er selvstendige juridisk uavhengige selskaper, og fraskriver seg ethvert ansvar for arbeid eller manglende arbeid utført av andre individuelle selskapsmedlem eller samarbeidende selskap(er).

PKF ReVisjon

Revisors oppgaver og plikter ved revisjon 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 for MKE, 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

Oslo, 10. april 2026
PKF REVISJON AS

Sanchit Chattree
statsautorisert revisor

SAMEIET KIRKEVEIEN 77

FORSLAG TIL ÅRSMØTET 2026

FORSLAG OM ENDRINGER I VEDTEKTENE

1. TILFØYELSE I § 2

Forslag til nytt avsnitt:

Seksjonene har i 30 år fra 2026 enerett til bruk av boder i kjelleren slik det fremgår av vedlagt kart datert 27.04.2026.

Begrunnelse:

Formålet med endringen er å klargjøre grunnlaget for seksjonenes rett til de enkelte bodene. Begrensningen til 30 år følger av eierseksjonsloven.

Hvilken rett seksjonene har til de enkelte kjellerbodene er uklart. Kartet over den opprinnelige fordelingen av boder stemmer ikke med status i dag, og det er lite tilgjengelig. Seksjonseiernes vern mot eventuelle bodokkupanter er svakt. Forslaget innebærer at kartet oppdateres og gjøres til en del av vedtektene.

Eiendommen ble seksjonert i 1974/75, før det fantes en eierseksjonslov. Som en del av «begjæring om oppdeling» ble det sendt inn et kart over kjellerboder og en liste over hvilke boder som tilhører hvilken seksjon. Dette kartet stemmer ikke helt med terrenget, noe som trolig delvis har vært tilfelle siden seksjoneringen. I kartet var det merket av tre boder som aldri har eksistert. Videre har det ikke vært opplyst noe om boder ved reseksjonering (deling av seksjon), og seksjoner har flere ganger vært overdratt med uriktige opplysninger om boder. Styret har ingen kompetanse (myndighet) til å rydde opp i dette.

I ekstraordinært årsmøte 03.12.2025 ble seksjon 10 gitt enerett til en bod som ikke er merket av i ovennevnte kart. I høst ble seksjonene 11 og 18 solgt, med opplysninger om flere boder enn det som finnes. De to kjøperne har i ettertid avtalt fordeling av boder seg imellom.

Forhistorien gjør det uklart om bodene er tilleggsdeler til bruksenhetene eller fellesareal med eksklusiv bruksrett. Tilleggsdeler fantes ikke i den første eierseksjonsloven fra 1983, men begjæringen fra 1974 omtaler bodene på en måte som minner om tilleggsdeler i gjeldende lov (2017).

Forslaget bygger på at kjelleren er fellesareal, en enkel løsning som ikke forutsetter reseksjonering. Kartet som vedlegges vedtektene må oppdateres iht. endringen av § 2 03.12.2025 og avtalen mellom seksjonene 11 og 18.

2. ENDRING AV § 12

Overskrift endres til:

STYRETS GODKJENNING AV ERVERVER/LEIER AV SEKSJON/BRUKSENHET

Teksten endres til:

Erverv eller leie av seksjon/bruksenhet krever styrets godkjenning. Styret kan bare nekte godkjenning hvis det foreligger saklig grunn.

Ved overdragelse av seksjon, og ved utleie og skifte av leietaker av bruksenhet eller del av bruksenhet skal ny eiers navn og kontaktinformasjon sendes forretningsfører.

Begrunnelse:

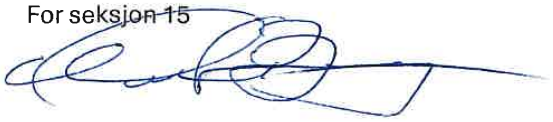
Gjeldende § 12 praktiseres ikke, og praktisering av bestemmelsen ville medføre en uholdbar belastning på styret i form av unyttig arbeid. Teksten er omfattende, og innholdet er delvis i strid med eierseksjonsloven.

Kravet om saklig grunn for å nekte erverv følger av loven. Det skal mye til før vilkåret er oppfylt. Når vilkåret unntaksvis er oppfylt, er det lite sannsynlig at styret får opplysninger om de forhold som gir grunnlag for å nekte godkjenning. Antagelig er problemstillingen bare praktisk for næringsseksjonene.

Det er behov for en oversikt over hvem som bor i gården, og kontaktinfo til beboerne. Å holde denne a jour bør overlates til forretningsfører.

Å godkjenne alle nye hybelboere er uoverkommelig, og gir ingen reell mulighet til å sile ut de som ut fra en saklig vurdering er uønsket. Utleie av del av bruksenhet er derfor unntatt fra krav om godkjenning i forslaget.

For seksjon 15



Årsmøte 2026(bruksendring til bolig seksjon 1

Til styret i Sameiet Kirkeveien 77

[Dato]

Søknad om bruksendring – seksjon 1

Jeg viser til min henvendelse sendt til styret i fjor vedrørende bruksendring for min seksjon. Saken er, så vidt jeg forstår, ennå ikke blitt behandlet, og jeg ber derfor om at den tas opp på nytt.

Jeg søker om bruksendring til bolig for min seksjon (seksjon 1).

Det er ikke behov for seksjonering, ettersom tiltaket kun innebærer å etablere en døråpning fra inngang A til min seksjon.

Jeg ber om at saken settes på dagsorden ved neste styremøte. Dersom møtet gjennomføres digitalt (for eksempel via Teams), ønsker jeg å få tilsendt invitasjon til møtet på e post, slik at jeg kan delta.

Takk for at dere behandler saken.

Med vennlig hilsen

Qadeer Qureshi

Seksjon 1, Kirkeveien 77

[E postadresse] (qadeer52@hotmail.com)

[Telefonnummer] 98014513

SAMEIET KIRKEVEIEN 77

Seksjonseiere
Sameiet Kirkeveien 77
0364 Oslo

PROTOKOLL

fra ordinært årsmøte avholdt mandag 27. april 2026 kl. 17.00 på MS Teams.

Deltagende var:
4 seksjonseiere pluss 0 fullmakter. Totalt 4 stemmeberettigede.
Fra forretningsfører deltok Paul Normann.

TIL BEHANDLING FORELÅ:

1. KONSTITUERING:
a) Innkallingen med dagsorden ble enstemmig godkjent, og årsmøtet ble erklært lovlig satt.
b) Til å lede møtet ble valgt Paul Normann.
c) Til å være referent ble Paul Normann valgt.
d) Til å medundertegne protokollen ble Morten Berg og Simen Gundersen valgt.

2. STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2025:
Styrets årsberetning ble opplest/gjennomgått og generelt diskutert.
Årsberetningen ble enstemmig godkjent.

3. REGNSKAP MED BALANSE FOR 2025:
Resultatregnskapet ble gjennomgått og kommentert, balanse pr 31.12.2025 ble gjennomgått, og hovedinnholdet i revisjonsberetningen lest opp. Regnskapet for 2025 ble enstemmig godkjent.

4. BUDSJETT FOR 2026:
Budsjettet ble gjennomgått og kommentert.
Fellesutgifter (seksjonsutgift) øker med 8 % fra 1. mai pga økte kostnader på sameiets faste avtaler samt behov for vedlikehold. Kostnader for betjening av lån er tillagt fellesutgiftene og beregnes etter gjeldene rente.

5. INNKOMNE FORSLAG:
1. Endring av vedtektene § 2
Vedtak: forslag trukket.

2. Endring av vedtektene § 12
Vedtak: enstemmig vedtatt.

3. Søknad om bruksendring – seksjon 1
Vedtak: ikke vedtatt, flertallet mente at saken var mangelfullt opplyst pga manglende prosjektskisser og plan som kan vurderes av årsmøte.

6. FASTSETTELSE AV GODTGJØRELSE TIL STYRET:
Styrets godtgjørelse ble satt til kr. 20 000,- Styrets godtgjørelse ble enstemmig godkjent.

7. VALG AV STYRE:
Styre valgt på årsmøte 2026:

Styreleder:	Bendik Norheim Schei	2026-2028
Styremedlem:	Simen Gundersen	2026-2028
Styremedlem:	Kathinka Nordvik	2025-2027
Vara:	Morten Berg	2026-2028

Møteleder takket for fremmøtet og erklærte møtet for hevet kl. 18.00

Gjennomlest og godkjent.

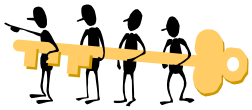
Simen Gundersen /s/	**Morten Berg /s/**	**Paul Normann/s/**
Seksjonseier	Styreleder	Møteleder / referent

Seksjonseiere som ønsker å innfri andel av felles lån kan kontakte forretningsfører. Ved innfrielse av andel lån vil betaling av renter og avdrag bortfalle på seksjonens fellesutgifter.

Kontaktinformasjon forretningsfører:

Nor Forvaltning AS
Forretningsførsel og eiendomsdrift
Alnaparkveien 11, 1081 Oslo
tlf. 22 16 45 30
post@forvaltning.no
www.norforvaltning.no

Sameiet Kirkeveien 77, N-0364 Oslo



VEDTEKTER

Vedtatt på sameiermøtet den 29. april 2003
I medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr.65

§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) har forretningskontor i Oslo.
Sameiet består av 16 boligseksjoner og 3 næringslokaler i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 16.mars 2001.

Sameiet har til formål å ivareta sameierenes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr. 215, bnr. 183 i Oslo og fellesanlegg av enhver art.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet eller det næringslokale som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

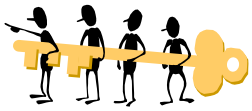
Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

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

Seksjon 10 gis enerett i tretti år fra 2026 til å bruke inntil 7 kvadratmeter av kjellerarealet under portrommet, fra ytterveggen mot bakgården mot kjellergangen. Enerett til bruk forutsetter at arealet er fysisk avgrenset mot kjellergangen med flettverksgjerde e.l.

§ 3 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierene etter størrelse på sameierbrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre sameierene har lovbestemt panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.



§ 4 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendig vann og avløpsledninger, omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Sameieren er ansvarlig for vedlikehold, utbedring av skader og utskiftning som skyldes alder og slitasje. Dette gjelder blant annet sluk med soilrør, elektriske ledninger, kontakter og brytere, dør med dørlåser, vinduer med vindusramme og verandadører, innvendige og utvendige rørledninger i leiligheten og varmtvannsbeholder.

Sameier har en vesentlig vedlikehold og utskiftningsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner. Alt arbeid skal utføres på fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasje og skader unngås. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for tilkoblinger til rørnettet for maskiner som benytter vann samt plikt til å vedlikeholde gulv med fuktsperre, soilrør, sluk og rør fram til sluk.

Sameier er ansvarlig for at leiligheten har minst en røykvarsler, brannslange, brannslukningsapparat eller tilsvarende og at disse er i forskriftsmessig stand.

Det samme gjelder vedlikehold, utbedring og utskiftning av fast inventar og utstyr knyttet til det uteareal/fellesareal som er tillagt den enkelte seksjon så som boder og verandaer som ikke er en del av den originale fasaden. Dette gjelder verandaer mot bakgård for seksjonsnummer 6, 9, 10, 13, 14 og 19 som ble nyoppført i 2002.

Alt arbeid sameieren har rett til å utføre eller plikter å utføre skal foretas innenfor offentlige krav og forskrifter, allmennaksepterte standarder og forøvrig på faglig forsvarlig måte.

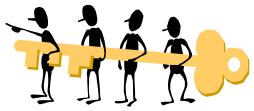
Unnlater sameieren å foreta det vedlikeholdet som er pålagt og som er nødvendig for å bevare leilighetens verdi eller å unngå skader og ulemper kan sameiet sørge for vedlikehold for seksjonseiers regning. Det samme gjelder forandringer.

Alle forandringer vedrørende rør skal søkes styret for å bli godkjent. Soil- og avløpsrør skal byttes ved oppussing av bad og kjøkken, dersom dette ikke har blitt gjort tidligere.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

§ 5 FORANDRINGER

Seksjonseier plikter å søke styret om skriftlig samtykke/adgang til å foreta følgende forandringer: Våtrom, romfordeling, bygningskonstruksjon, rør og ledningsnett.



Styret kan pålegge sameier å velge løsninger bestemt av sameiermøtet for eksempel: vindu eller dørtype, men kan ellers ikke nekte godkjenning uten gyldig grunn.

Sameiet er ikke ansvarlig for skader eller tiltak som skyldes mangelfullt arbeid som en tidligere sameier har latt utføre. Dette gjelder selv om sameiet kunne ha krevet i standsetting av en tidligere sameier.

§ 6 SKADER
Oppstår det skader på bygningen (innendørs og utendørs) som eier eller leietaker mener gården er ansvarlig for , skal det umiddelbart tas kontakt med gårdens styre.

Seksjonseier plikter til enhver tid å ha hjem og innboforsikring som på vanlig måte dekker innbrudd, brann, vannskade etc. Sameiet kan kreve at seksjonseiere framlegger forsikringsbevis med vilkår og kvittering for betalt forsikring.

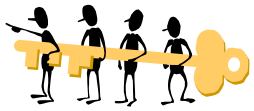
Ved skade på leilighet skal sameiers forsikring benyttes så langt den dekker, inkludert mulig egenandel før sameiets forsikring benyttes.

Sameier plikter straks å melde til styret enhver skade som må utbedres av sameiet uten opphold. Andre skader på leilighet plikter sameier å gi melding om innen rimelig tid. Lar seksjonseier være å gi pliktig melding taper seksjonseier sitt mulige erstatningsansvar og er selv helt ansvarlig.

Ved bruk av sameiets forsikring plikter seksjonseier å betale forsikringsselskapets egenandel med videre i følgende tilfeller: ved uaktsomhet eller forsett, ved avkorting i erstatningsutbetaling grunnet forsinket skademelding. Dette gjelder uansett om skaden forvoldes på fellesareal eller i leilighet.

§ 7 DYREHOLD
Dyrehold er tillatt, men det skal ikke være til ulempe eller skade for andre seksjonseiere.

§ 8 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER/ ESTETISKE FORHOLD
Sameier har ikke rett til å foreta noen forandringer som påvirker byggets eksteriør eller interiør mot ute eller fellesarealer. Utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendig farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret. Ytre montering av skilt, parasoller, flaggstenger, antenner og lignende på vegger og balkonger kan bare foretas etter at skriftlig søknad er rettet til styret og etter at styret innen 14 dager fra søknadsdato har gitt sitt skriftlig samtykke. Foreligger ikke slik godkjenning kan styret pålegge eier eller leietaker å øyeblikkelig fjerne det som er montert (eventuelt kan styret selv fjerne monterte gjenstander). Hvis ikke dette blir etterfulgt vil styret begjære tvangssalg.



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

Alle nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter, eventuelt tegninger skal foreligge før søknad om godkjennelse fremlegges for styret.

Styret kan i slike forhold pålegge sameieren å velge løsninger bestemt av styret.

§ 9 ETTERSYN I LEILIGHETER
Sameieren plikter å gi sameiet og sameiets representant adgang til seksjonen for periodisk kontroll.

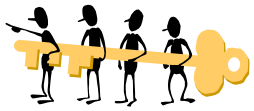
Videre plikter sameieren å gi sameiet eller andre som handler på vegne av sameiet adgang til seksjonen i den utstrekning det er nødvendig for å uføre pliktig vedlikehold, lovlige forandringer eller andre arbeider for å forhindre skade på seksjonen eller eiendommen øvrig.

Sameier skal varsles i rimelig tid før det foretas tilsyn eller vedlikeholdsarbeider.

§ 10 VEDLIKEHOLDSFOND
Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betalingen til dekning av fellesutgiftene.

§ 11 STØY
Enhver plikter å påse at leiligheten og balkongene brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre eiere og leietakere. Man må ta tilbørlig hensyn til voksnes og barns behov for hvile og søvn ettermiddag og aften. Alle har krav på nattero fra kl. 23.00 til kl. 07.00. I dette tidsrom må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av musikkanlegg og musikkinstrumenter, likesom enhver støy, høyrystet sang og snakk må unngås. Musikk- og sangøvelser bør ikke finne sted etter kl. 23.00 eller på søn-, hellig-, og høytidsdager. Øvelsesspill og sangøvelse begrenses til 2 timer pr. dag. Bruk av tromme/slagverk og utøvelse av orkestervirksomhet er ikke tillatt.

§ 12 STYRETS GODKJENNING AV ERVERVER / LEIETAKER AV SEKSJON / BRUKSENHET
Erverv eller leie av seksjon / bruksenhet krever styrets godkjenning. Styret kan bare nekte godkjenning hvis det foreligger saklig grunn.
Ved overdragelse av seksjon, og ved utleie og skifte av leietager av bruksenhet eller del av bruksenhet skal ny eiers navn og kontaktinformasjon sendes forretningsfører.



§ 13 AKSEPT AV SAMEIETS REGLER OG VEDTEKTER
Erverver av seksjon, leietaker og fremleietaker skal godta boligsameiets vedtekter og de til enhver tid gjeldende husordensregler som bindende for seg ved skriftlig erklæring.

Ved utleie plikter eieren å gjøre leietakeren kjent med vedtekter, husordensregler og bakgårdsregler, eventuelt oversatt slik at utenlandske leietagere kan forstå dem.

§ 14 STYRET
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, og tre andre medlemmer med varamedlemmer. Det kan vedtekts festes at styrer skal ha flere medlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 15 STYRETS KOMPETANSE
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

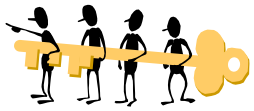
Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter den ned sin underskrift. Lederen og et styremedlem i felleskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

Styret har prokura til å fastsette og endre husordensregler. Styret håndhever reglene.

§ 16 OM STYRET
Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene. Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 17 ÅRSMØTET
Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.



Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tyve dager.
Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.
Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtekter eller vedtak på årsmøte, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameierens felles kostnad, innkaller til årsmøte.

§ 18 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE
På det ordinære sameiermøte skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

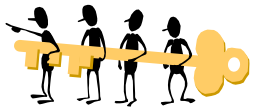
§ 19 MØTELEDELSE OG INNKALLING
Årsmøtet skal ledes av styreleder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- Samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmeantallet.
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgifter.

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

§ 20 OM ÅRSMØTE



I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon en stemme. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og et ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

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

§ 21 REVISJON OG REGNSKAP
Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

(Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13.mai 1977 nr. 35.)

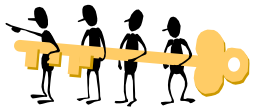
§ 22 FORRETNINGSFØRER
Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

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

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

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

§ 23 MISLIGHOLD
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.



§ 24 FRAVIKELSE
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdeslovens kapitel 13, jf. Lov om eierseksjoner § 39.

§ 25 ENDRINGER I VEDTEKTENE
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 26 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRET
Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

§ 27 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjonsloven av 16. juni 2017.

Sameiet Kirkeveien 77, N-0364 Oslo



HUSORDENSREGLER

For at vi alle skal bo og trives i Kirkeveien 77 trenger vi noen spilleregler vi alle må følge, slik at vi tar tilstrekkelig hensyn til hverandre.
Nedenforstående regler må følges av alle, også leieboere.

Denne husorden er å anse som et supplement til vedtektsbestemmelser som er gjeldende for de sameier som er opprettet av leilighetsinnehaverne i ovennevnte eiendommer og gjelder for samtlige leieforhold i eiendommen.
Husordensreglene har til hensikt å skaffe gode forhold innen huset og til naboene, samt å verne om eiendommene, anlegg og fellesutstyr.

- Sykler og barnevogner må kun plasseres i trappeoppganger dersom de er i regelmessig bruk og dersom de ikke er til hinder for rengjøring.

- Banking, børsting og risting av tepper, sengeklær, møbler eller lignende skal ikke foregå fra vinduer, balkonger og terrasser. **Balkongene skal holdes ryddige og er ikke en lagringsplass eller sted hvor tepper etc. skal henge i dagevis.**

- Ytre montering av skilt, markiser, parasoller, flaggstenger, antenner og lignende på vegger og balkonger kan bare foretas etter at skriftlig søknad er rettet til styret og etter at styret innen 14 dager fra søknadsdato har gitt sitt skriftlig samtykke. Foreligger ikke slik godkjenning, kan styret selv fjerne monterte gjenstander, eller pålegge eier eller leietaker selv øyeblikkelig å fjerne det som er montert.

- Felles inngangsdører og kjellerdører skal alltid være låst. Lys i kjeller slukkes etter bruk.

- Vinduene i oppgangene skal være lukket. Den som finner det nødvendig å sette opp et vindu i oppgangen, er ansvarlig for at det etter kort tid igjen blir lukket.

- Alt avfall kastes direkte ned i søppelkasser. **Søppelkassene fylles bare slik at lokket kan lukkes. Tømming skjer mandag, onsdag og fredag. Papirkassen tømmes hver torsdag. Ved helligdager hvor en tømmedag bortfaller, er det viktig at man bare kaster strengt nødvendig husholdningsavfall og at man da ikke kaster tørt søppel som kan vente**. Beboerne er selv ansvarlig for å fjerne avfall som det ikke er anledning til å kaste i søppelkassene. Avfall som allikevel blir gjensatt fjernes på seksjonseiers bekostning.

- Fellesrom skal rengjøres etter styrets nærmere bestemmelser. Kjeller må luftes godt ut om sommeren. Åpne kjellervinduer skal forsynes med fluenetting. Kjeller skal støvsuges med industristøvsuger ved behov.

Sameiet Kirkeveien 77, N-0364 Oslo



HUSORDENSREGLER

- Balkonger må ryddes for sne umiddelbart etter snefall, idet bygningsmessige skader ellers lett vil kunne oppstå. Seksjonseierne vil bli holdt ansvarlig for oppståtte skader som følge av unnlatt snørydding.

- Nabovarsel sendes ut i god tid i form av oppslag i oppgangene i anledning fester og arrangementer som antas å ville vare utover nevnte tidspunkter.
  Høy musikk og støyende selskaplighet bærer langt. Vis hensyn ovenfor de andre beboerne og be om at gjester gjør det samme – også når man kommer og går.

- Det er dugnadsplikt i sameiet. Utelatelse medfører bot. Som alternativ til bot kan gårdens styre finne arbeidsoppgaver for den som ikke kan møte på dugnad, og som å utføres innenfor en bestemt tidsramme fastsatt av styret.

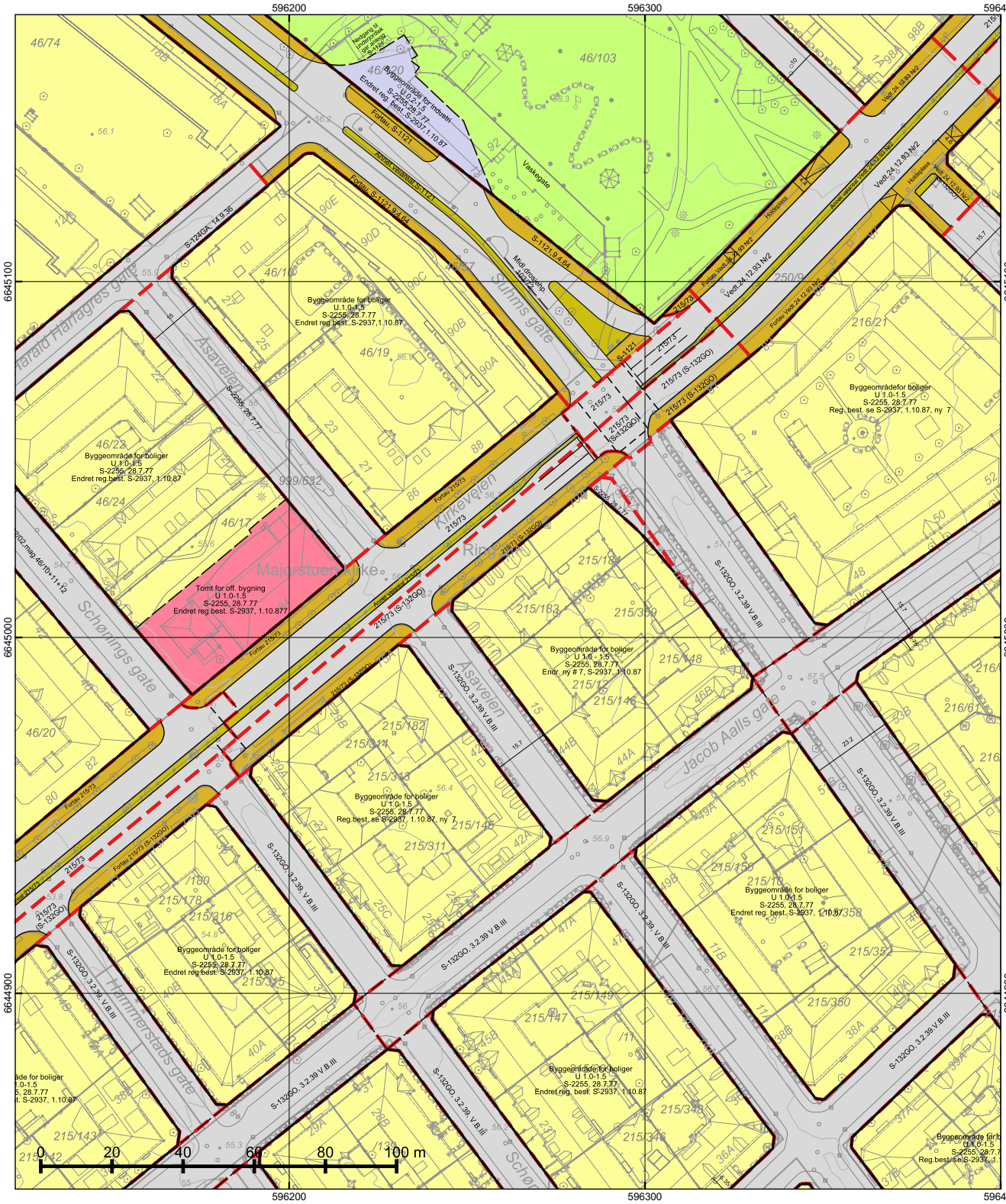
- ~~Seksjonseier vasker sin trappeavsats og ned til neste trappeavsats fire ganger i~~ måneden. ~~Trappen skal vaskes ukentlig (i begynnelsen av uken), altså to ganger i~~ måneden av hver seksjonseier. ~~Seksjonseiere som leier ut sine leiligheter eller~~ seksjonseiere som selv ikke ønsker å ~~vaske~~ trappen, uavhengig av årsak, er selv ansvarlig for at trappevask ~~utføres~~ i henhold til ~~gjeldende~~ instruks. Sykemelding gjelder ~~ikke som~~ gyldig grunn til å ikke vaske. Det åpnes for ~~individuelle løsninger~~ i ferier.

  Utgår.

- Som husordensregler gjelder også eventuelle særskilte instrukser. **Videre utover dette så henvises det til vedtektene for Sameiet Kirkeveien 77.**

Eventuelle klager fra leilighetsinnehavere for brudd på disse husordensregler eller annen sjenerende opptreden skal rettes til gårdens styre. Hvis klagen ikke krever øyeblikkelig inngripen, sandes klagen skriftlig. Styret vil da respondere umiddelbart, eller innen to uker fra dato. Gjentatte overtredelser av disse husordensregler innberettes til styret.

Med vennlig hilsen
Styret i Kirkeveien 77
0364 Oslo



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 159276/ 86534707
Adresse: KIRKEVEIEN 77
Gnr/Bnr: 215/183

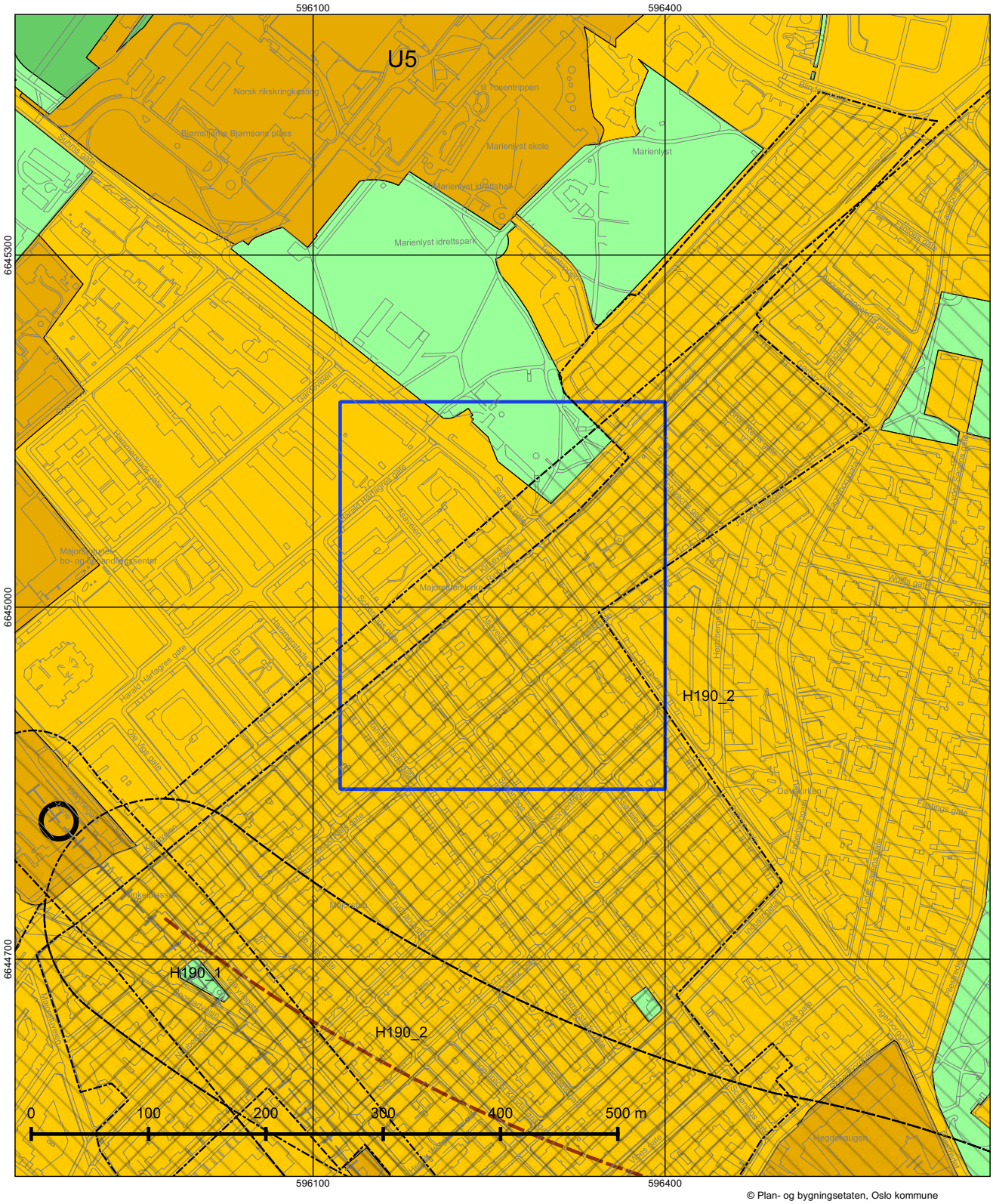
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159276/86534707
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-132GO

Vestre bydeler III

Vedtaksdato: 03.02.1939

Vedtatt av: Arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 193901367

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: 847, 981, 16082, V211243, 17353, 25161, V241293, 3483, 54052, V311090, V120462, 38476, V110764, 41972, V241293N2, V110494, 31950, V200905, V070199

Dokumentet består av 8 side(r) inkludert denne.

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).

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

VEDTEKT 172A
Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/4-37	27/10-1938	8/3-1939	V B.II
172A	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
173	14/9-37	26/2-42	4/6-1942	N B I
174	11/1-38	20/6-40	17/10-40	V B I
177	27/9-38	16/10-42	22/12-42	Grunerl.
		23/5-47	26/9-47	
178	10/1-39	5/2-42	4/6-42	Ø B III
179	2/5-39	30/10-46	17/7-47	Ø B II
181	10/10-39	5/2-42	4/6-42	N B II
182A	28/11-39	5/12-46	28/4-1947	Ø B V
183	13/2-40	24/9-42	6/11-42	Ø B IV
184	2/4-40	14/12-51	22/7-52	Ø B I
188	6/5-41	22/2-42	6/11-42	V B IV

BYPLANVEDTEKT.

§ 1.
A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.
B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:
Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult. Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene om kring.
Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf. 29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:
" I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for:
1. Boliger. 2. Forretningslokaler.
I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".
Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

§ 2. Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.
Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7.
Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til mur livets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

§ 3. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.
Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

§ 4. Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m . Bygninger som ligger på hjørne eller i

vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front- (ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m
resp. 40 m.
Z medregnes ikke.
Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

§ 5. Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.
Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.
Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.
Overkant hovedgesims (d.e.murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

§ 6. Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

§ 7. Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

§ 8. I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.
Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

§ 9. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

§ 10. Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.
Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

§ 11. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER (på byplan anført S.B.)
1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929. Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.
Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler.
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y. UTGÅR.

8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b. Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn 5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:
1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.

2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.

gjelder følgende bestemmelser:

a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.
b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.
c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

§ 12. Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.
==========

VEDTEKT 172B

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE.

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr	Vedtatt	Godjent av bystyret	Stadfestet av dept.	Byplan
170	6/4-37	20/1-1938	3/2-1939	I B.III
172B	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
176	27/9-38	16/10-1942	22/12-1942	I B.IV
200	Del av Grunerløkka	23/5-1947	26/9-1947	I B.I
180	29/8-39	27/8-1942	6/11-1942 (s-176)	I B.I
182B	28/11-39		28/4-1947	Ø B. V
187	23/4-40			I B. V
195	16/8-38	(Maks ges. + 12.0) par. 19 havneloven		Sjursøya

Byplanvedtekt.

§ 1.

A. Det tillates med de nedenfor under p. B nevnte unntak bare ført opp bygninger bestemt for boliger eller forretningslokaler forutsatt at disse ikke er i strid med bygningsvedtektenes par.63 - 1. Det er dessuten adgang til oppførelse av stall, garasje eller lignende bebyggelse til oppbevaring av driftsmidler.

B. Unntatt fra foranstående er arealer som er satt av til:
   1. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på reguleringsplanen merk. "Off. bebygg.".
   2. Industribebyggelse, på reguleringsplanen merket med gult. På tomter, hvor det finnes eldre industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygning av disse selv om de ikke ligger på de foran nevnte arealer.

§ 2. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er angitt er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser og side og bakbygninger er her tillatt i sånn utstrekning at bygningslovens krav til lys og luft for oppholdsrom for mennesker tilfredsstilles.
Denne bebyggelses høyde må ikke overstige de tilhørende gårdsroms minste utstrekning:
Er gårdsrommet uregelmessig kan bygningsrådet fastsette en gjennomsnittshøyde.
Hvor flere gårdsrom støter til hverandre og er sikret mot bebyggelse, skal bygningsrådet kunne beregne høyden i forhold til disses sammenlagte utstrekning.
På side og bakbygninger tillates ikke tilbaketrukne overetasjer over denne høyde, og taket skal være flatt med heldningsvinkel på maksimum 10 grader.
Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter iøvrig tillater. Dette gjelder såframt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombyning eller er til hinder for gjennomføringen av byplanen.(Denne paragraf er i den foreliggende form vedtatt av reguleringsrådet 6/6 og 8/8-1944, godkjent av "ordføreren" 30/11-1944 og stadfestet av innenriksdepartementet 9/1-1945)

§ 3. Bygningen skal føres opp til den største gesimshøyde som er fastsatt ved byplanen. Hvor det ikke er påført gesimshøyder eller etasjeantall skal bebyggelsen føres opp til den største høyde som er tillatt etter vedtekt til bygningsloven par 71
Over gesimsen kan - eventuelt skal - føres opp overetasjer i slikt antall og innenfor den vinkel, som er anført på regulerings planen. Hvor ingenting er anført om takvinkelen skal overetasjen ligge innenfor en

hellingsvinkel på 45 grader. Mellom overetasjen og gesimsen skal taket være flatt, taket for øvrig skal være flatt med en hellingsvinkel på maksimum 10 grader.

§ 4. Bygningene skal på alle fra gaten synlige sider (heriblant også branngavler, for så vidt disse ikke er dekket av nabohus) ha fasademessig utstyr. De forskjellige bygningers ytre skal for sammenhørende bygningsgrupper være i det vesentlige i samsvar med hverandre, utført i noenlunde ensartede materialer og farge samt - så vidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

§ 5. Hvor det er regulert tilbaketrukket byggelinje skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent "parkgjerde" av høyst 0,50 m høyde. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Innhegningen skal være av samstemmende ut- seende og materialer for sammenhengende områder.
Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av åpent område mellom bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1,80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

§ 6. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

Særbestemmelser.
(på reguleringsplanen anført S.B.)

1. (Indre bydel III,vedtekt nr.170 og Vestre bydel III,vedtekt nr.172,B) Bebyggelsen rundt St.Olavs plass skal føres opp til den høyde for gesims og overbygning som er vist på plan og skjema vedtatt av Oslo reguleringsråd 22. oktober 1936. Fasade mot gårdsplass kan føres opp til samme høyde. Langs de tilstøtende gater skal hovedgesimsen på de tomter som støter til plassen føres opp til samme høyde og over denne kan det føres opp overetasjer innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

2. (Indre bydel III,vedtekt nr.170) På bebyggelsen i kvartalet mellom Torget - Kirkegata - Karl Johans gate - Kongens gate skal hovedgesimsen ligge omkring kote + 28,0 hvorover det skal være balustrade med overkant omkring + 29,0. Over hovedgesimsen skal oppføres overetasje, 3,0 m høy og 1,20 m tilbaketrukket fra fasadeflukten. På Torget 2´s fasade mot Kirkegata skal 1ste etasjes ytterflate legges ca. 2,25 m tilbaketrukket fra den tidligere bestemte gatelinje (sidepartiene). Det derved frilagte areal reguleres som fortau, men med adgang til anbringelse av søyler for de overliggende etasjer.(siste avsnitt er vedtatt av reguleringsrådet 31/1 og 11/4-1939)

3. (Indre bydel III, vedtekt nr.170) På bebyggelsen mot Karl Johans gate mellom Rosenkranzt gate og Universitetsgata skal overetasje eller arker på kote + 28,80. Takene skal overkant av hovedgesims ligge på kote +26.30 og overkant ha samme helling som nr. 33 og ingen del (skorstener og ventilasjonspiper unntatt) ligger over kote + 32,30.

4. (Indre bydel III, vedtekt nr.170) På bebyggelsen mellom Nedre Hammersborg gate - Møllergata - Krist kirkegård - Just Høegs gate kan taket ha en hellingsvinkel på inntil 30 grader.

5. Opphevet ved vedtak av 24/8-1943.

6a. (Indre bydel III,v edtekt nr.170) På Storgatas vestside mellom Youngs gate og Bernt Akers gate skal 1ste etasjes byggelinje våre 7,0 m tilbaketrukket fra gatelinjen og fortauet med en fri høyde på minst 4,5 m tillates anbragt på denne del. 6b. Bæresøylene i 4,5 meters høyde utføres med det minste tverrsnitt som statiske hensyn tilsier.

7. Opphevet ved vedtak av 11/3 og 6/5-1947.

8. (Indre bydel IV, vedtekt nr.176) I den indre fløybebyggelse i kvartalet mellom Stenersgata - Lybekkergatas forlengelse - Karl 12's gate - Gunnerus gatas forlengelse og Nygata kan rom til varig opphold for mennesker bare innredes i de to øverste etasjer.

9. (Indre bydel I, vedtekt nr.180) Bebyggelsen mot Fridtjof Nansens plass skal ha 2 etasjers oppbygg over hovedgesimsen med ubrudt fasadevegg 2 m innenfor reguleringslinjen.

10. (Indre bydel I, vedtekt nr.180) Fasaden langs Drammensveiens sørside mellom Observatoriegata og Cort Adelers gate skal utføres etter en samlet felles plan, tiltrått av alle grunneiere. Den i byplanen regulerte gesimshøyde og byplanvedtektens bestemmelse i par. 3 er ikke obligatoriske, men gesimshøyden er fastsatt som maksimumshøyde.

11. (Indre bydel I, vedtekt nr.180) I havneområdet er den under par. 3 nevnte gesimshøyde ikke obligatorisk idet de tall som er fastsatt i byplanen angir de største tillatte høyder.

§ 7. Reguleringsrådet, eller hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtektene hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

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.

Plan- og bygningsetaten

Dato: 11.06.2026
Kunde: Ferdigattest DA
Laget for: post@ferdigattest.net
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86534707
Deres ref: 2190

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 215, BNR. 183.

Vi viser til bestilling av 10.06.2026 for eiendom gnr. 215, bnr. 183.

GNR. 215 BNR. 183

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 20.09.1902.

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

645 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

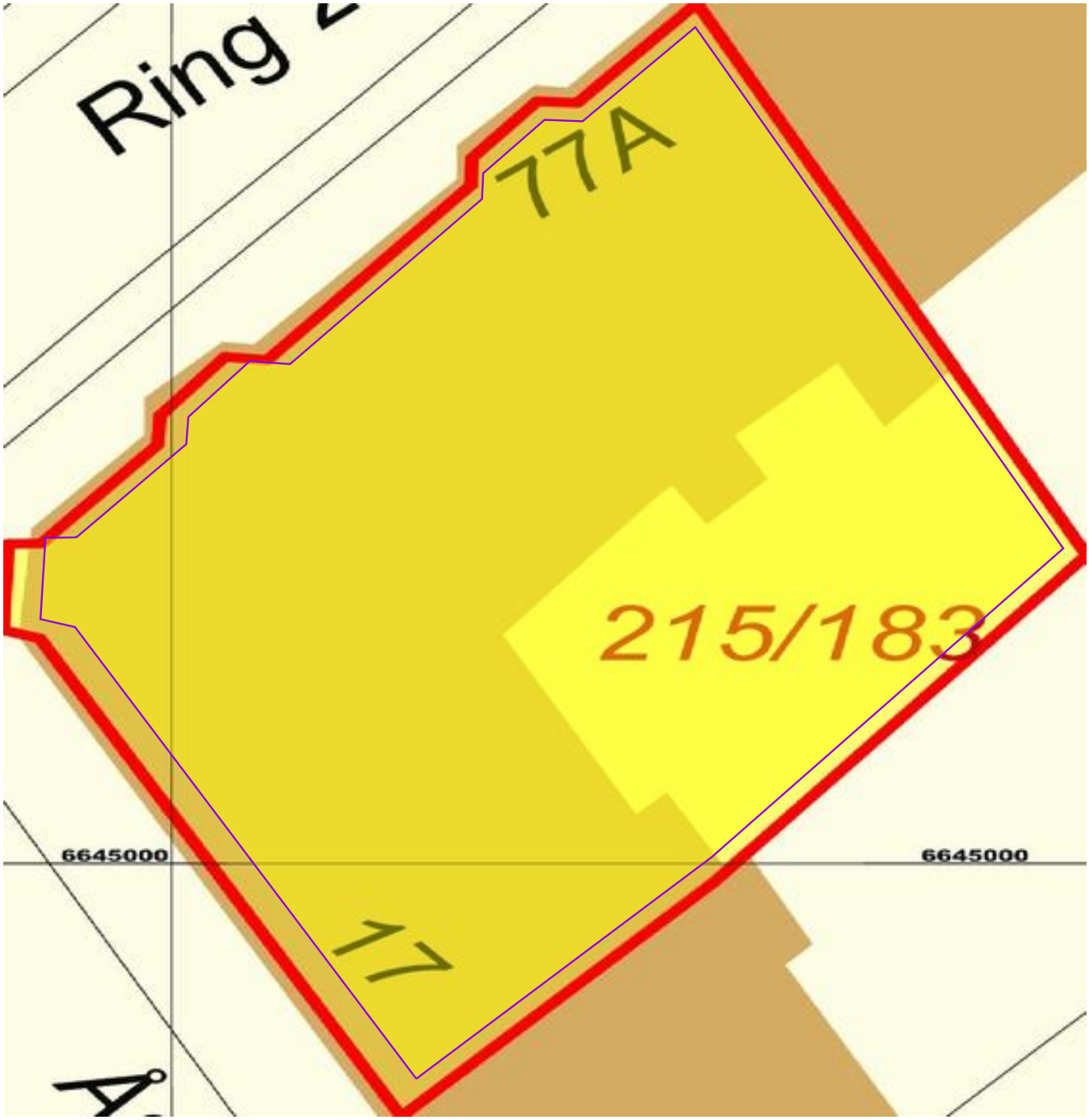
Kristin Tveit
Seksjonsleder

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



Plan- og bygningsetaten

21573

Trafikkplan for Kirkeveien mellom Majorstua og Ullevålsveien.

21573 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 02.05.1973
Vedtatt av: Bygningsrådet
Vedtaksdokumenter: 197358489
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Ligger også inne som oppfølgingsplan
Knytning(er) mot andre planer: S-171GO, S-173GO, S-230GO, S-1032, S-178GO

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ING./TØMRER EIGIL WOLD FT
Høgdefaret 6
1178 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 26.01.2022
	202104937 - 9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Thikra Shuber	

Adresse:	KIRKEVEIEN 77B	Eiendom:	215/183/0/0
Tiltakshaver:	NILS MAGNUS EIDE ENGLUND	Søker:	ING./TØMRER EIGIL WOLD FT
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Kirkeveien 77 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for innsetting av ny dør i en bærevegg i en leilighet i 2. etasje, mottatt 01.01.2022.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202104937			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan og oppriss			1/8

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Thikra Shuber - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
NILS MAGNUS EIDE ENGLUND, KIRKEVEIEN 77 B, 0364 OSLO

Expeditions-Dokument

angaaende [illegible]

paa Matr.-No. [illegible]

Indleveret [illegible] Attesteret 18 Decembr 1902.

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grundens og Nabolotteiel. Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringslinienummer, paa hvilende Servitutter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Hr. Stadsingeniøren til Afgivelse af de i § 29 omhandlede Bestemmelser. Byens Leder anmodes [illegible]

Kristiania den [illegible] Mai 02.

Sven Lieutkue

Ekspedit er ikke tilsendt fordi sagen [illegible]

30 Mai 1902

[illegible]

F. H. Berg.

Sirkelveien er regulert med en Bredde af 20 m. Den er oparbeidet og overtaget af Byen med kun en Bredde af 7,50 m. Den manglende Strækning eier i alt væsentlig sin nuværende Bredde.

Skarveien er paa et kort Stykke i 15,70 m. Bredde men ikke overtaget af Byen. Veien eier forøvrig uforandret.

Kristiania 31te Mai 2.

Theodor Grieg

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 15-04-2013**
Fra:
Saksbehandler: Ramadan Sulejman **Saksnr: 200202809 – 8**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE

Kirkeveien 77

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Eiendomsenteret 53 B AS
Sørkedalsveien 2 A

1322 BÆRUM

Forsen, Anders
Sørkedalsveien 2 A

1322 BÆRUM

Arkivmerke1	Vår ref/saksnr.	Dokumr.
Ktl.F	91010389	11/25697

Deres ref.

Vår saksbeh.
FAI J. Engebretsen

Dato
29. juni 1993

Arbeidssted : 255/0583 Kirkeveien 77 gnbr.10-11
Byggherre : Eiendomsenteret 53 B AS, Sørkedalsveien 2 A, 1322 BÆRUM
Arbeidets art: DRR. 3 ETT. BRD SAMT OMBYGGING AV 2 BOLIGER TIL 3 BOLIGER.

FERDIGATTEST

På grunnlag av ansvarshavendes bekreftelse i brev av 09.06.93 om at gjenstående arbeider i brev datert 03.06.93 er utført, utstedes ferdigattest.

PLAN- OG FORVALTNINGSETATEN
Avdeling Indre By

Johan Ramm Skage
Seksjonsleder

FAI J. Engebretsen
Ing.T

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Hans Haugerud AS
Lindemans gate 2
0267 OSLO

Dato: 16.04.2014

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201205799-13 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Jens Kristian Sørensen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	KIRKEVEIEN 77	Eiendom:	215/183
Tiltakshaver:	Einar Michael Ljungberg-Tvedt	Adresse:	PT.Mallings vei 54, 0286 OSLO
Søker:	Hans Haugerud AS	Adresse:	Lindemans gate 2, 0267 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - KIRKEVEIEN 77

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 01.04.2014.

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

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for ferdigattesten, sak 201205799			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan			10/2

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 16.04.2014 av:

Jens Kristian Sørensen - Saksbehandler
Arild Jacobsen - for enhetsleder Per-Arne Horne

Kopi til:
Einar Michael Ljungberg-Tvedt, PT.Mallings vei 54, 0286 OSLO, mike@zentuvo.no

For orientering om klageadgang, se http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/skal_du_bygge/3_motta_svar_pa_soknad/klage_pa_vedtak/

Anm.
1. Ansv. ans.
2. Tegn.

N.d. BYGNINGSCHEFEN B.J.-Nr. 966/34 OSLO

V

V

Ekspedisjons-Dokument

angående Forandr. arbeider ved innst. av vannklosetter

på matr.nr. 77. Kirkeveien

Innlevert 4. juni 1934 Attestert

Overmeder Oslo helseråd

Oslo 5/6 34

A. Skilland

GM/VW.

Ad: 77 Kirkeveien, jnr. 845/34.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Anmeldelsen anbefales i henhold til regler for innredning av W.C. rum. W.C. rum, oplegg I må opvarmes.

Oslo helseråd den 25. juni 1934.

Efter bemyndigelse

Bygningschefens J.nr.: 25 JUN 1934 V

Odd Sundt

bm.

H. Strøm-Hansen

M.d. til innstilling.

V

Oslo 26/6-34

A. Skilland

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byggestart

Liv Gravener

Kirkevn. 77B
0364 OSLO

Dato: 29 JUNI 2000

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199903639-9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Hans Andersen	Arkivkode:

Byggeplass:	KIRKEVEIEN 77	Eiendom:	215/183/0/0
Tiltakshaver:	Liv Gravener	Adresse:	Kirkeveien 77B, 0364 OSLO
Søker:	Håndverksbygg AS	Adresse:	Ryensvingen 9, 0680 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Hans Andersen
saksbehandler

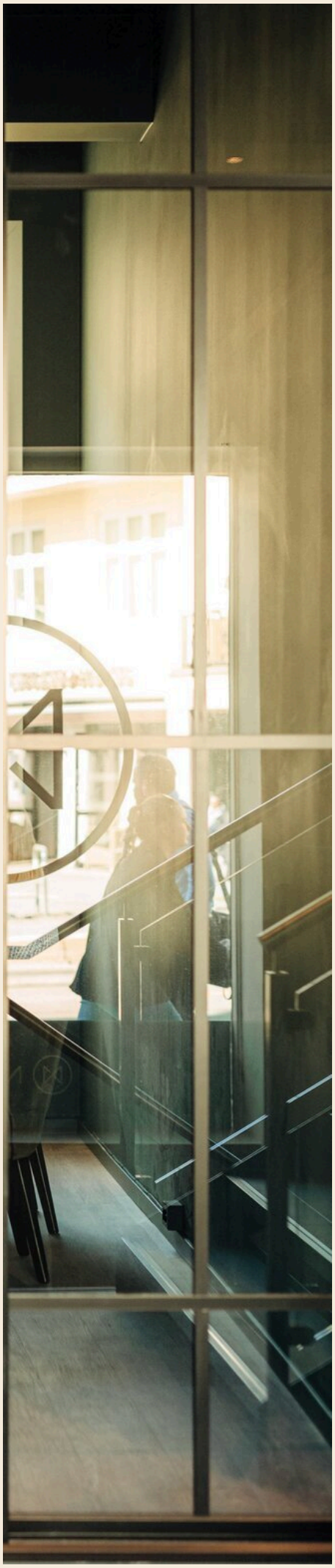
Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 22 66 22 66 Bankgiro: 6003.05.58920
Byggestart Trondheimsveien 5 22 66 20 20 Postgiro: 0800.10.41300
Tilsynsprosjektet 0560 OSLO Telefaks: 22 66 25 65 Org.nr.: 971 040 823
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

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

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



Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO
c.gabrielsen@nordvikbolig.no
950 41 364

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: 8-0252/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Kirkeveien 77A 0364 OSLO
Matrikkel: Gnr 215, bnr 183, snr 10 (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:



Martin Ruud

Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Majorstuen
m.ruud@nordvikbolig.no
414 08 858



Ida Basilier

Sjef for backoffice/ Kvalitet /Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Majorstuen
i.basilier@nordvikbolig.no
412 27 415

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