

Kirkeveien 159A



Velkommen til

Kirkeveien 159A



Salgsoppgaven produsert 1. april 2025

ADAMSTUEN

Unik topp/hjørneleilighet i moderne leilighetskompleks fra 2012 - Garasjeplass - Heis - 2 balkonger - Utsikt - To bad

Prisantydning	14 750 000,-
Fellesgjeld	3 656,-
Omkostninger	370 170,-
Totalpris	15 123 826,-
Fellesutgifter pr. mnd	7 426,-
BRA-i	123 kvm
Totalt BRA	129 kvm
Soverom	2

Etasje	4
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2012

Megler	Benjamin Ådna
Telefon	986 89 090
E-post	b.aadna@nordvikbolig.no

Megler 2	Torbjørn Skjelde
Telefon	932 61 665
E-post	t.skjelde@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Benjamin Ådna v/Nordvik har gleden av å presentere denne flotte toppleiligheten på Adamstuen!

Lys og gjennomgående 3-roms med praktisk planløsning og store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Stuen og kjøkkenet ligger i åpen løsning og gir en luftig atmosfære. To gode soverom, bad en suite samt separat bad/vaskerom. Beliggenheten er svært attraktiv med nærhet til alt av servicetilbud, kollektivtransport og flotte grøntområder. Godt tilbaketrukket fra Kirkeveien.

- Lys og luftig toppleilighet med heisadkomst
- To balkonger (20m^2) med gode solforhold og utsikt
- Privat adkomst til stor felles takterrasse
- Garasjeplass og kjellerbod på 6m^2.
- Veldrevet sameie - Ingen fellesgjeld
- Bytrikk og buss i umiddelbar nærhet
- To bad

Arealer og innhold

BRA-i:	123 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	129 kvm
TBA:	20 kvm

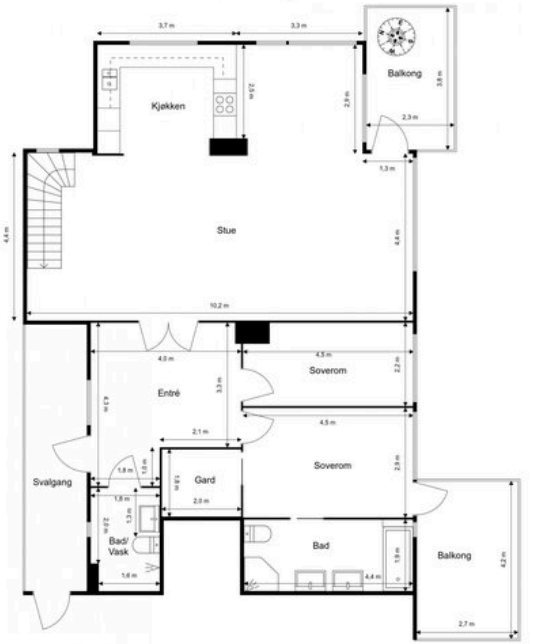
Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 123 kvm.
Total BRA: 123 kvm.
TBA: 20 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Bod
Total BRA: 6 kvm.

Kirkeveien 159A

4. Etasje



FIDENS

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











































Informasjon

Kirkeveien 159A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0432/24

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Kirkeveien 159A, 0451 OSLO
Gnr 47, bnr 319, snr 15 i Oslo kommune

Selger
Swadesh Kumar

Kjøpesum og omkostninger
14 750 000,- (Prisantydning)
3 656,- (Andel av fellesgjeld)
---
14 753 656,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
368 820,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
370 170,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
382 870,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
15 123 826,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
15 136 526,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2012

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 123 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 129 kvm
TBA: 20 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:

BRA-i: 123 kvm.
Total BRA: 123 kvm.
TBA: 20 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Bod
Total BRA: 6 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
BRA-e (eksternt bruksareal) for kjeller er boder fremvist av selger som leiligheten disponerer. Boden er merket 4-01.
Selger har fremvist en p-plass i felles garasjeanlegg. Plassen er merket 5.
Oppmålingen er kontrollert opp mot tegninger hentet fra planinnsyn Oslo. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.

Takhøyder er målt til:
Entré/gang: 2,15 - 2,39 m.
Stue/kjøkken: 2,19 - 2,41 m.
Soverom 1: 2,18 - 240 m.
Soverom 2: 2,18 - 2,39 m.
Bad 1: 2,22 m.
Bad 2: 2,20 m.

Solforhold

Svært gode solforhold med 2 romslige balkonger - samt takterrasse.

Innhold

Innhold

Primærrom:
Stue, kjøkken, 2 soverom, 2 bad, entré/gang.
Sekundærrom:
Garderobe.

Standard

Stue: Parkett på gulv, og malte plater og pusset overflate på vegger. Malt betong i himling. Varmekilde panelovn. Porttelefon. Balkongdør ut til en sørøstvendt balkong på ca 9 m^2. Trapp opp til en felles takterrasse.

Kjøkken: Norema kjøkken fra 2012. Kjøkkenet har hvite malte fronter, heltre benkeplate med en tykkelse på 28 mm med dobbel oppvaskkum med svingbart blandebatteri fra Gustavsberg. Det er integrert stekeovn og platetopp med kullfiltervifte over stekesonen og mekanisk på kjøkkenet. Frittstående kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.
Parkett på gulv, og flis på vegg over benkeplate og malte plater på vegger. Malt betong i himling.

Soverom 1: Parkett på gulv og malte plater på vegger. Malte plater og malt betong i himling. Varmekilde panelovn. Balkongdør ut til en sørøstvendt balkong på ca 11m2 .

Soverom 2: Parkett på gulv, og malte plater og pusset overflate på vegger. Malt betong og malte plater i himling. Varmekilde panelovn. Garderobeskap.

Bad 1: Bad fra 2012. Badet har flis på gulv og flis på vegger. Malte plater med downlights i himling. Gulvvarme. Badet er utstyrt med badekar, dusjhjørne med innfellbare dusjdører, veggmontert wc og mekanisk avtrekk. Servantskap med en bredde på 120 cm med dobbel servant med blandebatteri fra Gustavsberg.

Bad 2: Bad fra 2012. Badet har flis på gulv og flis på vegger. Malte plater med downlights i himling. Gulvvarme. Badet er utstyrt med dusjhjørne med innfellbare dusjdører, veggmontert wc, opplegg for vaskemaskin, mekanisk avtrekk og servantskap. Stoppekran er montert over himling.

Entré/gang: Flis på gulv og malte plater på vegger. Malt betong i himling. Garderobeskap og sikringsskap.

Garderobe: Parkett på gulv og malte plater på vegger. Malte plater i himling. Varmtvannsbereder.

Parkering

1 parkeringsplass i garasjekjeller medfølger.

Sykkelparkering foretas på anviste plasser.

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

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei
Eventuell kommentar: dere is a car lift for in the garage , yearly maintainence is required

Bygningssakkyndig

Kristoffer Messel v/FIDENS AS

Byggemåte

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

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer og dører:
TG-2 er gitt da det registreres værslitte karmer, listverk og malingsavskalling på utsiden av vinduene.
Dør inn til soverom 1 subber i karm og balkongdør subber i terskel.
Anbefalte tiltak:
Vedlikehold, overflatebehandling bør påregnes.
Anbefaler å se på muligheten til å justere dører som subber. Dette for å hindre slitasje og bedre funksjonaliteten.

- Kjøkken: Oppsummering av overflater og innredning:
TG-2 er gitt da det registreres sprekt silikonfug overgang benkeplate/vegg.
Kjøkkenet har normal bruksslitasje i henhold til alder.
Til informasjon: Det anbefales lekkasjestopper for alle kjøkken selv om dette ikke var krav ved etableringsår.
Kjøkken beskrivelse:
Norema kjøkken fra 2012. Kjøkkenet har hvite malte fronter, heltre benkeplate med en tykkelse på 28 mm med dobbel oppvaskkum med svingbart blandebatteri fra Gustavsberg. Det er integrert stekeovn og platetopp med kullfiltervifte over stekesonen og mekanisk på kjøkkenet. Frittstående kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Anbefalte tiltak overflater og innredning:
Utbedring/utskifting av silikonfug overgang benkeplate/vegg, bør påregnes.

- Avløpsrør:
TG-2 er gitt da det registreres sen avrenning i servant på bad. (Bad tilknyttet entré).
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.
Anbefalte tiltak:
Pga sen avrenning fra tappested anbefales en kontroll/rens/spyling av avløpsrør. Dette for å bedre avrenningen fra servanten.

- Vannledninger:
TG-2 er gitt da det er ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk og skader vil oppstå ved lekkasjer fra åpen rørfordeling over himlingen på badet.
Info: Stoppekran er montert over himlingen på bad tilknyttet entré og fungerer som tiltenkt.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er borettslaget/sameiet sitt ansvar.
Anbefalte tiltak:
Det anbefales å etablere automatisk vannstopper tilknyttet åpen rørfordeling over himling. Dette for å sikre at vannet stenges automatisk ved en eventuell lekkasje.

- Våtrom: Tilknyttet entré. Oppsummering av overflater:

TG-2 er gitt da det registreres riss/sprekker i flisfuger på gulv. Det registreres en skade /sprukket gulvflis ved terskel.
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
Det registreres misfarging/salt/kalkutslag i flisfug rundt sliket.
Anbefalte tiltak overflater:
Bom i flis gir grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. De enkelte flisene er mer utsatt for skader ved mekaniske støt.
Strakstiltak er ikke nødvendig på skadet flis, flisen er registrert ved terskel og anses ikke som et utsatt sted. Utskifting gjøres etter behov.
Vedlikehold og overflatebehandling av flisfuger bør påregnes på sikt.
Oppsummering av sanitærutstyr:
TG-2 er gitt da det er fuktskader pga vannsøl, på dørene til servantskapet og skråget.
Sprekk i toalettsetet.
Anbefalte tiltak sanitærutstyr:
Strakstiltak anses ikke som nødvendig. Utskifting/utbedring av registrerte avvik utbedres ved behov.

- Våtrom: Tilknyttet soverom Oppsummering av sanitærutstyr:
TG-2 er gitt da det er fuktskader pga vannsøl, på frontene til servantskapet.
Manglende lokk til toalettet.
Anbefalte tiltak sanitærutstyr:
Utskifting/utbedring av servantskap med fuktsvelling, utbedres ved behov.
Det bør montetes toalettlokk.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Balkong, terrasse, platting: Tilknyttet soverom, Oppsummering:
TG-3 er gitt da det registreres råteskade i flere terrassbord.
Manglende vedlikehold av rekkverk.
Rekkverket er lavt (ca. 106 cm) i henhold til dagens standardkrav på 120 cm. Basert på bygningens byggeår er det ikke nødvendig å oppgradere rekkverket til dagens forskriftskrav på 120 cm. For å øke sikkerheten anbefaler jeg likevel å heve rekkverket til minst 120 cm over ferdig gulv, selv om det ikke er påkrevd med tanke på byggeåret.
Vennligst merk: I noen tilfeller kan det være utfordrende å øke rekkverkshøyden. Jeg anbefaler å kontakte sameiet eller borettslaget for å undersøke mulighetene for å heve rekkverket.
Det er lagt terrassebord på balkongen og dekke/tettesjikt er ikke mulig å kontrollere. Når en gang terrassebord fjernes anbefales kontroll av eventuelt tettesjikt. Tiltak vurderes etter kontroll.
Anbefalte tiltak:
Utskifting av terrassebord med råteskade må påregnes inne kort tid. Kostnad er kun basert på utskifting av terrassebord med råteskade likt mot likt.
Vedlikehold og overflatebehandling av rekkverk må påregnes.
Utbedringskostnader: Under 10 000.

Innbo og løsøre

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

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

Adgang til utleie

Utleie er tillatt.

Bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er leietaker.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - rød

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

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

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

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Varmekabler på bad.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 7 426,- pr. mnd.

Inkluderer: Kabel-tv og internett, vaktmestertjenester, trappevask, drift og vedlikehold, felles forsikring og strøm, kommunale avgifter.

På årsmøte i mars ble det besluttet å øke felleskostnadene med 5% med virkning fra 1. juli 2025.

Eiendomsskatt

Kr 7 202,- pr. 01.01.2025

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 3 264 875,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 11 092 679,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Kirkeveien 159, orgnr. 913928466

Om sameiet
Sameiet består av 18 boligseksjoner og 1 garasjeseksjon i eiendommen gnr. 47 bnr. 319 i Oslo kommune. Den enkelte seksjonseier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de bruksenheter vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til.

Styreleder opplyser følgende 30.03.2025:
På årsmøte nå i mars ble det besluttet å øke felleskostnadene med 5% med virkning fra 1. juli 2025.
For øvrig skal det ikke være noen kjente forhold av vesentlig betydning.

Forretningsfører
SK Eiendom AS

Informasjon om fellesgjeld
Kr 3 656,- pr. 31.12.2024

Sameiet har ingen lån p.t.

Dette er kun kortsiktig gjeld. Sameiet har ikke lån.

Fellesformue
Kr 44 074,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Utdrag styrets årsrapport 2024:
Sameiet har i 2024 et overskudd på kr 3.482,-, som i sin helhet gjelder boligdelen.
Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift, og styret bekrefter at forutsetningen er oppfylt.
Styret foreslår at det avsettes kr 30.000,- i styrehonorar for 2024. Dette foreslås utbetalt til de 4 valgte styremedlemmene fra boligdelen. Styreleder som representerer garasjeseksjonen avstår fra styrehonorar, da styrearbeidet er en del av lønnet arbeid.
Sameiet er ikke revisjonspliktig og har fravalgt revisor.

For ytterlig informasjon se regnskap vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Husdyrhold er tillatt med mindre det er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne.

For ytterligere informasjon se sameiets husordensregler vedlagt.

Sameiets forsikring
Protector Forsikring
Polisenr. 1244353

Tomt

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik-visningsskilt under oppsatte visninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Meget attraktiv og sentral beliggenhet samtidig som den er rolig og tilbaketrukket i et av Adamstuens mest populære kvartaler. Det er kort vei til alt.

St.Hanshaugen, Majorstuen og sentrum er i gangavstand. Adamstuen har en vakker bebyggelse og hagene er frodige og koselige. Det sjarmerende området er ypperlig for den som vil bo nær grønne lunger, men samtidig ha gangavstand til alt av hovedstadens fasiliteter. Her finner du populære handlegater, kafeer, uteliv, samt god offentlig kommunikasjon med både buss og trikk.

Både Stensparken og Idioten ligger i området, og det er kort gangavstand til St. Hanshaugen park med nydelige grøntområder, turstier, festplass og damanlegg. Marienlyst idrettsplass og Frognerparken med flotte tennisbaner/gressbaner ligger også i kort gangavstand fra boligen.

Det finnes også utallige treningssentre tilpasset den aktivitetslystne, og rett ved leiligheten finner du FreshFitness i krysset Kirkeveien/Sognsveien med 3 etasjer med trening. I tillegg er det mange andre treningstilbud å velge mellom på Bislett - SATS, Bislett bad og Bislett stadion m.m.

Det er flere lokale forretninger i umiddelbar nærhet som kafe, Sushi restaurant, grønnsaksbutikk og matbutikker som Joker på Adamstuen og Fagerborg, kun 4 min fra boligen. I tillegg er det gangavstand til noen av hovedstadens mest attraktive handlegater og shoppingsentre som Bogstadveien, Hegdehaugsveien, Majorstuen og Ullevål.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og trikk. Nærmeste holdeplass er Ullevål sykehus i Sognsveien som ligger ca. 2 min å gå fra boligen.

Marienlyst skole (1-10 kl.) ligger ca. 10 min å gå fra boligen og det er kun 6 min å gå til Fagerborg skole (8-10 kl.). Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Det er også gangavstand til Høgskolesenteret, Veterinærhøyskolen, Tannlegehøyskolen, Blindern, Universitetet og BI.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 16.05.2013.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Regulerings- og arealplaner

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/

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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.

Øvrige kjøpsforhold

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 130 532,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 900,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 19 229,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 203 362,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 1. april 2025

Megler

Benjamin Ådna, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 98689090

Megler 2

Torbjørn Skjelde, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93261665

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Kirkeveien 159A

Kirkeveien 159A

Nabolaget Lindern/Adamstuen nordre - vurdert av 160 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Marienlyst skole (1-10 kl.) 960 elever, 74 klasser	9 min 0.7 km
Ullevål skole (1-7 kl.) 381 elever, 23 klasser	13 min 1 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 365 elever, 22 klasser	16 min 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 412 elever, 25 klasser	5 min 0.4 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.) 30 elever, 28 klasser	11 min 0.8 km
Heltberg Bislett	19 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	20 min 1.6 km

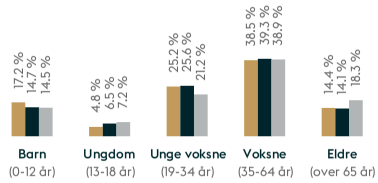
Offentlig transport

Vestre Aker kirke Linje FB1, 20, 25, 28	2 min 0.1 km
Ullevål sykehus i Sognsveien Linje 17, 18	3 min 0.2 km
Blindern Linje 4, 5	17 min 1.2 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	9 min 2.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 4.2 km

Barnehager

Kirsebærjordet barnehage (1-5 ... 57 barn	6 min 0.4 km
Amigos Vestre Aker barnehage (... 16 barn	6 min 0.4 km
Fagerborg menighetsbarnehage (... 68 barn	6 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lindern/Adamstuen nordre	2 213	1 192
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 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Egen bil

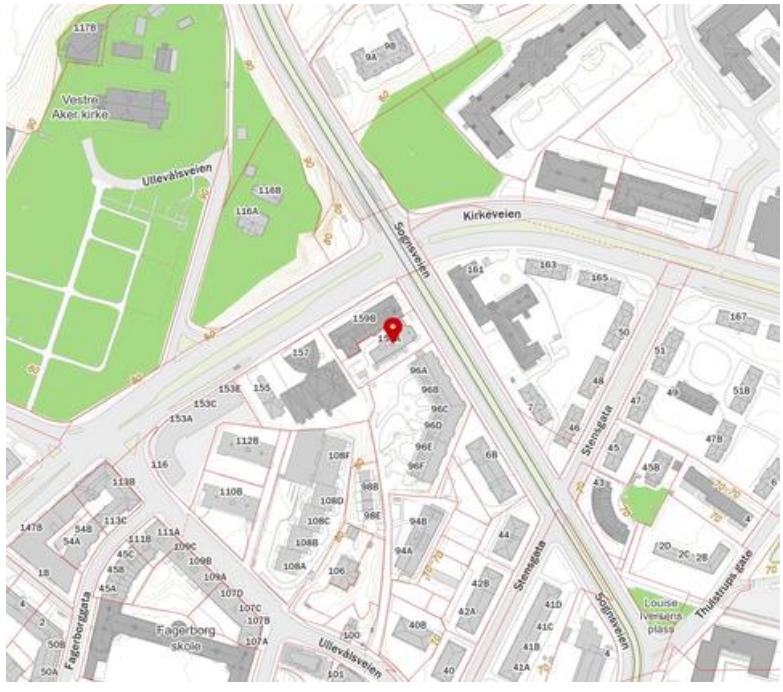
Sport

Sophus Bugges plass	6 min
Fagerborg videregående	7 min
Fresh Fitness Ullevål	0 km
MOVA Ullevål	10 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 87/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Kirkeveien 159A
0451 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2012
BRA: 129 m^2
BRA-i: 123 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	12	7	2	0

Supertakst
GNR: 47 BNR: 319 SNR: 15

Kristoffer Messel
Valua

kristoffer.m@fidens.no
90949280

Kirkeveien 159A
0451 Oslo

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/23495

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Balkong, terrasse, platting: Tilknyttet soverom

Oppsummering

TG-3 er gitt da det registreres råteskade i flere terrassbord.

Manglende vedlikehold av rekkverk.

Rekkverket er lavt (ca. 106 cm) i henhold til dagens standardkrav på 120 cm. Basert på bygningens byggeår er det ikke nødvendig å oppgradere rekkverket til dagens forskriftskrav på 120 cm. For å øke sikkerheten anbefaler jeg likevel å heve rekkverket til minst 120 cm over ferdig gulv, selv om det ikke er påkrevd med tanke på byggeåret.
Vennligst merk: I noen tilfeller kan det være utfordrende å øke rekkverkshøyden. Jeg anbefaler å kontakte sameiet eller borettslaget for å undersøke mulighetene for å heve rekkverket

Det er lagt terrassebord på balkongen og dekke/tettesjikt er ikke mulig å kontrollere. Når en gang terrassebord fjernes anbefales kontroll av eventuelt tettesjikt. Tiltak vurderes etter kontroll.

Anbefalte tiltak

Utskifting av terrassebord med råteskade må påregnes inne kort tid. Kostnad er kun basert på utskifting av terrassebord med råteskade likt mot likt.
Vedlikehold og overflatebehandling av rekkverk må påregnes.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Balkong, terrasse, platting: Med utgang fra stue

Oppsummering

TG-3 er gitt da det registreres råteskade i flere terrassbord.

Åpninger i rekkverk er for store.

Rekkverket er lavt (ca. 112 cm) i henhold til dagens standardkrav på 120 cm. Basert på bygningens byggeår er det ikke nødvendig å oppgradere rekkverket til dagens forskriftskrav på 120 cm. For å øke sikkerheten anbefaler jeg likevel å heve rekkverket til minst 120 cm over ferdig gulv, selv om det ikke er påkrevd med tanke på byggeåret.
Vennligst merk: I noen tilfeller kan det være utfordrende å øke rekkverkshøyden. Jeg anbefaler å kontakte sameiet eller borettslaget for å undersøke mulighetene for å heve rekkverket

Det er ukjent om balkongen er tekket, det er lagt terrassebord på balkongen. Ytterligere undersøkelser anbefales når en gang terrassebordene fjernes, tiltak vurderes etter kontroll.

Anbefalte tiltak

Utskifting av terrassebord med råteskade må påregnes inne kort tid. Kostnad er kun basert på utskifting av terrassebord med råteskade likt mot likt.
For å bedre personsikkerheten, bør det påregnes tiltak på åpninger i rekkverket som overstiger 10 cm.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

TG-2 er gitt da det registreres værslitte karmer, listverk og malingsavskalling på utsiden av vinduene.
Dør inn til soverom 1 subber i karm og balkongdør subber i terskel.

Anbefalte tiltak

Vedlikehold, overflatebehandling bør påregnes.
Anbefaler å se på muligheten til å justere dører som subber. Dette for å hindre slitasje og bedre funksjonaliteten.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2 er gitt da det registreres sprekt silikonfug overgang benkeplate/vegg.
Kjøkkenet har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Til informasjon: Det anbefales lekkasjestopper for alle kjøkken selv om dette ikke var krav ved etableringsår.

Kjøkken beskrivelse:
Norema kjøkken fra 2012. Kjøkkenet har hvite malte fronter, heltre benkeplate med en tykkelse på 28 mm med dobbel oppvaskkum med svingbart blandebatteri fra Gustavsberg. Det er integrert stekeovn og platetopp med kullfiltervifte over stekesonen og mekanisk på kjøkkenet. Frittstående kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Utbedring/utskifting av silikonfug overgang benkeplate/vegg, bør påregnes.

Avløpsrør

Oppsummering

TG-2 er gitt da det registreres sen avrenning i servant på bad. (Bad tilknyttet entré).

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak

Pga sen avrenning fra tappested anbefales en kontroll/rens/spyling av avløpsrør. Dette for å bedre avrenningen fra servanten.

Vannledninger

Oppsummering

TG-2 er gitt da det er ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk og skader vil oppstå ved lekkasjer fra åpen rørfordeling over himlingen på badet.

Info: Stoppekran er montert over himlingen på bad tilknyttet entré og fungerer som tiltenkt.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere automatisk vannstopper tilknyttet åpen rørfordeling over himling. Dette for å sikre at vannet stenges automatisk ved en eventuell lekkasje.

Våtrom: Tilknyttet entré.

Oppsummering av overflater

TG-2 er gitt da det registreres riss/sprekker i flisfuger på gulv. Det registreres en skade /sprukket gulvflis ved terskel.
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
Det registreres misfarging/salt/kalkutslag i flisfug rundt sliket.

Anbefalte tiltak overflater

Bom i flis gir grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. De enkelte flisene er mer utsatt for skader ved mekaniske støt.
Strakstiltak er ikke nødvendig på skadet flis, flisen er registrert ved terskel og anses ikke som et utsatt sted. Utskifting gjøres etter behov.
Vedlikehold og overflatebehandling av flisfuger bør påregnes på sikt.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2 er gitt da det er fuktskader pga vannsøl, på dørene til servantskapet og skråget.
Sprekk i toalettsetet.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Strakstiltak anses ikke som nødvendig. Utskifting/utbedring av registrerte avvik utbedres ved behov.

Våtrom: Tilknyttet soverom

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2 er gitt da det er fuktskader pga vannsøl, på frontene til servantskapet.
Manglende lokk til toalettet.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Utskifting/utbedring av servantskap med fuktsvelling, utbedres ved behov.
Det bør montetes toalettlokk.

Lovlighet

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukningsapparatet er datert 2012. Det må kjøpes nytt brannslukningsapparatet i henhold til forskiften.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
25.9.2024

Rapportdato
4.10.2024

Hjemmelshavere

Navn: **Swadesh Kumar**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Egenerklæring er ikke mottatt.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Kristoffer Messel**
Firma: **Valua**
Adresse: **Olav helsets vei 5, 0694 Oslo**

Telefon: **90949280**
Epost: **kristoffer.m@fidens.no**



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Kirkeveien 159A, 0451 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **47** Bruksnr: **319** Festenr:
Seksjonsnr: **15** Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **2012**
Boligtype: **Leilighet**

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

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2019-2024	Det er iht. eier ikke utført innleide arbeider siste 5 år.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	123	123	0	0	20
Kjeller	6	0	6	0	0
Totalt m²	**129**	**123**	**6**	**0**	**20**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	123	119	4	Entré/gang, stue/kjøkken, 2 soverom 2 bad.	Garderobe.
Totalt m²	**123**	**119**	**4**		

Kommentar til arealberegning

BRA-e (eksternt bruksareal) for kjeller er boder fremvist av selger som leiligheten disponerer. Boden er merket 4-01.
Selger har fremvist en p-plass i felles garasjeanlegg. Plassen er merket 5.

Oppmålingen er kontrollert opp mot tegninger hentet fra planinnsyn Oslo. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Tilknyttet soverom



Type	Balkong
Det er etablert en sørøstvendt balkong på ca 11 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting — **TG-3**

TG-3 er gitt da det registreres råteskade i flere terrassbord.

Manglende vedlikehold av rekkverk.

Rekkverket er lavt (ca. 106 cm) i henhold til dagens standardkrav på 120 cm. Basert på bygningens byggeår er det ikke nødvendig å oppgradere rekkverket til dagens forskriftskrav på 120 cm. For å øke sikkerheten anbefaler jeg likevel å heve rekkverket til minst 120 cm over ferdig gulv, selv om det ikke er påkrevd med tanke på byggeåret.
Vennligst merk: I noen tilfeller kan det være utfordrende å øke rekkverkshøyden. Jeg anbefaler å kontakte sameiet eller borettslaget for å undersøke mulighetene for å heve rekkverket

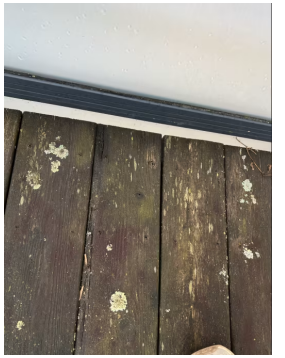
Det er lagt terrassebord på balkongen og dekke/tettesjikt er ikke mulig å kontrollere. Når en gang terrassebord fjernes anbefales kontroll av eventuelt tettesjikt. Tiltak vurderes etter kontroll.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av terrassebord med råteskade må påregnes inne kort tid. Kostnad er kun basert på utskifting av terrassebord med råteskade likt mot likt.
Vedlikehold og overflatebehandling av rekkverk må påregnes.

Utbedringskostnader — **Under 10 000**

6.2 Balkong, terrasse, platting: Med utgang fra stue





Type	Balkong
Det er etablert en sørøstvendt balkong på ca 9 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting — **TG-3**

TG-3 er gitt da det registreres råteskade i flere terrassbord.

Åpninger i rekkverk er for store.

Rekkverket er lavt (ca. 112 cm) i henhold til dagens standardkrav på 120 cm. Basert på bygningens byggeår er det ikke nødvendig å oppgradere rekkverket til dagens forskriftskrav på 120 cm. For å øke sikkerheten anbefaler jeg likevel å heve rekkverket til minst 120 cm over ferdig gulv, selv om det ikke er påkrevd med tanke på byggeåret.
Vennligst merk: I noen tilfeller kan det være utfordrende å øke rekkverkshøyden. Jeg anbefaler å kontakte sameiet eller borettslaget for å undersøke mulighetene for å heve rekkverket

Det er ukjent om balkongen er tekket, det er lagt terrassebord på balkongen. Ytterligere undersøkelser anbefales når en gang terrassebordene fjernes, tiltak vurderes etter kontroll.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av terrassebord med råteskade må påregnes inne kort tid. Kostnad er kun basert på utskifting av terrassebord med råteskade likt mot likt.
For å bedre personsikkerheten, bør det påregnes tiltak på åpninger i rekkverket som overstiger 10 cm.

Utbedringskostnader — **Under 10 000**

6.3 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdører med treramme og 2-lags glass. Entrédør med brann- og lydklassifisering B-30 og dB-40. Innvendig dører med malt overflate.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører — TG-2

TG-2 er gitt da det registreres værslitte karmer, listverk og malingsavskalling på utsiden av vinduene.
Dør inn til soverom 1 subber i karm og balkongdør subber i terskel.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold, overflatebehandling bør påregnes.
Anbefaler å se på muligheten til å justere dører som subber. Dette for å hindre slitasje og bedre funksjonaliteten.

6.4 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Flatt tak (konstruksjon uten loft)
Konstruksjonsprinsipp	Ukjent
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) — TG-1

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

6.5 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Normal bruksslitasje i henhold til alder.
Ved enkel nivellering i stue/kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 4mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 7 mm.
Ved enkel nivellering i soverom 1 registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 3 mm.
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

6.6 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

TG-2 er gitt da det registreres sprekt silikonfug overgang benkeplate/vegg.
Kjøkkenet har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Til informasjon: Det anbefales lekkasjestopper for alle kjøkken selv om dette ikke var krav ved etableringsår.

Kjøkken beskrivelse:
Norema kjøkken fra 2012. Kjøkkenet har hvite malte fronter, heltre benkeplate med en tykkelse på 28 mm med dobbel oppvaskkum med svingbart blandebatteri fra Gustavsberg. Det er integrert stekeovn og platetopp med kullfiltervifte over stekesonen og mekanisk på kjøkkenet. Frittstående kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Utbedring/utskifting av silikonfug overgang benkeplate/vegg, bør påregnes.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk, Omluftsvifte (kullfilter)

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med mekanisk avtrekk i rommet.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk — TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanal.

6.7 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyder er målt til:
Entré/gang: 2,15 - 2,39 m.
Stue/kjøkken: 2,19 - 2,41 m.
Soverom 1: 2,18 - 240 m.
Soverom 2: 2,18 - 2,39 m.
Bad 1: 2,22 m.
Bad 2: 2,20 m.

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

Brannslukningsapparatet er datert 2012. Det må kjøpes nytt brannslukningsapparatet i henhold til forskiften.

6.8 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er en eiketrapp.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp **TG-1**

Normal slitasje i henhold til alder.

6.9 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Synlig avløpsrør i plast.

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

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

TG-2 er gitt da det registreres sen avrenning i servant på bad. (Bad tilknyttet entré).

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga sen avrenning fra tappested anbefales en kontroll/rens/spyling av avløpsrør. Dette for å bedre avrenningen fra servanten.

6.10 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

TG-2 er gitt da det er ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk og skader vil oppstå ved lekkasjer fra åpen rørfordeling over himlingen på badet.

Info: Stoppekran er montert over himlingen på bad tilknyttet entré og fungerer som tiltenkt.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere automatisk vannstopper tilknyttet åpen rørfordeling over himling. Dette for å sikre at vannet stenges automatisk ved en eventuell lekkasje.

6.11 Elektrisk





Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er montert i entré/gang.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk TG-1

Normal bruksslitasje i henhold til alder.

Det er fremlagt en samsvarserklæring merket: Nyanlegg i leiligheten med varmekabel på bad, måler plassert i hovedtavle i parkeringskjeller med 3x40A hovedsikring. Samsvarserklæring er merket Nyanlegg datert 29.11.2012.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

6.12 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Garderoben.	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2012	
Størrelse	
300 Liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder TG-1

Normal bruksslitasje i henhold til alder.

6.13 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Det er ukjent hvor tilkomst for å kontrollere filtrerende er, så dette er ikke kontrollert. Det anbefales å forhøre seg med styret angående tilstand og servicehistorikk på anlegget.

6.14 Våtrom: Tilknyttet entré.



Sluk i dusjen.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Badet har flis på gulv og flis på vegger. Malte plater med downlights i himling. Gulvvarme. Badet er utstyrt med dusjhjørne med innfellbare dusjdører, veggmontert wc, opplegg for vaskemaskin, mekanisk avtrekk og servantskap. Stoppekran er montert over himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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?	Nei
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**
TG-2 er gitt da det registreres riss/sprekker i flisfuger på gulv. Det registreres en skade /sprukket gulvflis ved terskel. Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Det registreres misfarging/salt/kalkutslag i flisfug rundt sliket.	

Anbefalte tiltak overflater
Bom i flis gir grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. De enkelte flisene er mer utsatt for skader ved mekaniske støt. Strakstiltak er ikke nødvendig på skadet flis, flisen er registrert ved terskel og anses ikke som et utsatt sted. Utskifting gjøres etter behov. Vedlikehold og overflatebehandling av flisfuger bør påregnes på sikt.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**
Normal brukslitasje i henhold til alder. Rørføringer til dusjbatteri, servant og opplegg for vaskemaskin er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel).	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Badet er utstyrt med dusjhjørne med innfellbare dusjdører, veggmontert wc, opplegg for vaskemaskin, mekanisk avtrekk og servantskap. Stoppekran er montert over himling.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**
TG-2 er gitt da det er fuktskader pga vannsøl, på dørene til servantskapet og skråget. Sprekk i toalettsetet.	

Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Strakstiltak anses ikke som nødvendig. Utskifting/utbedring av registrerte avvik utbedres ved behov.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende garderoben og inn mot badet.
Det var bunnsvill av metall og undersøkelsen ble gjort i gipsen.
Det er foretatt fuktmåling med pigger i konstruksjonen fuktprosent mindre enn 6% ved ingen utslag.
Det registreres en relativ fuktighet i konstruksjonen på 54 %.
Det ble gjort visuell observasjoner som ikke viser tegn til fukt.
Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.
Det er brukt protimeter MMS3 i undersøkelsen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.15 Våtrom: Tilknyttet soverom



Sluk under badetkaret.



Sluk i dusjen.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Badet har flis på gulv og flis på vegger. Malte plater med downlights i himling. Gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-1

Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasje. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes enkelte bruksmerker.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Normal bruksslitasje i henhold til alder.
Rørføringer til dusjbatteri, badekar og servant er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel).

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Badet er utstyrt med badekar, dusjhjørne med innfellbare dusjdører, veggmontert wc og mekanisk avtrekk. Servantskap med en bredde på 120 cm med dobbel servant med blandebatteri fra Gustavsberg.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2

TG-2 er gitt da det er fuktskader pga vannsøl, på frontene til servantskapet.
Manglende lokk til toalettet.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Utskifting/utbedring av servantskap med fuktsvelling, utbedres ved behov.
Det bør montetes toalettlokk.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom inn mot badet. Tilstøtende vegger mot våtrommet er fellesareal, mot nabo, slik at hulltaking er foretatt ved dør som er et området som ikke er spesielt utsatt for vann.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.
Det er foretatt fuktmåling med pigger i konstruksjonen fuktprosent mindre enn 6% ved ingen utslag.
Det registreres en relativ fuktighet i konstruksjonen på 56 %.
Det ble gjort visuell observasjoner som ikke viser tegn til fukt.
Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.
Det er brukt protimeter MMS3 i undersøkelsen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.16 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

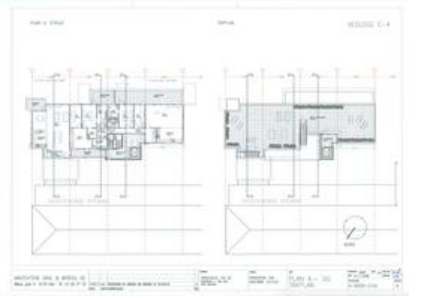
6.20 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

4. etasje



Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kumar, Swadesh	9578-5999-4-1839264	2025-04-01 10:25:11

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
1. apr. 2025

Oppdragsnummer
8-0432/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kirkeveien 159A, 0451 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Swadesh Kumar

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
16. mai 2013

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?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1079267
Forsikret i: PROTECTOR AS

Utført arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

Eventuell kommentar: dere is a car lift for in the garage , yearly maintainence is required

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0432/24

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Kumar, Swadesh	**2025-04-01**

Identifikasjon

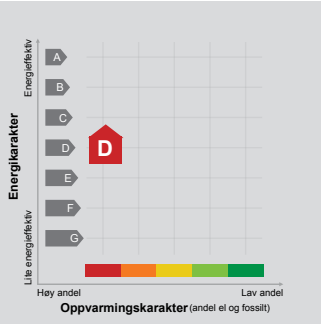
bankID Kumar, Swadesh

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Kirkeveien 159A
Postnummer	0451
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	47
Bruksnummer	319
Seksjonsnummer	15
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300171878
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-100051
Dato	31.03.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Bruk varmtvann fornuftig
- Redusér innetemperaturen
- Montere automatikk på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2012
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	129
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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.

Tiltak 2: 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 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: 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 12: 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 utendørs

Tiltak 13: 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.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Til seksjonseierne i
Sameiet Kirkeveien 159

Oslo, 11. mars 2025

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET KIRKEVEIEN 159

Det innkalles herved til ordinært årsmøte onsdag den 19/3-25 kl. 17.00.

NB! Møtet vil bli avholdt på nettet via Microsoft Teams. Link til møtet på Teams ettersendes.

Til behandling foreligger:

1. **Konstituering**
   a) Opptak av navnefortegnelse/fullmakter
   b) Valg av møteleder, sekretær og 1 sameier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
   c) Godkjenning av innkalling og dagsorden
   Forslag til vedtak: Godkjennes

2. **Årsoppgjøret for 2024**
   a) Styrets årsrapport
   Forslag til vedtak: Tas til etterretning.
   b) Regnskap
   Forslag til vedtak: Godkjennes

3. **Budsjett for 2025**
   Forslag til vedtak: Godkjennes

4. **Valg**
   Sameiet kan, iht. vedtektene, ha 2 – 4 styremedlemmer i tillegg til styreleder, samt inntil 2 varamedlemmer.
   a) Styreleder for 2 år
   b) Styremedlem(mer) for 2 år
   c) Eventuelt varamedlemmer

5. **Eventuelt**
   Forslag som kommer opp på eventuelt kan ikke fattes som vedtak, men kan legge viktige føringer for styrets videre arbeid.

Med vennlig hilsen
for styret i Sameiet Kirkeveien 159
Frank Kjærnes
forretningsfører

SK Eiendom AS
Postboks 2646 Solli
0203 OSLO

Organisasjonsnr. NO 981 135 792 MVA
Internett: **www.skeiendom.no**

Email: post@skeiendom.no
Telefon 23 27 11 33

SAMEIET KIRKEVEIEN 159 - STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

Sameiet Kirkeveien 159 er opprettet ved en seksjoneringsbegjæring tinglyst den 17. januar 2013. Sameiet omfatter eiendommen, Kirkeveien 159, gnr 47 bnr 319 i Oslo kommune, og er oppdelt i 19 eierseksjoner, hvorav 18 boligseksjoner og 1 garasjeseksjon. For hver eierseksjon er det fastsatt en sameiebrøk basert på bruksenhetenes bruksareal (BRA).

I tråd med vedtak på sameiermøtet i 2016 ble det søkt om deling av tomt og fradeling av næringsbygget, samt reseksjonering av sameiet. Delingstillatelse ble gitt i januar 2017 og fradeling av tomt og næringsbygg, samt reseksjonering ble gjennomført i løpet av 2017.

Sameiet har ingen ansatte pr 31.12.2024. Selskapets forretningsfører er SK Eiendom AS. Honorar for administrasjon og regnskapsførsel utgjorde kr 57.420,- inkl. MVA for 2024. Etter styrets vurdering forurenser ikke selskapets aktiviteter det ytre miljø.

VIRKSOMHET
Det har vært avholdt 3 styremøter i 2024. Utover dette har styremedlemmene avklart en del saker per telefon og mail.

Styret har sammen med forretningsfører tatt hånd om en rekke praktiske saker for et relativt nyetablert sameie, som i hovedsak består av nye boligseksjoner.

ØKONOMI
Sameiets drift er basert på at det kreves inn felleskostnader fra seksjonseierne og sameiet skal i henhold til budsjett drives i tilnærmet balanse. Sameiet har i 2024 et overskudd på kr 3.482,-, som i sin helhet gjelder boligdelen. Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift, og styret bekrefter at forutsetningen er oppfylt.

Styret foreslår at det avsettes kr 30.000,- i styrehonorar for 2024. Dette foreslås utbetalt til de 4 valgte styremedlemmene fra boligdelen. Styreleder som representerer garasjeseksjonen avstår fra styrehonorar, da styrearbeidet er en del av lønnet arbeid.

Sameiet er ikke revisjonspliktig og har fravalgt revisor.

Oslo, 31. desember 2024
26. februar 2025

Knut Westbye	Aino Biørn	Arne Hamre
Peter Stølen		Fredrik Thompson

SAMEIET KIRKEVEIEN 159

RESULTATREGNSKAP		2024	Budsj 24	2023
Inntekter	**Noter**			
Innkalte felleskostnader		826 686	826 650	717 300
Sum inntekter		**826 686**	**826 650**	**717 300**
Kostnader:				
Lønnskostnader		30 000	22 500	30 000
Arbeidsgiveravgift		4 230	3 173	4 230
Strøm		83 176	120 000	121 937
Kommunale avgifter		232 317	231 000	196 157
Kabel-tv/nternett		98 382	100 000	111 276
Ventilasjon		5 744	27 000	43 585
Diverse kostnader		6 717	10 000	9 137
Drift/vedlikehold	1	32 478	50 000	41 616
Heiskostnader		29 635	30 000	58 332
Utendørsanlegg		0	5 000	4 833
Forretningsførsel		57 420	57 420	52 275
Vaktmester og renhold		159 299	155 000	151 841
Brannalarm		20 948	20 000	7 296
Snøbrøyting/strøing		0	5 000	0
Forsikring	3	69 358	69 350	65 601
Bankgebyrer		3 539	3 500	3 332
Sum driftskostnader		**833 243**	**908 943**	**901 448**
Driftsresultat		**-6 557**	**-82 292**	**-184 148**
Finansinntekter/kostnader				
Renteinntekter		10 039	268	0
Finanskostnader		0	0	0
Sum finansinntekter/kostnader		**10 039**	**268**	**0**
RESULTAT		**3 482**	**-82 024**	**-184 148**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/a0f14c64-f02b-4b76-8482-7649bb7a7e9f
visma sign
www.vismasign.com

SAMEIET KIRKEVEIEN 159

BALANSE	NOTER	2024	2023
Eiendeler:			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Fordring sameiere		0	0
Forskuddsbetalte kostnader		2 503	0
Andre kortsiktige fordringer		0	0
Sum fordringer		**2 503**	**0**
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
Bankinnskudd		455 606	466 517
Sum bankinnskudd, kontanter o.l.		**455 606**	**466 517**
Sum omløpsmidler		**458 109**	**466 517**
Sum eiendeler		**458 109**	**466 517**
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	400 476	396 994
Sum opptjent egenkapital		**400 476**	**396 994**
Sum egenkapital		**400 476**	**396 994**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte fellesutgifter		12 077	16 096
Kreditorer/Leverandørgjeld		11 326	19 197
Avsatt styrehonorar		30 000	30 000
Arbeidsgiveravgift		4 230	4 230
Annen kortsiktig gjeld		0	0
Sum kortsiktig gjeld		**57 633**	**69 523**
Sum gjeld		**57 633**	**69 523**
Sum egenkapital og gjeld		**458 109**	**466 517**

Oslo, .2025

Knut Westbye Aino Biørn Fredrik Thompson Arne Hamre Peter Stølen

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/a0f14c64-f02b-4b76-8482-7649bb7a7e9f
visma sign
www.vismasign.com

SAMEIET KIRKEVEIEN 159

NOTER TIL REGNSKAPET

Regnskapsprinsipper, vesentlige regnskapsposter:
Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapslov og god regnskapsskikk i Norge for små foretak gjeldende pr. 31. desember i regnskapsåret.

Driftsinntekter
Fellesutgifter inntektsføres etter hvert som de forfaller til betaling, dvs. forskuddsvis hver måned.

Fordringer
Fordringer er oppført til pålydende.

Fortsatt drift
I årsregnskapet er forutsetningen om fortsatt drift lagt til grunn da det etter styrets oppfatning ikke er forhold som tilsier noe annet.

Note 1 - Drift/vedlikehold:

Kontroll elektrisk anlegg	2 979
Bytte vifte kjøkkenhette takterrasse	15 569
Egenandel forsikringsskade	10 000
Div småinnkjøp - lysmateriell, maling etc.	3 930
Sum	**32 478**

Note 3 - Forsikring:

Protector Forsikring, polise 1079267	
Belastet premie 2024	69 358
Sum	**69 358**

Note 4 - Annen egenkapital:

Annen egenkapital pr. 01.01	396 994
Årets resultat	3 482
Sum	**400 476**

SAMEIET KIRKEVEIEN 159

BUDSJETTFORSLAG	**2025**	Res. 2024
Inntekter		
Innkalte felleskostnader bolig *)	924 419	826 686
Sum inntekter	**924 419**	**826 686**
Kostnader:		
Lønnskostnader	30 000	30 000
Arbeidsgiveravgift	4 230	4 230
Strøm	100 000	83 176
Kommunale avgifter	270 000	232 317
Kabel-tv/nternett	100 000	98 382
Ventilasjon	20 000	5 744
Diverse kostnader	10 000	6 717
Drift/vedlikehold	60 000	32 478
Heiskostnader	30 000	29 635
Utendørsanlegg	5 000	0
Forretningsførsel	55 785	57 420
Vaktmester og renhold	162 600	159 299
Brannalarm	20 000	20 948
Snøbrøyting/strøing	5 000	0
Forsikring	76 385	69 358
Bankgebyrer	3 500	3 539
Sum driftskostnader	**952 500**	**833 243**
Driftsresultat	**-28 081**	**-6 557**
Finansinntekter/kostnader		
Renteinntekter	8 081	10 039
Finanskostnader	0	0
Sum finansinntekter/kostnader	**8 081**	**10 039**
RESULTAT	**-20 000**	**3 482**

*) 5% økning foreslått fra 1.7. 2025

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/a0f14c64-f02b-4b76-8482-7649bb7a7e9f
visma sign
www.vismasign.com

FULLMAKT

Jeg gir med dette fullmakt til: .....

å representere meg på årsmøtet den / 20 i

Sameiet .....

Sted..... Dato.....

..... ……..
Navn på seksjonseier (blokkbokstaver) Signatur

OM FULLMAKTER:

Fullmakten kan gjelde alle saker eller begrenses til en eller flere saker. Den kan ikke inneholde forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte i bestemte saker.

Begrunnelsen er at man ved en skriftlig (hemmelig) avstemming ikke kan kontrollere om fullmektigen etterkommer fullmaktsgiverens ønske.

Fullmakten må utstedes til en bestemt person og ikke til for eksempel styret som kollegium eller til en juridisk person for eksempel SK Eiendom AS.

Fullmakten tas med på møtet av fullmektigen eller sendes på e-post til: post@skeiendom.no

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Kirkeveien 159

Ordinært årsmøte ble avholdt onsdag den 19/3-25 kl. 17.00. Møtet ble avholdt elektronisk via Teams.

Følgende ble behandlet:

1. Konstituering
a) Opptak av navnefortegnelse/fullmakter

Snr.:	Seksjonseier:	Til stede:	Repr. Ved fullmektig:
1	Park Eiendomsutvikling AS		
2	Anette Gulsett		
3	Fredrik Thompson	X	
4	Stian Johnsen	X	
5	Sigurd Christoffer Rolseth Cathrine Elnan		
6	Park Eiendomsutvikling AS		
7	Anette Gulsett		
8	Peter Stølen Silje Birkedal Stølen		
9	Jadranka Milina	X	
10	Aino Biørn	X	
11	Ole Morten Øyen Kari Kristine Dukane Øyen		
12	Gunn Asborg Dyrud		
13	Bodil Gladhaug		
14	Kari Skotnes		
15	Swadesh Kumar		
16	Arne Hamre	X	
17	Sumit Pandey		
18	Park Eiendomsutvikling AS		
19	Kirkeveien 159 AS	X	Knut Westbye

11 seksjoner var representert på møtet. I tillegg deltok forretningsfører Frank Kjærnes.

b) Valg av møteleder, sekretær og 1 sameier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
VEDTAK: Frank Kjærnes valgt til møteleder og sekretær og Stian Johnsen til å undertegne protokollen.

c) Godkjenning av innkalling og dagsorden
VEDTAK: Godkjent

2. Årsoppgjøret for 2024
a) Styrets årsrapport
VEDTAK: Styrets årsrapport ble tatt til etterretning.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/b26e78eb-a631-49a9-9e60-894972ea4f19
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES ALLEKIRJOITUKSET UNDERSKRIFTER SIGNATURER UNDERSKRIFTER

This documents contains 2 pages before this page
Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 2 sider før denne side
Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

b) Regnskap
VEDTAK: Regnskapet ble godkjent.

3. Budsjett for 2025
Budsjettet ble gjennomgått.
- Fellesutgiftene øker med 5% fra 1.7.2025.

VEDTAK: Budsjettet ble enstemmig vedtatt.

4. Valg
Følgende ble valgt:
a) Styreleder for 2 år
VEDTAK: Knut Westbye ble valgt for 2 år.

b) Styremedlem(mer) for 2 år
VEDTAK: Arne Hamre, Fredrik Thompson og Stian Johnsen ble valgt for 2 år.
Peter Stølen har meddelt at han trekker seg fra styret siden han skal selge sin leilighet.

c) Varamedlemmer – ingen.

5. Eventuelt
Følgende ble tatt opp:
- Dugnad før 17. mai. Styret innkallar.

Frank Kjærnes (elektronisk signert) møteleder	Stian Johnsen (elektronisk signert) protokollvitne

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/b26e78eb-a631-49a9-9e60-894972ea4f19
visma sign
www.vismasign.com

authority to sign | asemavaltuutus | ställningsfullmakt | autoritet til å signere | myndighed til at underskrive
representative | nimenkirjoitusoikeus | firmateckningsrätt | representant | repræsentant
custodial | huoltaja/edunvalvoja | förvaltare | foresatte/verge | frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/b26e78eb-a631-49a9-9e60-894972ea4f19
visma sign
www.vismasign.com

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET KIRKEVEIEN 159

fastsatt på årsmøte 12. mars 2019.

§ 1 Navn

Sameiets navn er Sameiet Kirkeveien 159. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 17. januar 2013, og senere endret ved reseksjonering tinglyst 29. november 2017.

§ 2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 18 boligseksjoner og 1 garasjeseksjon i eiendommen gnr. 47 bnr. 319 i Oslo kommune. Den enkelte seksjonseier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de bruksenheter vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdelene omfatter bodene i kjelleren. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner samt inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger, felles takterrasse, areal i innkjøringsportalen, andre fellesrom og uteareal. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseiernes fellesbehov.

§ 3 Formål

De bruksenheter som ifølge seksjoneringsbegjæringen er boligseksjoner, kan kun benyttes til boligformål.

§ 4 Fysisk bruk av eierseksjonene

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet.

Selv om den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter seksjonseieren å stille bruksenheten til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider o l. Dette gjelder så vel bruksenhetens hoveddel som tilleggsdel.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Oppsetting av markiser, parabolantenner o.l. kan kun skje etter forutgående samtykke fra styret.

§ 5 Rettslig rådighet over eierseksjonene

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det samme gjelder for bortleie av tilleggsdel til seksjon.

Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Sameiet har ikke oppløsningsrett.

§ 6 Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å delta i årsmøtet med forslags- og talerett. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

Seksjonseiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte- og talerett. En seksjonseier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiver har talerett dersom årsmøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet behandle:
1. Styrets årsrapport
2. Årsregnskap
3. Valg av styre

4. Budsjett for kommende år
5. Årlig vedlikeholdsprogram.

Årsrapport, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

§ 7 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jf. § 6.

§ 8 Årsmøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir en stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgift. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om bl a:
a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,
g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
h) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:
a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 14.

Det kreves tilslutning fra samtlige seksjonseiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 9 Styret

Sameiet skal ha et styre på 3-5 medlemmer, og inntil 2 varamedlemmer som velges av årsmøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være seksjonseiere eller tilhøre noen seksjonseiers husstand.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret kan 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.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 10 Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere seksjonseierne på samme måte som i styret.

§ 11 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette og endre ordensregler for Sameiet med alminnelig flertall.

§ 12 Vedlikehold av bruksenheter

Den enkelte seksjonseier skal for egen regning holde sin bruksenhet (hoveddel som tilleggsdel) forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Dette omfatter også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og

opplegg i bruksenheten. Dessuten omfattes hele inngangsdøren til bruksenheten og både inn- og utsiden av bruksenhetens vinduer.

§ 13 Vedlikehold av fellesareal

Fellesarealet skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære årsmøtet for godkjennelse.

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14 Felleskostnader

Felleskostnader er kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke er knyttet til den enkelte seksjonseiers bruksenhet. Som felleskostnader for sameiet anses også kostnader til drift og vedlikehold av felles infrastruktur. Som felleskostnad anses videre kostnader til drift og vedlikehold av tekniske rom og tekniske anlegg.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne slik som bestemt i sameiets vedtekter. Fordelingen er dels basert på nytte, dels på forbruk, dels på likedeling og dels på eierbrøk. Kostnader som ikke er behandlet særskilt i vedtektene fordeles mellom samtlige seksjonseiere etter eierbrøk.

Med "boligdelen" menes de fellesarealer, inklusive felles innretninger, som naturlig hører til boligseksjonene. Tilsvarende definisjon gjelder for "garasjedelen".

Eierne av boligseksjonene (seksjonene 1-18) skal dekke følgende kostnader – fordelt mellom boligseksjonene i samme forhold som sameiebrøkene:

- Drift (herunder energi) og vedlikehold av tekniske anlegg som bare eller i det alt vesentlige betjener boligdelen
- Vedlikehold, renhold og drift av adkomstarealer/fellesarealer som bare eller i det alt vesentlige betjener boligdelen. Dette gjelder også strømkostnader for slike fellesarealer.
- Vaktmestertjenester knyttet til boligseksjonene
- Håndtering av avfall fra boligseksjonene
- Byggforsikring knyttet til boligseksjonene
- Kommunale avgifter knyttet til boligseksjonene
- Kostnader til oppvarming og opplysing av boligdelens arealer
- Vedlikehold og drift av heiser som bare eller i det alt vesentlige benyttes av boligseksjonene
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen, herunder takterrasser og utearealer som naturlig disponeres av boligdelen
- Kostnader til løpende teknisk vedlikehold av alle takflater med tilhørende avrenning og overvannssystemer i boligbygget
- Kostnader for kabel-TV, bredbånd og telefoni som bare gjelder boligdelen
- Vekter- og alarmtjenester som bare betjener boligdelen
- Eventuell fjernvarme, dvs. vannbåren varme fra Hafslund
- Styrehonorar til styrerepresentanter fra boligseksjonene

Eierne av garasjeseksjonen (seksjon 19) skal dekke følgende kostnader:

- Drift (herunder energi) og vedlikehold av tekniske anlegg som bare eller i det alt vesentlige betjener garasjeseksjonen
- Vedlikehold, renhold og drift av adkomstarealer/fellesarealer som bare eller i det alt vesentlige betjener garasjeseksjonen. Dette gjelder også strømkostnader for slike fellesarealer.
- Vaktmestertjenester knyttet til garasjeseksjonen
- Byggforsikring knyttet til garasjeseksjonen
- Eventuelle kommunale avgifter knyttet til garasjeseksjonen
- Kostnader til oppvarming og opplysing av garasjedelen
- Vedlikehold og drift av heiser som bare eller i det alt vesentlige benyttes av garasjeseksjonen
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i garasjedelen
- Vekter- og alarmtjenester som bare betjener garasjedelen

Som eksempel på kostnadselementer som fordeles mellom samtlige seksjonseiere i henhold til sameiebrøk nevnes:

- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader
- Kommunale avgifter, dersom de ikke kan spesifiseres for boliger og garasje.
- Kostnadene knyttet til tekniske rom og/eller innretninger på annen eiendom (med mindre det er satt opp målere. Fordeling skjer da etter målt forbruk)
- Drift av felles utearealer med hensyn til snørydding, bortkjøring av snø og strøing
- Styret gis fullmakt til ved skjønn å fravike kostnadsfordelingen i henhold til sameiebrøk, dersom det etter et samlet styres oppfatning vil være urettferdig med en slik fordelingsnøkkel.

Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet slik som bestemt i eierseksjonsloven.

§ 15 Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte seksjonseier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte seksjonseier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et à konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av årsmøtet eller styret slik at de samlede à konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av à konto beløp for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra seksjonseiernes side.

§ 16 Ansvar utad

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

§ 17 Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

§ 18 Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

For krav mot en seksjonseier som følger av sameierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige seksjonseiere lovbestemt panterett i den aktuelle seksjonseiers seksjon, jf. eierseksjonsloven § 25.

§ 19 Mislighold og fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører en seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§ 20 Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 29. mai 2017 nr. 91 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

Sameiet
Kirkeveien 159

Husordensregler

12. mars 2019

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET KIRKEVEIEN 159

VELKOMMEN TIL SAMEIET KIRKEVEIEN 159
Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse husordensreglene laget.
English summary below.

ANSVAR – OMFANG
Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets boliger og/eller fellesarealer, innendørs som utendørs.
Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietagere gjøres kjent med reglene og at reglene overholdes.

SIKKERHET – LÅSING
Rømmings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende.
For å øke sikkerheten, skal alle dører til fellesrom og andre låsbare rom/innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til boder.

VEDLIKEHOLD – SKADER – MELDEPLIKT
Seksjonseier skal på egen kostnad besørge forsvarlig vedlikehold innenfor egen bolig og i ytre rom som tilhører boligen. Det gjøres spesielt oppmerksom på muligheten for fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp holdes åpne.

Felles ledninger og anlegg som går gjennom boligen vedlikeholdes av sameiet. Alle ledninger og innretninger seksjonseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av seksjonseier. Sameiets styre skal ha melding om lekkasjer samt oppståtte skader og feil i ledningsnett.

Spesielt om belysningen i bodområdene:
En vesentlig andel av lysarmaturene i bodområdene befinner seg i de enkelte bodene. For å unngå at vaktmesteren må koordinere med hver enkelt beboer, eller ha permanent tilgang til samtlige boder, oppfordres beboerne til følgende praksis:
Den som har en lysarmatur i sin bod, må selv sørge for å bytte lyskilde ved behov. Lyskilder finnes teknisk rom. Ved behov for assistanse av vaktmester, må dette klareres med styret på forhånd. Dersom lyskildelageret er i ferd med å gå tomt, må dette meldes til styret eller vaktmester.

BRUK AV LEILIGHETEN
For å unngå at det oppstår kondensskader eller muggskader i leiligheten må avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne.
Ved fravær, og i den kalde årstiden, må leiligheten holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskadet.

Dersom flytting, oppussing eller lignende aktiviteter fører til nedskitning, forsøpling av og/eller skader på fellesområder, er det opp til den enkelte beboer å gjøre det rent og ryddig etter seg, og sørge for at eventuelle skader blir utbedret. Dersom dette ikke blir gjort innen rimelig tid, eller etter pålegg fra styret, vil styret kunne sørge for at utbedringer blir utført for den ansvarliges regning.

FELLESAREALER – TILKOMSTAREALER – FELLESANLEGG
Ganger, trapperom og andre tilkomst- og fellesarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr uten at slike arealer er særskilt merket.
Det er heller ikke tillatt å sette opp skohyller, skap etc. i fellesarealer og ganger.

Bruk av takterrassene skal ikke være til sjenanse eller til hinder for de andre i sameiet, eller for nabosameiene. Bruk av takterrassene til større arrangementer er i utgangspunktet ikke tillatt, med mindre dette har blitt godkjent av styret *på forhånd*. Styret forbeholder seg retten til å nekte slik bruk uten særskilt begrunnelse utover at arrangementet antas å være av en slik art at det forstyrrer allmenn ro i sameiet og/eller området rundt. Styret forbeholder seg også retten til å kreve arrangementet avsluttet dersom det eller deltagerne ikke følger styrets pålegg og/eller begrensninger.
Det er opp til benyttende beboer og sørge for at takterrassene og felles utemøbler ikke blir skadet eller skitnet til, og satt tilbake i den stand det var før bruk, etter bruk.

Reparasjon av skader, vasking/rengjøring/rydding av fellesarealer, samt eventuelle utrykninger av vaktmester/vaktselskap/politi e.l. vil bli fakturert ansvarlig beboer.

PARKERING
Parkering må kun foregå på anviste plasser, og slik at det ikke er til sjenanse eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet og de enkelte leilighetene. Ved gjesteparkering skal standardisert lapp legges i frontruten. Ved lengre tids gjesteparkering, skal dette godkjennes av styret på forhånd.

Sameiets beboere skal ikke benytte gjesteplassen(e) til egen bil over lengre tid. Kun kortere opphold tillates, dersom ikke annet er godkjent av styret. Dersom midlertidig tillatelse om lengre opphold er gitt, skal det legges lapp i frontruten.

Sykkelparkering foretas på anviste plasser.

Vasking/spyling av bil eller sykkel skal foregå på anviste plasser.

DYREHOLD
Husdyrhold er tillatt med mindre det er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne. Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på boligsameiets område. Dyrene skal heller ikke tisse på plenen, da dette kan føre til flekker.

RO – ORDEN – ALMINNELIGE HENSYN
Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig såfremt det ikke sjenerer andre. Unødig støy i leiligheten og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes vinduer og verandaer er ikke tillatt. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket.

På søndager og helligdager og på hverdager mellom kl. 23.00 og 07.00 skal det være ro i sameiet. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrommet. På hverdager skal støy begrenses etter klokken 22.00.

Teppebanking og risting av tøy eller gulvmatter skal ikke foregå fra balkong/vindu. Dette skal kun gjøres på anviste plasser. Det tillates risting av tepper o.l. fra svalgangene, fortrinnsvis nærmest mulig trappegangen. Dette er kun tillatt dersom det som skal ristes ikke er veldig skittent, det ikke oppholder seg noen under og det ikke er til sjenanse for beboerne som har leilighet med inngang fra svalgangene. Beboerne oppfordres til å se an vindretningen, slik at støvet forsvinner vekk fra bygget. Dersom større ting faller av ved risting, må dette fjernes av den enkelte.

Etterlat ikke ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesarealer og felles tilkomstveier.

Nabovarsel skal sendes ut dersom man planlegger større festligheter/arrangementer. (Dette gir likevel ikke automatisk rett til å avholde festen/arrangementet.)

Grilling med elektrisk- eller gassgrill er tillatt. Kullgrill er ikke tillatt. Grillingen skal foregå på en forsvarlig måte. Eventuelle gassbeholdere må være av godkjent type og oppbevares forsvarlig / etter produsentens anvisning.

Vis hensyn til dem som bor under deg ved rengjøring eller snømåking av balkong.

KILDESORTERING – AVFALL – HYGIENE
Miljøavfall og spesialavfall skal sorteres og avhendes etter gjeldende regelverk. For annet avfall, henvises det til Oslo kommunes regelverk for kildesortering.

Ulike returpunkter for avfall og spesialavfall finnes i nabolaget. Det anbefales at beboerne gjør seg kjent med bruken og plasseringen av disse.

For store mengder avfall benyttes gjenbruksstasjonene som er etablert diverse steder rundt byen.
Elektriske artikler kan også leveres direkte til forhandler.

Det er ikke tillatt å røyke eller å kaste sneiper eller snus ved hovedinngangen. Det er heller ikke anledning til å røyke inne i bygningens fellesrom, som ganger, kjellere og heiser. Det skal heller ikke kastes sneiper eller snus på takterrassene eller rundt bygget. Røyking på takterrassene eller rundt bygget skal ikke være til sjenanse for andre.

Mating av dyr/fugler, og matrester som etterlates utendørs, kan tiltrekke utøy som rotter og mus til husene, og dette er derfor ikke tillatt.

Den enkelte beboer har selv ansvaret for å rydde opp etter sine egne aktiviteter.

Søppelposer som skal kastes skal ikke hensettes i friluft, da dette kan tiltrekke seg dyr som river opp posene og drar søplet utover.

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER – FASTMONTERINGER ETC
Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer. Det må søkes styregodkjennelse før montering av markiser, platter, levegger eller lignende. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes.

Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenner eller andre antenneanordninger.

Maling av balkongtak skal gjøres i samme farge, og styret får i oppgave å gi retningslinjer for dette.

Eventuelle blomsterkasser på rekkverk må monteres på innsiden av rekkverket, av sikkerhetsmessige hensyn. Kassene må ikke være så tunge at de kan skade rekkverket.

POSTKASSER OG PORTTELEFON
Postkasseskilt og navnelapper på porttelefon skal være av enhetlig type.

På postkassene benyttes Posten Norges standardskilt, eller tilsvarende hvite, nøytrale skilt med svarte bokstaver. Skiltet skal fylle hele skiltfeltet i postkasseluken. Dersom uadressert reklame er uønsket, skal Postens klistrelapp for ”Nei takk til uadressert reklame” benyttes.

Navnelapp til porttelefonen utformes som følger:
Hvitt papir med svarte bokstaver. Lappen skal ha rette sider og vinkler, og skal fylle hele knappen. (H x B = 1,2 cm x 5,1 cm.) Skrifttype: Arial med Fet formatering. Skriftstørrelse: 12 pkt. Maks to linjer. Store bokstaver.
Navnelappen anbringes bak dekslet på ringeklokkeknappen. Dekslet løsnes ved å føre en liten skrutrekker eller tilsvarende inn på siden og dekslet vippe forsiktig ut. Pass på at dekslet settes tilbake korrekt vei.
Det er ikke tillat å klistre fast navnelappen, eller noe annet, på dekslet eller inne i ringeklokkeknappen. Dette på grunn av de lim- og lapperestene som kan bli igjen når en slik klistrelapp fjernes.

PLIKTER – MISLIGHOLD
Husordensreglene er til for å holde ro og orden i boligsameiet, og for alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives. Alle beboerne må derfor sette seg inn i – og følge – husordensreglene.

Klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal sendes skriftlig til styret.

HOUSEHOLD REGULATIONS - ENGLISH SUMMARY

Please note:
In case of translation errors or other inconsistencies between the English summary and the Norwegian text, the Norwegian text precedes the English text. The English summary will not necessarily follow the same sectioning as the Norwegian text, as it is primarily meant as a quick walkthrough for temporary residents.
The English version contains supplemental explanatory text in italics.

WELCOME
Welcome to our co-ownership. Please behave in a respectful manner to maintain a pleasant environment for everyone; neighbours inside and outside the co-ownership alike.
These household regulations (HHR) applies to everyone who inhabit or visit the co-ownership's apartments or common areas, inside and/or outside.
Any owner who rents out their apartment is responsible for making the HHR known to their tenants and/or guests, and making sure they follow the HHR. Tenants are likewise responsible for their guests. Anyone who violators the HHR will be held accountable for any and all damage they have inflicted, be made to leave the area, or both.

The co-ownership board is the governing body of the co-ownership. They enforce the HHR. Please comply with the instructions they or their representatives give. Please report any violations of the HHR to the board.
The co-ownership has a janitorial service. This service is however only for the common areas, and not for the apartments. The janitor can be employed to fix things inside the apartments, but in that case, it will be at the individual owner's expense.

SAFETY
Make sure to familiarise yourself with the escape routes. Do not block the escape routes or fire exits.
To minimise the risk of burglary and "unwanted elements" entering the building, all doors in/to any common area must be locked at all times when the area is vacant.
Please report any damage or damage attempts you observe to the board, if necessary, via your landlord.

NOISE AND SILENCE
No noisy activities are allowed between 23.00 (11 pm) and 7.00 (7 am) on weekdays (Mon-Fri). Limit noisy activities after 22.00 (10 pm) on weekdays.
No noisy activities are allowed on Sundays and other holidays. *I.e. "red days", Norwegian calendar*. Cf. Norwegian law.
All activities that are noisy, and are estimated to last longer than "a few minutes", must be brought to the board's and the neighbours' attention via written notifications well before it happens. This includes, but is not limited to: Parties, especially those that are estimated to last longer than the time of general silence, and any major crafting and/or drilling.
Notifying the neighbours is however not the same as "permission granted".
The board members, or their representatives, have exclusive rights to end any activities they deem "to noisy" at their own discretion, no other reason required.

SMOKING
Smoking is under no circumstances permitted in the common areas, the galleries, in front of the main entrances or near the ventilation intakes.
Smoking inside your apartment, on your balcony or on the rooftop terrace is only allowed if it does not bother the other neighbours.
Do not leave any cigarette butts behind where you smoke.
Do not throw snuff tobacco on the ground.

USAGE OF COMMON AREAS
The rooftop terraces are open to anyone who inhabits the co-ownership, and their guests.
Make sure your usage of these areas does not disturb the other residents or the co-ownership's neighbours. Clean up after yourselves and put any furniture you move back where you found them. Failure to clean up can, if deemed necessary, result in economic claims.
If you want to use the rooftop terraces for parties or similar activities, you must first obtain a permission from the board. The rules of general silence will be enforced strictly on the terrace, as sound from up there travels very far.

RECYCLING
Oslo municipality has several regulations regarding recycling. These regulations are mandatory. *As these regulations have a tendency to change, they will not be listed here. For further information, please refer to Oslo municipality's website: www.oslo.kommune.no.*
Do not leave any garbage bags outside or in the common areas, as they may attract rats or other vermin.

PARKING
Guest parking is only allowed in the designated area in front of the stone next to the main entrance. Make sure to use the standardised parking note, or you risk being fined or towed by our parking enforcement company. Parking longer than one night requires permission from the board.
Residents are not allowed to use this spot except for short term, temporary parking, or as an emergency parking spot with permission from the board.

OTHER
Feeding any wildlife is strictly forbidden, as it attracts rats and/or other vermin. For the same reason: Do not leave food outside.
Do not leave your stuff in the common areas.
Barbecuing with gas or electricity only. Make sure you follow the manufacturer's instructions and safety regulations. Coal and the like, hereunder disposable barbecues, are strictly forbidden due to the fire hazard. This goes for the whole building and the entire property.

Navn: Karoline Lillebøe Kling Frostad
Firma: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Avd: Nordvik Majorstuen

Oslo, 18.03.2025

Salg av gnr. 47, bnr. 319 seksjon 15 i Sameiet Kirkeveien 159 – Kumar (8-0432/24)

Vi viser til bestilling av den 17/3 og oversender:

- Innkalling, sakspapirer og referat fra siste ordinære årsmøte i sameiet
- Innkalling til årets årsmøte i sameiet
- Vedtekter og husordensregler
- Nabovarsel – forslag om omregulering av Nedre Ullevål 1-4

Videre opplyses at:

- Fellesutgiftene er p.t. kr. 7.426 pr. mnd. Det er foreslått at fellesutgiftene skal heves med 5% fra 1.7.2025.
- Andel formue pr. 31.12.24: kr. 44.074.
- Andel gjeld pr. 31.12.24: kr. 3.656. Dette er kun kortsiktig gjeld. Sameiet har ikke lån.
- Sameiet er forsikret i Protector Forsikring, kunde nr. 1244353.
- Vårt eierskiftegebyr er kr. 6.570 inkl. mva (konto 5005.06.60009).
- Styreleder er Knut Westbye, tlf 906 14 035, e-post westbye@alliance.no

Med vennlig hilsen
Frank Kjærnes
SK Eiendom AS
PB 2646 Solli
0203 OSLO

tlf 23 27 11 33

Til seksjonseierne i
Sameiet Kirkeveien 159

Oslo, 11. mars 2025

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET KIRKEVEIEN 159

Det innkalles herved til ordinært årsmøte onsdag den 19/3-25 kl. 17.00.

NB! Møtet vil bli avholdt på nettet via Microsoft Teams. Link til møtet på Teams ettersendes.

Til behandling foreligger:

1. Konstituering
- a) Opptak av navnefortegnelse/fullmakter
- b) Valg av møteleder, sekretær og 1 sameier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- c) Godkjenning av innkalling og dagsorden
  Forslag til vedtak: Godkjennes

2. Årsoppgjøret for 2024
- a) Styrets årsrapport
  Forslag til vedtak: Tas til etterretning.
- b) Regnskap
  Forslag til vedtak: Godkjennes

3. Budsjett for 2025
Forslag til vedtak: Godkjennes

4. Valg
Sameiet kan, iht. vedtektene, ha 2 – 4 styremedlemmer i tillegg til styreleder, samt inntil 2 varamedlemmer.
- a) Styreleder for 2 år
- b) Styremedlem(mer) for 2 år
- c) Eventuelt varamedlemmer

5. Eventuelt
Forslag som kommer opp på eventuelt kan ikke fattes som vedtak, men kan legge viktige føringer for styrets videre arbeid.

Med vennlig hilsen
for styret i Sameiet Kirkeveien 159
Frank Kjærnes
forretningsfører

SK Eiendom AS
Postboks 2646 Solli
0203 OSLO

Organisasjonsnr. NO 981 135 792 MVA
Internett: **www.skeiendom.no**

Email: post@skeiendom.no
Telefon 23 27 11 33

SAMEIET KIRKEVEIEN 159 - STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

Sameiet Kirkeveien 159 er opprettet ved en seksjoneringsbegjæring tinglyst den 17. januar 2013. Sameiet omfatter eiendommen, Kirkeveien 159, gnr 47 bnr 319 i Oslo kommune, og er oppdelt i 19 eierseksjoner, hvorav 18 boligseksjoner og 1 garasjeseksjon. For hver eierseksjon er det fastsatt en sameiebrøk basert på bruksenhetenes bruksareal (BRA).

I tråd med vedtak på sameiermøtet i 2016 ble det søkt om deling av tomt og fradeling av næringsbygget, samt reseksjonering av sameiet. Delingstillatelse ble gitt i januar 2017 og fradeling av tomt og næringsbygg, samt reseksjonering ble gjennomført i løpet av 2017.

Sameiet har ingen ansatte pr 31.12.2024. Selskapets forretningsfører er SK Eiendom AS. Honorar for administrasjon og regnskapsførsel utgjorde kr 57.420,- inkl. MVA for 2024. Etter styrets vurdering forurenser ikke selskapets aktiviteter det ytre miljø.

VIRKSOMHET
Det har vært avholdt 3 styremøter i 2024. Utover dette har styremedlemmene avklart en del saker per telefon og mail.

Styret har sammen med forretningsfører tatt hånd om en rekke praktiske saker for et relativt nyetablert sameie, som i hovedsak består av nye boligseksjoner.

ØKONOMI
Sameiets drift er basert på at det kreves inn felleskostnader fra seksjonseierne og sameiet skal i henhold til budsjett drives i tilnærmet balanse. Sameiet har i 2024 et overskudd på kr 3.482,-, som i sin helhet gjelder boligdelen. Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift, og styret bekrefter at forutsetningen er oppfylt.

Styret foreslår at det avsettes kr 30.000,- i styrehonorar for 2024. Dette foreslås utbetalt til de 4 valgte styremedlemmene fra boligdelen. Styreleder som representerer garasjeseksjonen avstår fra styrehonorar, da styrearbeidet er en del av lønnet arbeid.

Sameiet er ikke revisjonspliktig og har fravalgt revisor.

Oslo, 31. desember 2024
26. februar 2025

Knut Westbye	Aino Biørn	Arne Hamre
Peter Stølen		Fredrik Thompson

SAMEIET KIRKEVEIEN 159

RESULTATREGNSKAP		2024	Budsj 24	2023
Inntekter	**Noter**			
Innkalte felleskostnader		826 686	826 650	717 300
Sum inntekter		**826 686**	**826 650**	**717 300**
Kostnader:				
Lønnskostnader		30 000	22 500	30 000
Arbeidsgiveravgift		4 230	3 173	4 230
Strøm		83 176	120 000	121 937
Kommunale avgifter		232 317	231 000	196 157
Kabel-tv/nternett		98 382	100 000	111 276
Ventilasjon		5 744	27 000	43 585
Diverse kostnader		6 717	10 000	9 137
Drift/vedlikehold	1	32 478	50 000	41 616
Heiskostnader		29 635	30 000	58 332
Utendørsanlegg		0	5 000	4 833
Forretningsførsel		57 420	57 420	52 275
Vaktmester og renhold		159 299	155 000	151 841
Brannalarm		20 948	20 000	7 296
Snøbrøyting/strøing		0	5 000	0
Forsikring	3	69 358	69 350	65 601
Bankgebyrer		3 539	3 500	3 332
Sum driftskostnader		**833 243**	**908 943**	**901 448**
Driftsresultat		**-6 557**	**-82 292**	**-184 148**
Finansinntekter/kostnader				
Renteinntekter		10 039	268	0
Finanskostnader		0	0	0
Sum finansinntekter/kostnader		**10 039**	**268**	**0**
RESULTAT		**3 482**	**-82 024**	**-184 148**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/a0f14c64-f02b-4b76-8482-7649bb7a7e9f
visma sign
www.vismasign.com

SAMEIET KIRKEVEIEN 159

BALANSE	NOTER	2024	2023
Eiendeler:			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Fordring sameiere		0	0
Forskuddsbetalte kostnader		2 503	0
Andre kortsiktige fordringer		0	0
Sum fordringer		**2 503**	**0**
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
Bankinnskudd		455 606	466 517
Sum bankinnskudd, kontanter o.l.		**455 606**	**466 517**
Sum omløpsmidler		**458 109**	**466 517**
Sum eiendeler		**458 109**	**466 517**
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	400 476	396 994
Sum opptjent egenkapital		**400 476**	**396 994**
Sum egenkapital		**400 476**	**396 994**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte fellesutgifter		12 077	16 096
Kreditorer/Leverandørgjeld		11 326	19 197
Avsatt styrehonorar		30 000	30 000
Arbeidsgiveravgift		4 230	4 230
Annen kortsiktig gjeld		0	0
Sum kortsiktig gjeld		**57 633**	**69 523**
Sum gjeld		**57 633**	**69 523**
Sum egenkapital og gjeld		**458 109**	**466 517**

Oslo, .2025

Knut Westbye Aino Biørn Fredrik Thompson Arne Hamre Peter Stølen

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/a0f14c64-f02b-4b76-8482-7649bb7a7e9f
visma sign
www.vismasign.com

SAMEIET KIRKEVEIEN 159

NOTER TIL REGNSKAPET

Regnskapsprinsipper, vesentlige regnskapsposter:
Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapslov og god regnskapsskikk i Norge for små foretak gjeldende pr. 31. desember i regnskapsåret.

Driftsinntekter
Fellesutgifter inntektsføres etter hvert som de forfaller til betaling, dvs. forskuddsvis hver måned.

Fordringer
Fordringer er oppført til pålydende.

Fortsatt drift
I årsregnskapet er forutsetningen om fortsatt drift lagt til grunn da det etter styrets oppfatning ikke er forhold som tilsier noe annet.

Note 1 - Drift/vedlikehold:

Kontroll elektrisk anlegg	2 979
Bytte vifte kjøkkenhette takterrasse	15 569
Egenandel forsikringsskade	10 000
Div småinnkjøp - lysmateriell, maling etc.	3 930
Sum	**32 478**

Note 3 - Forsikring:

Protector Forsikring, polise 1079267	
Belastet premie 2024	69 358
Sum	**69 358**

Note 4 - Annen egenkapital:

Annen egenkapital pr. 01.01	396 994
Årets resultat	3 482
Sum	**400 476**

SAMEIET KIRKEVEIEN 159

BUDSJETTFORSLAG	**2025**	Res. 2024
Inntekter		
Innkalte felleskostnader bolig *)	924 419	826 686
Sum inntekter	**924 419**	**826 686**
Kostnader:		
Lønnskostnader	30 000	30 000
Arbeidsgiveravgift	4 230	4 230
Strøm	100 000	83 176
Kommunale avgifter	270 000	232 317
Kabel-tv/nternett	100 000	98 382
Ventilasjon	20 000	5 744
Diverse kostnader	10 000	6 717
Drift/vedlikehold	60 000	32 478
Heiskostnader	30 000	29 635
Utendørsanlegg	5 000	0
Forretningsførsel	55 785	57 420
Vaktmester og renhold	162 600	159 299
Brannalarm	20 000	20 948
Snøbrøyting/strøing	5 000	0
Forsikring	76 385	69 358
Bankgebyrer	3 500	3 539
Sum driftskostnader	**952 500**	**833 243**
Driftsresultat	**-28 081**	**-6 557**
Finansinntekter/kostnader		
Renteinntekter	8 081	10 039
Finanskostnader	0	0
Sum finansinntekter/kostnader	**8 081**	**10 039**
RESULTAT	**-20 000**	**3 482**

*) 5% økning foreslått fra 1.7. 2025

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/a0f14c64-f02b-4b76-8482-7649bb7a7e9f
visma sign
www.vismasign.com

FULLMAKT

Jeg gir med dette fullmakt til: **.....**

å representere meg på årsmøtet den / 20 i

Sameiet .....

Sted..... Dato.....

..... ……..
Navn på seksjonseier (blokkbokstaver) Signatur

OM FULLMAKTER:

Fullmakten kan gjelde alle saker eller begrenses til en eller flere saker. Den kan ikke inneholde forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte i bestemte saker.

Begrunnelsen er at man ved en skriftlig (hemmelig) avstemming ikke kan kontrollere om fullmektigen etterkommer fullmaktsgiverens ønske.

Fullmakten må utstedes til en bestemt person og ikke til for eksempel styret som kollegium eller til en juridisk person for eksempel SK Eiendom AS.

Fullmakten tas med på møtet av fullmektigen eller sendes på e-post til: post@skeiendom.no

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Berørte hjemmelshavere med flere

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 26.07.2024
	202218693 - 70 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Brage Ulbrandt	

Fredensborg Bolig AS foreslår å omregulere Nedre Ullevål 1-4, og nå ønsker vi deres innspill

Bydel: St. Hanshaugen

Saksnummer: 202218693

Høringsperiode: 29.07.2024 – 09.09.2024

Dere får dette brevet fordi dere er grunneiere eller festere i området som dette planforslaget gjelder for, eller er rettighetshavere eller naboer som er direkte berørt.

Beskrivelse av planforslaget

Fredensborg Bolig AS foreslår å fortette planområdet med nybygg med boliger og andre formål som forretning, kontor og tjenesteyting. De foreslår å rive eksisterende lamellblokker på fire etasjer, og erstatte disse med blokker på inntil ti etasjer med høyder på inntil 30 meter.

Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke planforslaget, fordi utnyttelsen og bygningshøydene er i strid med kommuneplanen, og kulturhistoriske verdier, naturverdier og stedskvaliteter ikke er ivaretatt. Plan- og bygningsetaten mener av hensyn til klima og miljø at man ikke bør rive funksjonelle bygninger av god kvalitet, men heller bevare disse og eventuelt bygge de om.

Planforslaget har vært konsekvensutredet.

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

Dere kan uttale dere til planforslaget innen 9. september

På Si din mening: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/sidinmening/main.asp?idnr=2024571948 kan dere se planforslaget med vedlegg og sende oss innspill. Dere kan også sende oss innspill per brev.

Innspill sendes til Plan- og bygningsetaten senest 09.09.2024. Husk å oppgi saksnummer og planområdets adresse.

Det dere sender til oss, blir tilgjengelig for alle. Vi oppfordrer derfor til ikke å oppgi personnummer eller sensitive personopplysninger i innspillet.

Alle sakens dokumenter kan leses på Saksinnsyn

Vi gjør oppmerksom på at innsigelser fra myndigheter med innsigelsesrett også må sendes innen fristen.

Hva skjer videre i saken?

Når høringsfristen er utløpt, vil Plan- og bygningsetaten og forslagsstiller behandle alle innspillene og vurdere om planforslaget bør endres. Vi svarer ikke hver enkelt innsender direkte, men referat fra møtet hvor innspillene blir behandlet («bemerkningsmøtet») blir tilgjengelig på Saksinnsyn.

Forslagsstiller sender så inn et oppdatert planforslag som Plan- og bygningsetaten tar stilling til. Planforslaget med alle innspillene og Plan- og bygningsetatens vurdering blir så sendt til politisk behandling.

Planforslaget vil til slutt behandles i bystyret. Når bystyret har fattet et vedtak, vil vi gi skriftlig beskjed til naboer, andre berørte parter og alle som har sendt oss innspill. Vedtaket vil også bli kunngjort i Aftenposten og på Oslo kommunes nettsider.

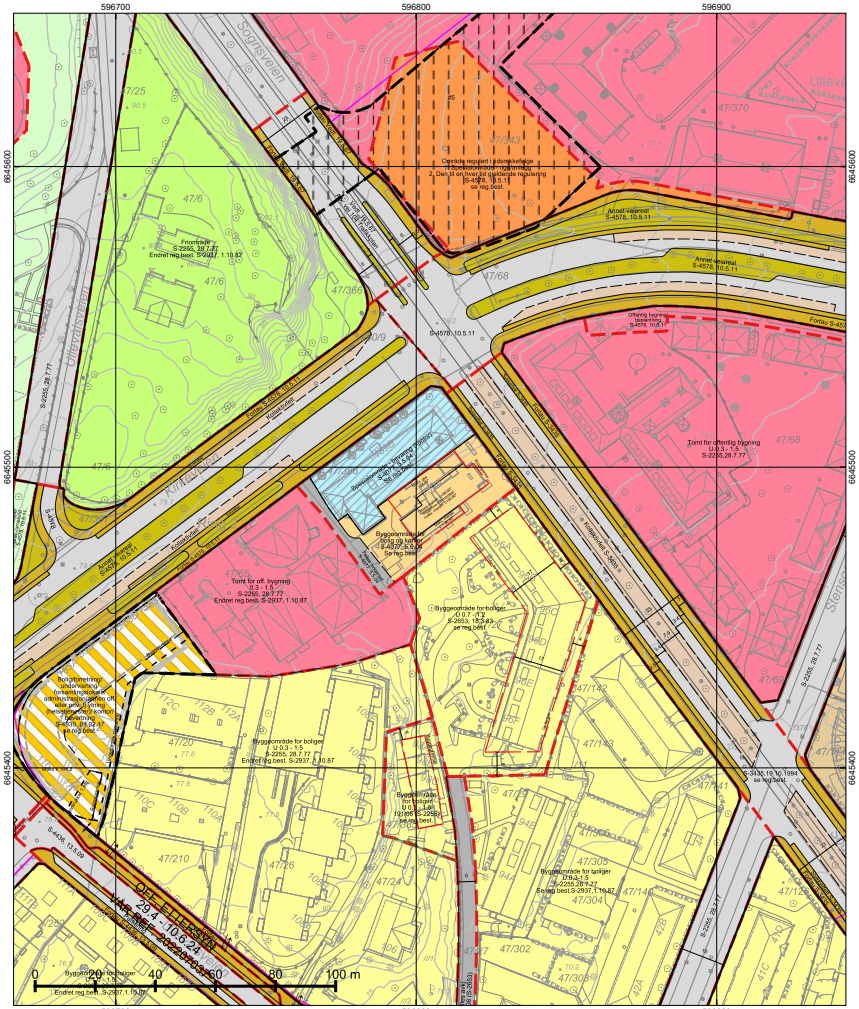
Aktuelt regelverk

Beslutning om offentlig ettersyn er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 og i henhold til delegert myndighet.

Har dere spørsmål?

Ta gjerne kontakt med oss hvis dere har spørsmål. Dere kan kontakte saksbehandler Brage Ulbrandt på telefon 969 48 307 eller sende en e-post til postmottak@pbe.oslo.kommune.no. Husk å oppgi saksnummeret i emnefeltet.

Vennlig hilsen
enhet dokumentasjon



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.03.2025
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: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 139817/ 86507775
Deres ref.: 198038
Adresse: KIRKEVEIEN 159A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 47/319

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)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 143 - Kontor/bolig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 163 - Kirke m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 614 - Grav- og urnelund
- 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 662 - Spesialområde bevaring kontor

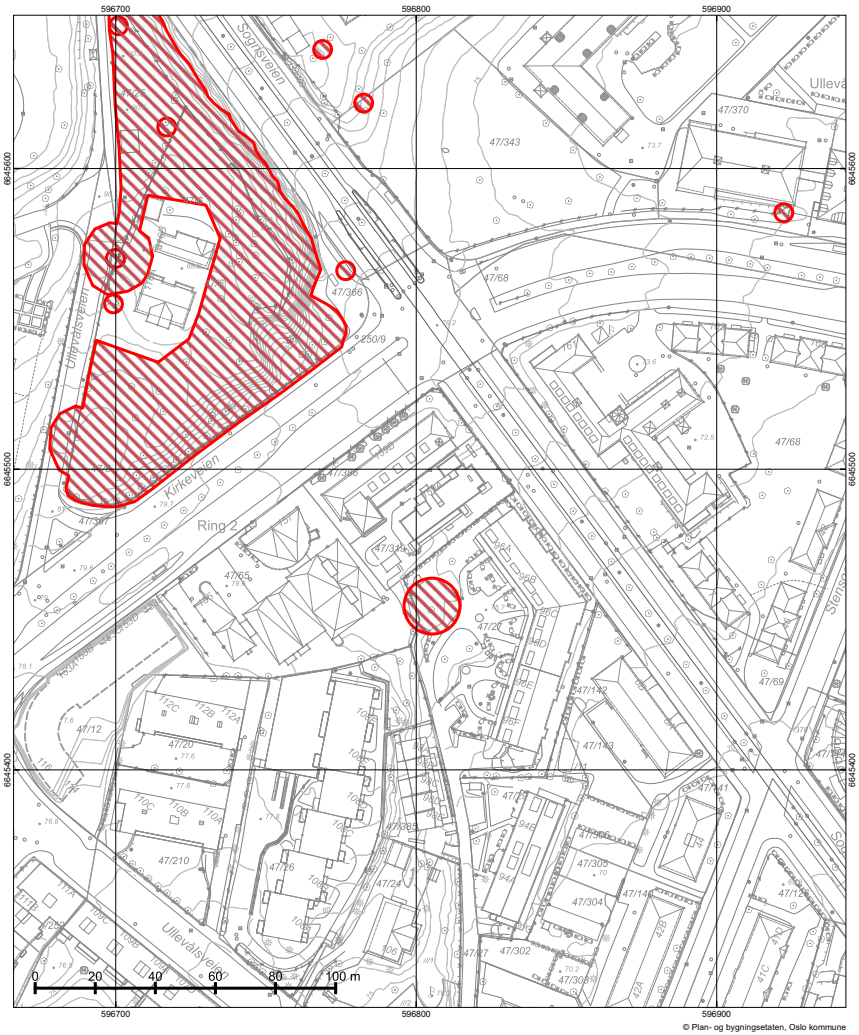
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Regulert eiendomsgrense
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

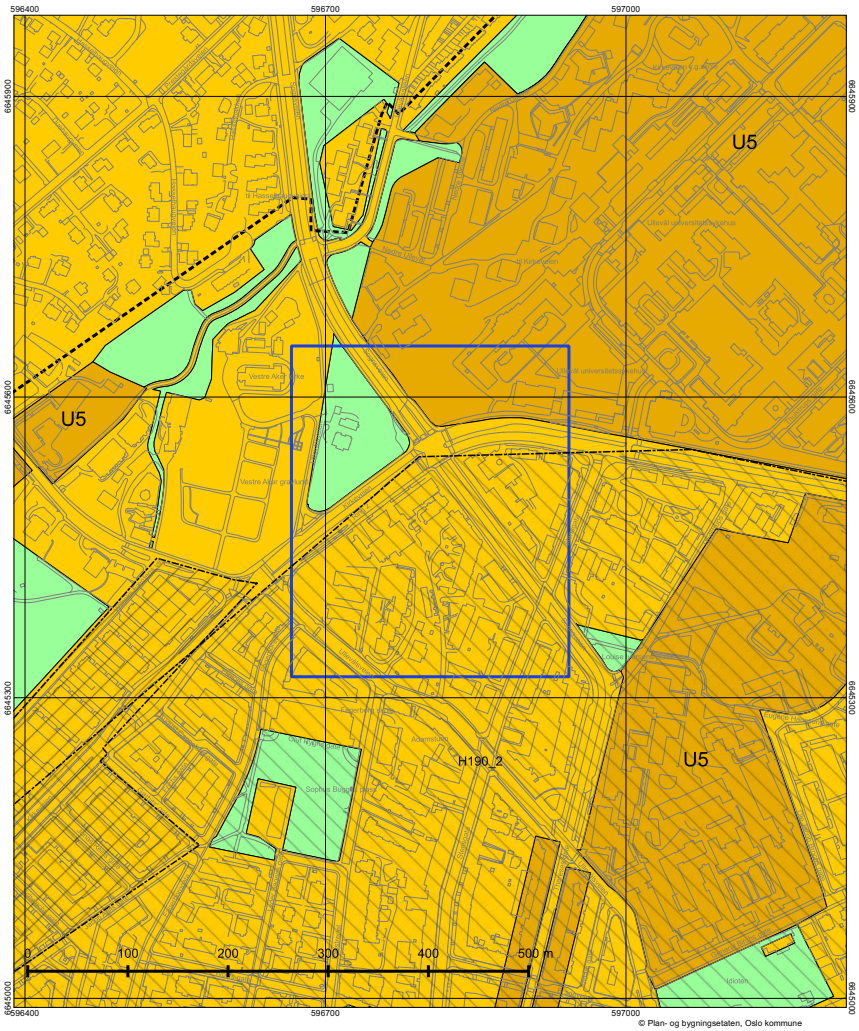
Dato: 17.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 139817/ 86507775
Deres ref.: 198038
Adresse: KIRKEVEIEN 159A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 47/319

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 139817/86507775
Deres ref.: 198038

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-4077

Kirkeveien 159 - kontor og bolig område

Vedtaksdato: 05.05.2004

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200001436

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200001436

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR KIRKEVEIEN 159 GNR. 47 BNR. 319 SAMT DELER AV GNR. 47 BNR. 65

§ 1. *Avgrensning*
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket IIP 00226 og datert Plan- og bygningsetaten 12.07.2002, revidert 01.10.2003.

§ 2. *Formål*
Området reguleres til:
- byggeområde: bolig, kontor
- spesialområde: bevaring (kontor)
- fellesområde: felles avkjørsel

§ 3. *Utomhusplan*
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn detaljert utomhusplan i målestokk 1:500. Planen skal vise opparbeidet tomt. Det skal opprettes minimum 200 m^2 uteoppholdsareal for boligene på felles takterrasser.

Arealet mellom bebyggelsen og Sognsveien skal opparbeides parkmessig med støyvoll og beplantning felles for kontoransatte og beboere. Søppelcontainere skal plasseres i kjeller. Felles avkjørsel og atkomst skal belegges med steinmateriale. Arealet rundt tårnfoten skal beplantes. Planen skal vise avkjørsler, gangveier, oppholdsarealer, lekearealer etc. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng.

Utomhusplan skal være godkjent samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene må være opparbeidet før brukstillatelse gis.

§ 4. *Parkering*
Parkeringsplasser skal opparbeides etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo. Minimum 5 % av plassene skal utformes og lokaliseres for bevegelseshemmede. All parkering skal være i parkeringskjeller.

§ 5. *Byggeområde: bolig, kontor*
Utnyttelse: Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 3 500 m^2. Bruksareal under terreng regnes ikke med i T-BRA. For bruksareal delvis under terreng skal følgende regnes med: 100 % for plan som har himling mer enn 1,5 meter over gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen og 50 % for plan som har himling mellom 0,5 og 1,5 meter over gjennomsnittlig terrengnivå. 3. og 4.etasje i det nye tilbygget skal kun benyttes til boliger.

Plassering og høyde: Bebyggelsen, inklusive tekniske rom, skal oppføres innenfor de på planen viste byggegrensene samt maksimumshøyder. Veggskive på fasade mot nordøst tillates oppført på 4 etasjers bygning i maksimum 4 meters dybde. Underjordisk parkeringsanlegg med tilhørende nedkjørsel kan ligge utenfor regulert byggegrense og kan plasseres inntil eiendomsgrensen. Det tillates oppført balkong i 3.etasje mot sørvest utkraget maksimum 2 meter utover regulert byggegrense, samt mot nordvest i 4.etasje utkraget maksimum 2,5 meter utover maksimum mønehøyde kun der mellombygget har ekstra bredde mot sørvest.

Utforming: Bebyggelsen skal utformes slik at eksisterende tårn forsatt vil fremstå som et karakteristisk element. Takterrassene skal kun benyttes som oppholdsareal for boligene. Fasadene skal i oppdeling harmonere med eksisterende og tilstøtende bebyggelse. Fasadematerialer skal binde sammen ny bebyggelse med eksisterende og omkringliggende bebyggelse. Gavlfasader i lavt mellombygg skal ha transparente glassfasader for å fremheve eksisterende bygning. Taket på mellombygget spaltes opp med sammenhengende transparent overlys i glass langs hele eksisterende bygning i minimum 1,3 meters bredde, slik at nybygget i sin helhet får et frittstående uttrykk.

Leilighetsfordeling: Minimum 70 % av leilighetene innenfor planområdet skal være 3-roms eller større. Resterende leiligheter skal være minimum 2-roms leiligheter.

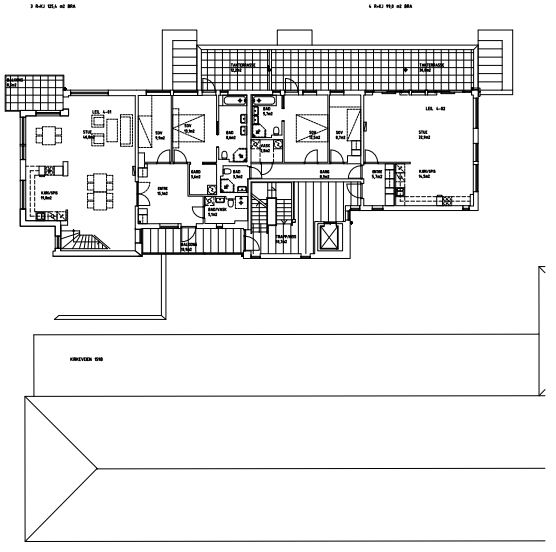
§ 6. *Spesialområde: bevaring (kontor)*
Bygninger tillates bare ombygd/påbygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige utseendet. Ved restaurering og/eller reparasjon av eksisterende

bygninger og anlegg skal de opprinnelige materialer søkes bevart i sin sammenheng. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og høyder, og for øvrig etter de samme retningslinjer som for påbygg etc.

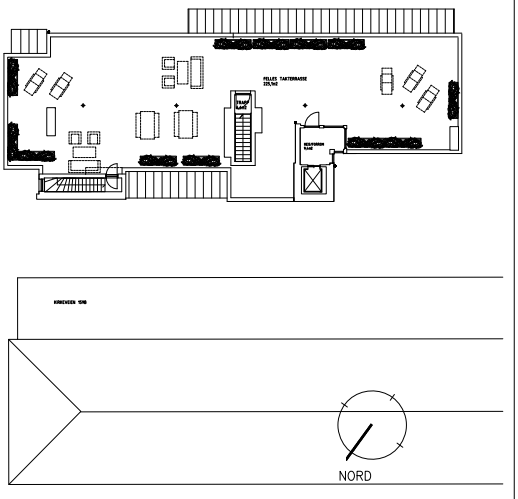
§ 7. *Fellesområde: felles avkjørsel*
Felles avkjørsel skal være felles for eiendommene gnr. 47 bnr. 65 og gnr. 47 bnr. 319 samt senere utskilte parseller fra disse. Atkomst til kontorer med hovedinngang for publikum, inngang boliger og garasjeanlegg skal etableres herifra. Nedkjøring til garasjekjeller skal ha stigning på maks 1:12. Atkomst til parkeringskjeller og bygning skal være tilgjengelig for bevegelseshemmede. Eiendommen skal ha avkjørsel fra offentlig vei som vist med piler på plankartet.

PLAN 4. ETASJE.



TAKPLAN

VEDLEGG E–4



ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS
Wilses gate 4 0178 Oslo Tlf. 23 29 27 70

DATO	SIGN	KORREKSJON	IND
13.02.13	mk	SOM BYGGET	D
04.01.12	md	SØKNAD OM ENDRING AV GLASSPALTE MELLOM BYGG	C
06.07.11	md	ENDRET LEILIGHET 4–02	B
14.04.11	md	INNSENDING AV SØKNAD OM ENDRING AV TILLATELSE	A

BYGGHERRE: KIRKEVEIEN 159 AS
AKERSGATA 7, 0158 OSLO
KNUT WESTBYE

PROSJEKT: KIRKEVEIEN 159
GNR/BNR. 47/319

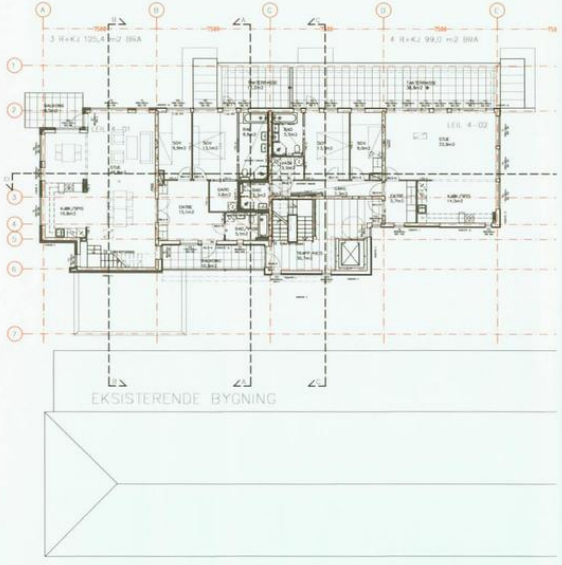
TEKST: PLAN 4.– OG TAKPLAN

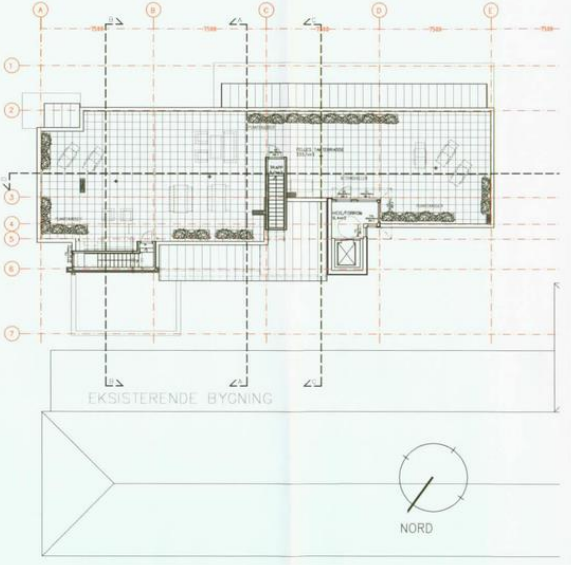
PROSJEKTNR. 0828 | SIGN. md | KONT. SIGN.
DATO 01.11.2008 | MÅLESTOKK 1:200
TEGN.NR A–B200–2.04 | INDEX D

PLAN 4. ETASJE.

TAKPLAN

VEDLEGG E–4





ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS
Wilses gate 4 0178 Oslo Tlf. 23 29 27 70

DATO	SIGN	KORREKSJON	IND
04.01.12	md	SØKNAD OM ENDRING AV GLASSPALTE MELLOM BYGG	C
06.07.11	md	ENDRET LEILIGHET 4–02	B
14.04.11	md	INNSENDING AV SØKNAD OM ENDRING AV TILLATELSE	A

KIRKEVEIEN 159 AS
AKERSGATA 7, 0158 OSLO
KNUT WESTBYE

KIRKEVEIEN 159
GNR/BNR. 47/319

PLAN 4.– OG TAKPLAN

PROSJEKTNR. 0828 SIGN. md
DATO 01.11.2008
MÅLESTOKK 1:200
TEGN.NR A–B200–2.04
INDEX C

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Arkitektene Dahl & Myrhol AS
Wilses gate 4
0178 OSLO

Dato: 19.02.2014

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201202322-29 Saksbeh: Bjørn Wikan | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	KIRKEVEIEN 159B	Eiendom:	47/319/0/0
Tiltakshaver:	Kirkeveien 159 AS	Adresse:	Postboks 1888 Vika, 0124 OSLO
Søker:	Arkitektene Dahl & Myrhol AS	Adresse:	Wilses gate 4, 0178 OSLO
Tiltakstype:	Idrettshaller/treningssenter/bad	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - KIRKEVEIEN 159 B

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 24.09.2013.

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 ligger til grunn for ferdigattesten

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201202322			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Reguleringskart			1/17
Situasjonsplan	A1.01	20.02.2012	1/18
Utomhusplan	A-7.01	20.02.2012	1/19
Plan 2 etasje og loft	A-2.02	11.02.2013	20/8
Snitt og fasader	A-22.1	11.02.2013	20/9
Plan 1 og U	A-2.01	16.09.2013	26/4

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

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 19.02.2014 av:

Bjørn Wikan - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
Kirkeveien 159 AS, Postboks 1888 Vika, 0124 OSLO, westbye@alliance.no

Vedlegg: Orientering om klageadgang

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Arkitektene Dahl & Myrhol AS
Wilses gate 4
0178 OSLO

Dato: 16.05.2013

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200908265-55 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ole Knagenhjelm Lysne	Arkivkode: 531

Byggeplass:	KIRKEVEIEN 159	Eiendom:	47/319/0/0
Tiltakshaver:	Kirkeveien 159 AS	Adresse:	Postboks 1888 Vika, 0124 OSLO
Søker:	Arkitektene Dahl & Myrhol AS	Adresse:	Wilses gate 4, 0178 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - KIRKEVEIEN 159

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

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
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 16.05.2013 av:

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

Ole Knagenhjelm Lysne - Saksbehandler
Per-Arne Horne - Enhetsleder

Kopi til:
Kirkeveien 159 AS, Postboks 1888 Vika, 0124 OSLO, westbye@alliance.no
Vedlegg:
Orientering om klageadgang

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 8-0432/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Kirkeveien 159A 0451 OSLO

Betegnelse: Gnr 47, bnr 319, snr 15 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no