NORDVIK

August Cappelens gate 2

4 soverom | 173 kvm | Aksjeleilighet



Velkommen til

August Cappelens gate 2

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
25	Om boligen
36	Nabolagsprofil
37	Tilstandsrapport
58	Egenerklæringsskjema
64	Andre vedlegg
112	Vedlegg
129	Kontaktinfo
132	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
135	Forbrukerinformasjon om budgivning
136	Budskjema

Salgsoppgave produsert 05.02.2026

Nøkkelinformasjon



Gjennomgående og herskapelig 5R hjørneleilighet med balkong, peis og fiskebensparkett - Moderniseringsbehov - Lave omkostninger

Prisantydning	**13 300 000,-**
Omkostninger	**6 482,-**
Totalpris	**13 335 367,-**
Fellesgjeld	**28 885,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 613,-**
BRA-i	**173 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1919**
Eierform	**Aksje**

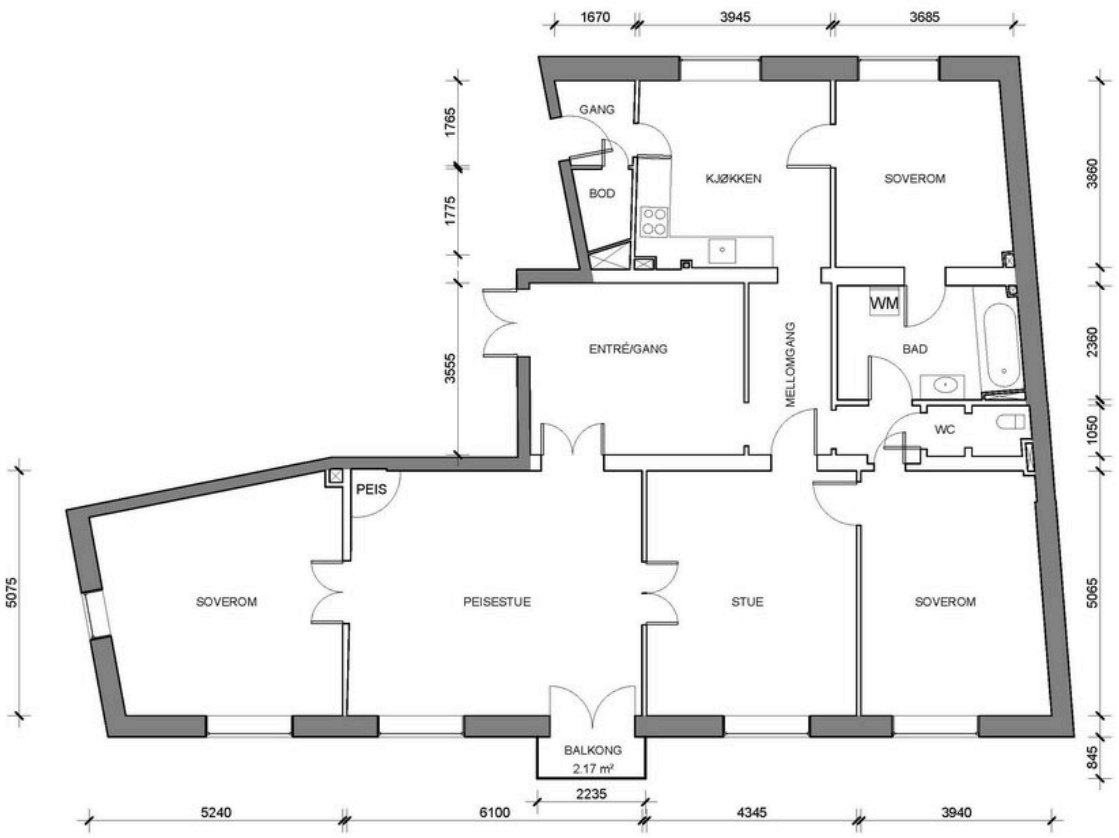
Kort fortalt

Velkommen til en herskapelig og svært romslig 5-roms hjørneleilighet med etterspurt beliggenhet på Fagerborg. Her får du en gjennomgående planløsning med 4 rom i rekke, doble fløydører og lekker fiskebensparkett. Leiligheten byr på en generøs takhøyde på over 3 meter og store, klassiske vinduer som gir en fantastisk romfølelse. I stuen er det en flott peis, samt utgang til nordvestvendt balkong. Her har du muligheten til å skape ditt drømmehjem!

Verdt å merke seg:
Herskapelig 5-roms hjørneleilighet på hele 173 kvm
Separat kjøkken
Gjennomgående planløsning
Nordvestvendt balkong
2 ildsteder
Over 3 meter takhøyde
Romslig bad og separat WC
Noe moderniseringsbehov
God lagringsplass i leiligheten
Loftsbod og stor kjellerbod
Attraktiv beliggenhet med kort vei til "alt"

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 173 kvm



0 1 2 5 10m

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Etasje:	Referanse:	Målestokk:	Adresse
4	Q425101279	1 : 100	August Cappelens gate 2

Tegnet av:	Kontrollert:	Format:	Dato:	Oppdragsgiver:
VU	FND	A3	29.10.2025	Takstkonsulent1 AS

Romly
Verifisert areal.

Arealet er polygonberegnet av Romly, etter gjennomført 3D-laserskanning. Se www.romly.no
Mindre avvik på enkeltmål kan forekomme som følge skjevheter, målehøyde o.l.






















SCRABBLE






PICASSO










SINGER
SYMASKINER
SINGER








I THINK
I WANNA BE
HER BEST
FRIEND YEAH






Louisiana




COLOSSEUM
Sone

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0184/24

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selger
Iben Sandemose

Kjøpesum og omkostninger
13 300 000,- (Prisantydning)
28 885,- (Andel av fellesgjeld)
---
13 328 885,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
3 986,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
2 496,- (Transportgebyr for aksjer)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
6 482,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
15 982,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
13 335 367,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
13 344 867,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1919

Etasje
4

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 173 kvm
BRA-e: 20 kvm
Totalt BRA: 193 kvm
TBA: 2 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 173 kvm. Entré, 4 soverom, toalettrom, bod, bad, kjøkken og stue.
Total BRA: 173 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 15 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 15 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 5 kvm.
TBA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på aksjelagets fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Leiligheten har noe skråtak mot bakgård som er synlig i skap og bla. utnyttet for innbygging av kjøleskap mm. Arealene er medtatt som måleverdige i BRA-i.

Innhold
Leiligheten er innredet med: Entré, tre soverom, toalettrom, bod, bad, kjøkken, spisestue og stue.

Entré
Velkommen inn! Leiligheten har en romslig entré med god plass til yttertøy og sko. I entréen er det en peisovn og installert dørcalling. Sikringsskap med automatsikringer plassert i gangen ved kjøkken.

Stue
Leiligheten har mange muligheter i forhold til utnyttelse, med fire rom som ligger i rekke på nordvestsiden. Her finner du blant annet en fantastisk stue med utgang til balkong. Stuen har en flott peis, fiskebensparkett og generøs takhøyde. Doble fløydører skiller stuen og de tilstøtende rommene.

Spisestue
Stor spisestue med plass til langbord med mer. Leiligheten har luftige, store rom, som sammen med de

store vinduene med dype karmer gir god romfølelse og et ærverdig preg.

Kjøkken
Separat kjøkken av god størrelse. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Det er opplegg for oppvaskmaskin og plass til frittstående hvitevarer. Her er det også plass til spisebord ved vinduet. Ved kjøkkenet er det en innvendig bod.

Soverom
I dag er leiligheten innredet med tre soverom og to stuer, men kan potensielt innredes med fire soverom og en stue. Alle rommene er av god størrelse med plass til dobbeltseng og tilhørende møblement.

Bad
Romslig bad med elektrisk gulvvarme og opplegg for vaskemaskin. Badet er innredet med servant med underskap, speilskap, og innmurt badekar med dusj. Det er naturlig avtrekk. Himling er av malte plater, vegger med malte plater og fliser, og gulv med fliser.

Toalettrom
Leiligheten har separat toalett, innredet med toalett. Himling er av malte plater, og vegger med fliser og malt betong. Naturlig avtrekk.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Dette ble målt gjennom entré. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av trebjelkelag. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2. Det registreres løs jordingskabel i sluket. Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

Våtrom > 4. etasje > bad > Overflater vegger og himling
Det anbefales på generelt grunnlag alltid å sette inn dusjkabinett i eldre bad. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder.
Konsekvens/tiltak: Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig, men man bør vurdere å sette inn dusjkabinett på sikt. Man kan også forsegle fugene i dusjsonen.

Våtrom > 4. etasje > bad > Overflater Gulv
Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall). Det registreres noe misfarging i flisfuger under badekaret. Det er ingen direkte vannpåkjenning på gulvet, noe som er bra. Ved endret bruk kan dette medføre en dårligere tilstandsgrad enn dagens. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder og nevnt avvik.
Konsekvens/tiltak: Det er ingen direkte vannpåkjenning på gulvet, noe som er bra. Ved endret bruk kan dette medføre en dårligere tilstandsgrad enn dagens.

Våtrom > 4. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Vurdering basert på alder og manglende dokumentasjon. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utvendig > Vinduer
Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om

Utvendig > Dører
Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de

har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting er 20 - 60 år.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må balkongdør skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Innvendig > Innvendige dører
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Det registreres at dører tar i karm, eldre innerdører, samt sprekk på nedre del av dør til bod.
Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak på enkelte dører. Det anses ikke være noe strakstiltak nødvendig på befaringsdagen, men Innvendig dør må justeres for å lukke avviket.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg

Spesialrom > 4. etasje > toalettrom > Overflater og konstruksjon
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Det registreres noe ufagmessige utførelser på flisarbeider på badet.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak. Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Våtrom > 4. etasje > bad > Ventilasjon
Rommet har kun naturlig ventilasjon. NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget.
Konsekvens/tiltak: Det er vanskelig å etablere en annen løsning.

Kjøkken > 4. etasje > kjøkken > Overflater og innredning
Eldre kjøkken har normalt noe bruksslitasje som følge av daglig bruk.
Konsekvens/tiltak: Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Bygningsdeler som har fått TG3:

Kjøkken > 4. etasje > kjøkken > Avtrekk
Det registreres manglende avtrekk over kokeplass.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales som strakstiltak og montere kullfilterventiulator over kokeplass.
Kostnadsestimat: Under 10 000.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Innvendig > Pipe og ildsted
Mursteinspipe. Peisovn og åpen peis. Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann-/feievesen før bruk.

Våtrom > 4. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

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

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

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

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 1995, membran, skiftet gulv, flislagt gulv og vegger husker ikke firma lekkasje fra naboen over i 2022, nytt tak og veggene (uten fliser).

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 1995 husker ikke firma.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: all dok. forsvant i brann, 2012.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: utført etter

brann 2012 i regi av sameiet omfattende reparasjoner av tak, innvendig og utvendig.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: skiftet sikringsskap 90 tallet, dok. borte i brann. innstallert seriekoblete røykvarslere etter brann i 2012.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? husker ikke når, etter brann i 2012.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: omfattende takrep. etter brann 2012, både innv. og utvendig.
Utbedret tak og vegger på bad etter lekkasje fra naboen over, 2022.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Lekkasje fra naboen over i 2022.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei
Eventuell kommentar: det har vært utettheter i balkong. Alle balkonger skal skiftes.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: en sjelden gang fra sluk under badekar, løser seg med litt plumbo

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: tilstandsvurdering i forbindelse med salg nå.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? oppgitt i salgoppgave i forb med salget nå.

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?
Ja
Beskriv: utskifting av 3 balkonger mot kirkevn vedtatt.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: event ved skifting av balkonger.

Byggemåte
Utvendig:
Nordvestvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 2 m². Rekkverk av betongkonstruksjoner med overligger av tre. Rekkverkshøyden ble målt til: 95 cm.

Bygård bygget i 1919. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Saltak takkonstruksjon, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget).

Innvendig:
Himlinger med malte plater, rosetter og stukkatur. Vegger med malt panel, strietapet og malte plater. Gulv med laminat, originale trestaver lagt i fiskebein og malte overflater. Takhøyden ble målt i entré til: 3,02 m.

Det registreres knirk i gulv, noe sprekker i stukkatur, samt sprekker mellom trestaver. Overflatene bærer preg av noe slitasje, men dette anses som normalt med tanke på overflatenes alder og bruk.

Tekniske installasjoner
Seriekoblet brannvarslingsanlegg.
Ca 120 liters varmtvannsbereder plassert på badet. Ca 20 liters varmtvannsbereder plassert under benkeskap på kjøkkenet.

Innbo og løsøre
Hvitevarer på kjøkkenet og vaskemaskin på bad medfølger handelen.

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

Ingen leilighet kan fremleies uten styrets skriftlige godkjenning. Skriftlig søknad om fremleie rettes til styret. Innvilgelse av fremleie kan skje for 1 – ett – år av gangen. Styret kan stille vilkår for innvilgning av framleie.

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad. Peisovn plassert i entré og stue.

Informasjon om strømforbruk
Selger oppgir et strømforbruk på 11.509 kWh i 2025.

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 7 613,- pr. mnd.
Inkluderer: Trappevask, TV/internett, nedbetaling av fellesgjeld og annet vedlikehold.

Herav:
- Lån nr: 302536; Akonto avdrag lån 3: kr 185,00
- Lån nr: 302536; Akonto renter lån 3: kr 199,00
- Kabel-TV og internett: kr 723,00
- Andel felleskostnader etter eierbrøk: kr 6 506,00

Eiendomsskatt viderefaktureres separat fra eiendomsskatteseddelen hvert år.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 4 728 729,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 13 183 898,- pr. 2024

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.

Formuesverdi
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.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet
Boligaksjeselskapet består av 9 boliger og 2 næringsseksjoner.

AS Kirkeveien 131 er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 924876700 og ligger i Oslo kommune. Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av aksjeloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for aksjonærene.

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 52991218. I tillegg er det etablert råte og skadedyrforsikring i Norsk Hussopp med avtalenummer: AVT-0000000025. Den enkelte aksjonær bør tegne egen innboforsikring. Skader meldes direkte til forsikringsselskapet og styret skal informeres.

Større vedlikeholdsarbeider (oppsummering fra styrets årsrapport og infoskriv fra styret):

Tak
Aksjelaget har en forsikringssak mot Gjensidige i forbindelse med kostnad for utbedring av mangelfullt og dårlig utført arbeid på taket, etter en brann i 2013. Kostnad for utbedring ble ca. kr. 420 000 inkl. ekstra kostnader til Multiconsult. I tillegg ble det funnet feil montering i bad i leilighet 501, samt at det viste seg at brannpumpeanlegget i kjelleren å være feilmontert, og at det mangler sluk i kjellergulvet. Ved eventuell utløsning av sikkerhetsventil vil elektriske tavler kunne få vannskader.

Styret opplyser i infoskriv at advokat mener at de har en svak sak mot Gjensidige. De tror at det blir vanskelig å nå frem med et krav, at det kan bli en lang rettsprosess og

komplisert bevisfremleggelse som ikke nødvendigvis vil bli sett på som vesentlig feil og uaktsomhet. Siste halmstrå er å rette et krav mot vår tidligere engasjerte rådgiver Harald Myhre i Roar Jørgensen AS (Nå Multiconsult Hønefoss), men også dette kan bli svært krevende.

Nærmere informasjon i årsmøtedokumentene og infoskrivet fra styret som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Balkonger ut mot Kirkeveien
Dette er en sak som aksjelaget har latt ligge i bero inntil taket var ferdigstilt. Styret arbeider nå med å innhente tilbud fra ulike bygningskyndige rådgivere som kan bistå dem i prosessen med søknad, tillatelse og krav, vurdere løsning om å rehabilitere eller bytte, tilbudsinnhenting, gjennomføring og oppfølging samt ferdigstillelse. Styret har søkt en juridisk avklaring om hvordan kostnaden av utbedres/bytte av balkonger fordeles mellom beboere og AS Kirkeveien 131. Når styre har løsning, kostnadsoverslag og en foreslått fremdriftsplan, vil dette bli presentert så fort som mulig i en eventuelt ekstraordinær generalforsamling for å finne den best mulig finansiering av prosjektet.

Det blir avholdt generalforsamling 10.3.26 hvor forslag til løsning av balkonger blir presentert.

Vedlikeholdsbehov ut ifra befaring av Opak (Se eget vedlegg)
a. Fukt på vegger i kjelleren
b. Større og dyptgående riss i fasaden
c. Tegn på mose og algevekst
d. Trevirke eller andre organiske materialer er i kontakt med mur

Fullstendig innkalling og protokoll fra årsmøtet 2025 ligger vedlagt salgsoppgaven, og vi oppfordrer alle interessenter å lese dokumentene nøye.

Forretningsfører
Enqvist Boligforvaltning AS

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

Overdragelse av aksjer i selskapet skal godkjennes av styret. Forfallen husleie eller andre forpliktelser overfor selskapet skal være betalt før overdragelse kan finne sted. Aksjene kan bare eies av personer som er hjemstavnsberettiget i Oslo, jf. vedtektene §2.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 28 885,-pr. 31.12.2025

Lån nr. 302536 i Eiendomskreditt med nominell rente 6,95 % p.a., effektiv rente 7,39 % p.a
Opplåning, nytt lånebeløp pr 15.09.24: 1 103 803, nom rente 6,95% p.a. Eff 7,4% p.a
Restsaldo pr. 30.12.25 er kr 841 449,-.

Lånet er omfattet av en administrativ IN-ordning, hvor den enkelte gis mulighet til å innfri sin andel av lånet etter gitte regler.

Merk imidlertid at innfrielse av fellesgjeld av banken vil bli ansett som en regulær ekstraordinær nedbetaling av selskapets låns hovedstol, uten at banken gir aksept for at aksjonærer som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige aksjonærer også for de leiligheter hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av selskapets betalingsforpliktelser ved mislighold.

Enqvist Boligforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for selskapet, aksjonærene eller aksjonærenes rettsetterfølgere, av dette.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viser et underskudd på kr. 372 989,-

Budsjettet for 2025 legger til grunn et overskudd på kr. 204 307,-

Komplett budsjett og regnskap er vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt.

Aksjeselskapets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 52991218

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 568 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en svært attraktiv og sentral beliggenhet i August Cappelens gate 2 på Fagerborg. Området er preget av klassisk bygårds- og townhousebebyggelse fra 1920-tallet, og er kjent for sitt rolige og hyggelige bomiljø samtidig som det ligger midt i smørøyet av det urbane bylivet. Beliggenheten er svært attraktiv med kort vei til søndagsåpen delikatessebutikk samt den populære Havens Kolonial og Havens Café. Du finne mange gode mat- og kaféopplevelser i nærområdet.

Fagerborg har en svært sentral beliggenhet med gangavstand til to av hovedstadens mest populære handlegater Bogstadveien og Hegdehaugsveien hvor du finner alt fra kjente butikkjeder til unike nisjeforretninger, kaféer og restauranter. Bislett stadion og Majorstuekrysset ligger også i nærheten, noe som gir enkel tilgang til både kultur-, idretts- og servicetilbud.

Også Karl Johans gate, med sitt rike shopping- og byliv, ligger i komfortabel gang- eller sykkelavstand. Like ved finner du også Slottsparken et flott grøntområde midt i byen, ideelt for både spaserturer og avslapning.

Leiligheten ligger svært nær Marienlystparken, et populært grøntområde som er et naturlig samlingspunkt for både store og små i nærområdet. Parken byr på åpne gressletter, fotballbane, minigolf, lekeplasser, sittegrupper og god plass til både avslapning og aktivitet. Ikke langt unna finner du også idylliske Stensparken en vakker, kupert park som strekker seg fra Fagerborg til Bislett. Parken er en liten grønn oase i byen, med flotte trær, stier og gressarealer som egner seg godt til både spaserturer, trening og piknik.

I tillegg er Frognerparken lett tilgjengelig, enten til fots eller med sykkel. Her finner du også Frognerbadet, et populært utendørs badeanlegg med svømmebassenger, stupetårn og store solplener om sommeren. Parken tilbyr i tillegg flotte tur- og joggeløyper, lekeplasser og rikelig med grøntområder for rekreasjon året rundt.

Kun få minutter unna ligger Colosseum Kino, en av Norges største og mest moderne kinosaler, kjent for sin karakteristiske kuppel og gode filmtilbud. Kinoen er et naturlig samlingspunkt for både store og små, og gir et ekstra løft til områdets allerede rike kulturtilbud.

Buss fra Marienlyst, trikk fra Ullevål sykehus, og kun 10 minutters gange til Majorstuen T-banestasjon hvor alle linjer møtes. Herfra kommer du deg raskt til både sentrum, Sognsvann og Holmenkollen og dermed også til Nordmarkas fantastiske tur- og skimuligheter. Med sykkel tar det bare noen få minutter til Blindern og Universitetet i Oslo.

Fra boligen er det nærhet til gode barnehager. For skolebarn tilhører området Marienlyst skole, som dekker 1. 10. trinn og er kjent for sitt trygge og inkluderende læringsmiljø. Denne kombinasjonen gjør området ideelt for barnefamilier som ønsker en praktisk og trygg hverdag med skole og barnehage lett tilgjengelig.

Flotte muligheter for både trening og rekreasjon rett utenfor døren. Her finner du velutstyrte treningssentre, samtidig som du har Marienlystparken og nærliggende grøntområder som inviterer til løping, spaserturer og utendørs aktiviteter i rolige omgivelser. Dette gir en ideell kombinasjon av byliv og frisk luft, perfekt for deg som ønsker en sunn og aktiv hverdag.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1918. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning.

At ekspedisjonsdokument 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.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg iht. S-2255. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker på eiendommen:

August Cappelens gate 2 - Gjenoppbygging etter brann - etablering av ny takkonstruksjon
Saksnummer: 202508072
Det er gitt midlertidig brukstillatelse, men ikke søkt ferdigattest. Det ble sendt varsel om pålegg om ferdigstillelse og tvangsmulkt i brev den 12.06.2025. "Dette er et varsel om at vi vurderer å pålegge dere å ferdigstille tiltaket. Vi varsler samtidig om at dere kan få

tvangsmulkt på 30 000,- dersom dere ikke følger pålegget." Det ble gitt utsatt frist for å søke ferdigattest til 31.08.2025. Den 31.08.2025 ble det sendt en forespørsel på avklaring om ferdigattest. Det er siste status i saken i Oslo kommunes saksinnsyn. Styreleder opplyser at tidligere rådgiver fortsatt arbeider med å løse endelig ferdigattest.

August Cappelens gate 2 - oppføring av en balkong
Saksnummer: 202513494
Det har blitt søkt om ferdigattest den 23.01.2026.

Pågående byggesaker i nærheten:

Fagerborggata 40 - boring av tre energibrønner
Saksnummer: 202509221

Kirkeveien 145 - mulig ulovlig bruksendring
Saksnummer: 202505985

Wilhelm Færdens vei 13 - fasadeendringer
Saksnummer: 202510047

Sophus Bugges plass - forhåndskonferanse, fotball- og isbane
Saksnummer: 202600512

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

301/216/91:
11.03.1937 - Dokumentnr: 301103 - Best. om vann/kloakkledn.

07.12.1877 - Dokumentnr: 900267 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA L.NR 54 AC

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Aksjelaget har notert pant med 1. prioritet.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

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

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

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen.

Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal innbetales i én samlet innbetaling fra norsk finansinstitusjon, eller i én samlet betaling fra kjøpers

konto i norsk finansinstitusjon. Betaling fra andre og/eller betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelsen. Fult oppgjør skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtakelse.

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:

Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 109 158,-
Nordvik Ekstra L kr. 12 500,-
Nordvik grunnpakke inkl. salgsoppgave* kr. 20 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 700,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar per stk. (Privatvisning og oppmøte overtakelse gratis) kr. 3 500,-

Utlegg:
Ferdigattest, reguleringskart og bygningstegninger kr. 2 310,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 247,-
Kopi av tinglyst dokument (pris pr. dok.) kr. 172,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 3 850,-
Ubekreftet utskrift av grunnboken pr matrikkel kr. 115,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 125,-
Utlegg tilstandsrapport*** kr. 11 500,-

Samlet skal selger betale kr. 196 977,- 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 6. februar 2026

Ansvarlig megler
Magnus Moestue, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93876619

Meglerforetaket
Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

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

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

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

August Cappelens gate 2

Nabolaget Fagerborg/Jessenløkken - vurdert av 184 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

Skoler

Marienlyst skole (1-10 kl.) 1013 elever, 76 klasser	**8 min** 0.6 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 750 elever, 41 klasser	**13 min** 1.1 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 358 elever, 21 klasser	**14 min** 1.1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 415 elever, 25 klasser	**5 min** 0.4 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.) 30 elever, 29 klasser	**13 min** 1.1 km
Heltberg Bislett	**15 min**
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	**16 min** 1.4 km

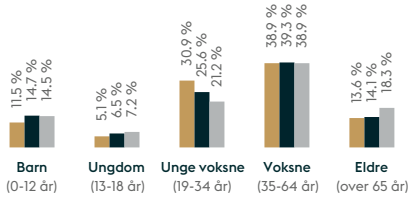
Offentlig transport

Vestre Aker kirke Linje FB1, 20, 25, 28	**2 min** 0.2 km
Ullevål sykehus i Sognsveien Linje 17, 18	**6 min** 0.4 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	**12 min** 1 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 7 ulike linjer	**8 min** 2.7 km
Oslo S Totalt 18 ulike linjer	**9 min** 3.6 km

Barnehager

Fagerborg menighets barnehage ... 68 barn, 4 avdelinger	**2 min** 0.2 km
Kirsebærjordet barnehage (0-5 ... 55 barn, 4 avdelinger	**5 min** 0.4 km
Fagerborggaten barnehage (1-5 ... 72 barn, 2 avdelinger	**6 min** 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fagerborg/Jessenløkken	2 821	1 590
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Trikk

Sport

Sophus Bugges plass	2 min
Marienlyst skole	5 min
Fresh Fitness Ullevål	5 min
Fitness.xpress Bislet	11 min

«Kjempekoselig på Fagerborg.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Bislett kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Tilstandsrapport

Aksjeleilighet

August Cappelens gate 2, 0360 OSLO

OSLO kommune

gnr. 216, bnr. 91

Sum areal alle bygg: BRA: 193 m² BRA-i: 173 m²



Befaringsdato: 27.10.2025 **Rapportdato:** 03.02.2026 **Oppdragsnr.:** 22372-1119 **Referansenummer:** GZ2757

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

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

Takstkonsulent1 AS

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

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, 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. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.


Ingen umiddelbare kostnader


Tiltak under kr 10 000


Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000


Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000


Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000


Tiltak over kr 300 000

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1919. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet.

- Eier opplyser under befaringen at det tidligere har vært brann i bygget. Det foreligger ikke dokumentasjon på omfanget av skadene eller eventuelle utbedringer som er utført i etterkant. Innhent dokumentasjon om mulig.

Aksjeleilighet - Byggeår: 1919

UTVENDIG Gå til side

Nordvestvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 2 m², Rekkverk av betongkonstruksjoner med overligger av tre. Rekkverkshøyden ble målt til: 95 cm.

Bygård bygget i 1919. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Saltak takkonstruksjon, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte plater, rosetter og stukkatur. Vegger med malt panel, strietapet og malte plater. Gulv med laminat, originale trestaver lagt i fiskebein og malte overflater. Takhøyden ble målt i entré til: 3,02 m.

- Det registreres knirk i gulv, noe sprekker i stukkatur, samt sprekker mellom trestaver. Overflatene bærer preg av noe slitasje, men dette anses som normalt med tanke på overflatenes alder og bruk.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater. Vegger med malte plater og fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med servant med innredning og innmurt badekar med dusj. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Opplegg for oppvaskmaskin.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom: Himling med malte plater. Vegger med fliser og malt betong. Innredet med klosett. Naturlig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad. Peisovn plassert i entré og stue.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

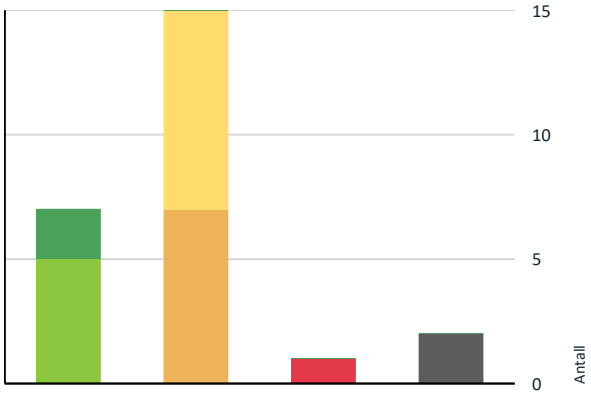
Aksjeleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

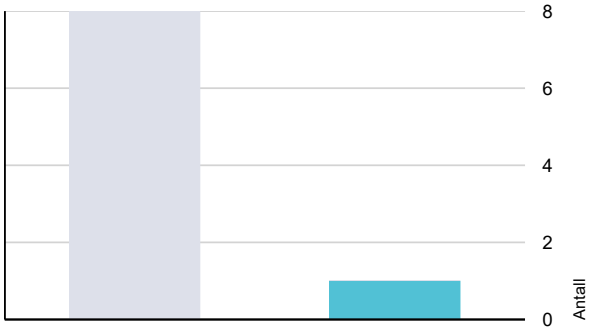
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Aksjeleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Kjøkken > 4. etasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Spesialrom > 4. etasje > toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > bad > Ventilasjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

	Kjøkken > 4. etasje > kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

AKSJELEILIGHET



Byggeår
1919

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass, prod. 1994.

Årstall: 1994 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Entrédør

TG 1

To- fløyet brannklasifisert entrédør.

Dører

Balkongdør med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordvestvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 2 m², Rekkverk av betongkonstruksjoner med overligger av tre. Rekkverkshøyden ble målt til: 95 cm.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre utvendige forhold

Bygård bygget i 1919. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Saltak takkonstruksjon, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med malte plater, rosetter og stukkatur. Vegger med malt panel, strietapet og malte plater. Gulv med laminat, originale trestaver lagt i fiskebein og malte overflater. Takhøyden ble målt i entré til: 3,02 m.

- Det registreres knirk i gulv, noe sprekker i stukkatur, samt sprekker mellom trestaver. Overflatene bærer preg av noe slitasje, men dette anses som normalt med tanke på overflatenes alder og bruk.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleiere.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Dette ble målt gjennom entré. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av trebjelkelag. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG IU Pipe og ildsted

Mursteinspipe. Peisovn og åpen peis. Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann-/feievesen før bruk.

Innvendige dører

Formpressede innerdører med 3-speil.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det registreres at dører tar i karm, eldre innerdører, samt sprekk på nedre del av dør til bod.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det anses ikke være noe strakstiltak nødvendig på befaringsdagen, men Innvendig dør må justeres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad. Peisovn plassert i entré og stue.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater. Vegger med malte plater og fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med servant med innredning og innmurt badekar med dusj. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det anbefales på generelt grunnlag alltid å sette inn dusjkabinett i eldre bad. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig, men man bør vurdere å sette inn dusjkabinett på sikt. Man kan også forsegle fugene i dusjsonen.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Det registreres noe misfarging i flisfuger under badekaret. Det er ingen direkte vannpåkjenning på gulvet, noe som er bra. Ved endret bruk kan dette medføre en dårligere tilstandsgrad enn dagens. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder og nevnt avvik.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ingen direkte vannpåkjenning på gulvet, noe som er bra. Ved endret bruk kan dette medføre en dårligere tilstandsgrad enn dagens.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

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

Tilstandsrapport

Vurdering basert på alder og manglende dokumentasjon. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.

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

4. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredet med servant med innredning og innmurt badekar med dusj. Opplegg for vaskemaskin.

4. ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Naturlig ventilering via lufteluke.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er vanskelig å etablere en annen løsning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre kjøkken har normalt noe bruksslitasje som følge av daglig bruk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 **Avtrekk**

Manglende avtrekk over kokeplass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres manglende avtrekk over kokeplass.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales som strakstiltak og montere kullfilterventiulator over kokeplass.

Kostnadsestimat: Under 10 000

SPESIALROM

4. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Himling med malte plater. Vegger med fliser og malt betong. Innredet med klosett. Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det registreres noe ufagmessige utførelser på flisarbeider på badet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger - plast

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

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

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

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

Avløpsrør

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

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med luftespalte i vinduene.

TG 2 Varmtvannstank

Ca 120 liters varmtvannsbereder plassert på badet. Ca 20 liters varmtvannsbereder plassert under benkeskap på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Tilstandsrapport

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2. Det registreres løs jordingskabel i sluket.

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

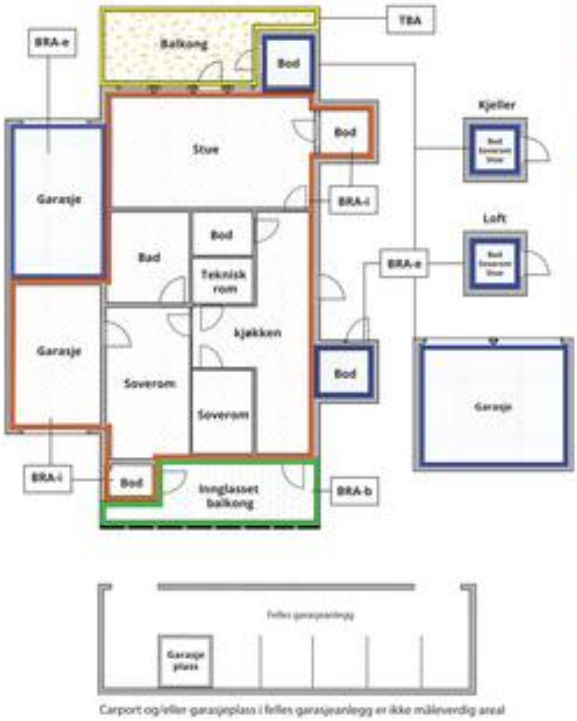
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Aksjeleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft		5		5	
4. etasje	173			173	2
Kjeller		15		15	
SUM	**173**	**20**			**2**
SUM BRA	**193**				

Romfordeling

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

Kommentar

Fellesarealer:

- En loftsbod på ca. 5 m².
- En kjellerbod på ca. 15 m².

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

Denne boligen har Romly verifisert areal.
Arealet i denne boligen er polygonberegnet av Romly og illustrert med fargekoder på tegning etter gjennomført 3D-laserskanning. Plantegning viser situasjon som bygget med romgeometri og veggtykkelser. Plantegning er måleverdige så lenge den ikke endres. Det anbefales alltid å ta kontrollmål på stedet ved bestilling av innredningselementer, bytting av vinduer ol. Annet filformat, snitt eller 3D-modell kan bestilles på www.romly.no.

Kommentarer til beregning av areal per etasje:
Leiligheten har noe skråtak mot bakgård som er synlig i skap og bla. utnyttet for innbygging av kjøleskap mm. Arealene er medtatt som måleverdige i BRA-i som vist på BRA-tegning. Sjakter i leiligheten er medtatt i BRA-i som vist på BRA-tegning innenfor rød linje med gul fargekode.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.10.2025	Marcus Pettersen	Takstingeniør
	Kenneth Pettersen	Takstingeniør
	Iben Sandemose	Kunde
	Floire Nathanael Daub	Arkitekt

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	216	91		0	568.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
August Cappelens gate 2, 0360 OSLO

Hjemmelshaver
AS KIRKEVEIEN 131. Org.nr: 924 876 700

Boligselskap
AS KIRKEVEIEN 131

Forretningsfører
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Organisasjonsnr
924976700

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum
0

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Resultatfil for August Cappelens gate 2			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Egenerklæring er ikke mottatt før rapporten er sendt ut. Det kan derfor være avvik mellom rapporten og egenerklæring som ikke er fanget opp av takstmann. Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.



173,46 m² Internt bruksareal (**BRA-i**)

2,17 m² Åpent areal-terrasse/balkong

0 1 2 5 10m

Etasje:	Referanse:	Målestokk:	Adresse
4	Q425101279	1 : 100	August Cappelens gate 2

Tegnet av:	Kontrollert:	Format:	Dato:	Oppdragsgiver:
VU	FND	A3	29.10.2025	Takstkonsulent1 AS

Romly
Verifisert areal.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sandemose, Iben	9578-5999-4-1978809	2025-12-28 16:48:44

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
28. des. 2025

Oppdragsnummer
36-0184/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
August Cappelens gate 2, 0360 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Iben Sandemose

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 1980

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 52991218
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 1995, membran, skiftet gulv, flislagt gulv og vegger husker ikke firma lekkasje fra naboen over i 2022, nytt tak og veggene (uten fliser)

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 1995 husker ikke firma

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

Nei

Eventuell kommentar: all dok. forsvant i brann, 2012

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: utført etter brann 2012 i regi av sameiet omfattende reparasjoner av tak, innvendig og utvendig.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: skiftet sikringsskap 90 tallet, dok. borte i brann. innstallert seriekoblete røykvarslere etter brann i 2012

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? husker ikke når, etter brann i 2012

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: omfattende takrep. etter brann 2012, både innv. og utvendig. utbedret tak og vegger på bad etter lekkasje fra naboen over, 2022

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: lekkasje fra naboen over i 2022

---

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: det har vært utettheter i balkong. Alle balkonger skal skiftes.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: en sjelden gang fra sluk under badekar, løser seg med litt plumbo

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: tilstandsvurdering i forbindelse med salg nå

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? oppgitt i salgoppgave i forb med salget nå

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?

Ja

Beskriv: utskifting av 3 balkonger mot kirkevn vedtatt

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: event ved skifting av balkonger

---

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.

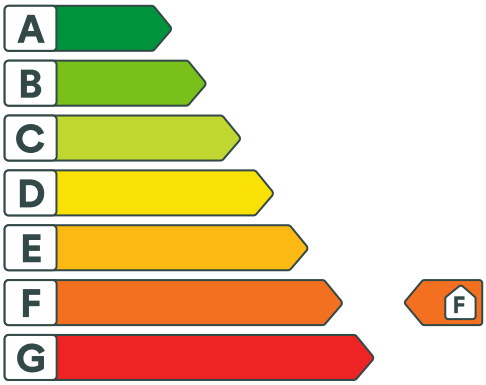
Oppdragsnummer: 36-0184/24

enova

Energiattest



Adresse **August Cappelens gate 2, 0360 OSLO**	
Dato for energimerking **05.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-256434**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80526172**
Gårdsnummer **216**	Bruksnummer **91**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0402**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1919**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **173,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **173,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **263,10 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **263,10 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **45 516 kWh**



August Cappelens gate 2, 0360 OSLO

Detaljering

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



August Cappelens gate 2, 0360 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: 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 8: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 22: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 OSLO

Att: Lars Nilsen

Oslo, 30.12.2025

Deres ref: 36-0184/24
Vår ref: 491-1-08
Eiendommens navn: AS Kirkeveien 131
gnr 216 bnr 91 iOSLO kommune
Adresse: Aug. Cappelensgate 2, 0360 OSLO
Org. nr.: 924876700
Selger: Sandemose, Iben

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 52991218

Restanser pr. d.d.	kr	0,00	
<u>Månedlige kostnader:</u>			
Lån nr: 302536; Akonto avdrag lån 3	kr	185,00	
Lån nr: 302536; Akonto renter lån 3	kr	199,00	
Kabel-TV og internett	kr	723,00	
Andel felleskostnader etter eierbrøk	kr	6 506,00	
Totalt	**kr**	**7 613,00**	**pr. mnd**.

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader.

Postadresse:
Postboks 6653, Rodeløkka
0502 OSLO
Foretaksnr. 991 398 805

Besøksadresse:
Konghellegt. 3
0569 OSLO

E-post: eierskifte@enqvist.no
Telefon: 22 80 95 95
https://enqvist.no/

Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Eiendomsskatt viderefaktureres separat fra eiendomsskatteseddelen hvert år.

Det har i april 2024 blitt innhentet kapital for å dekke utskifting av tak. Totalkostnaden er p.t. ukjent. Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Lån:
Lån nr. 302536 i Eiendomskreditt med nominell rente 6,95 % p.a., effektiv rente 7,39 % p.a
Opplåning, nytt lånebeløp pr 15.09.24: 1 103 803, nom rente 6,95% p.a. Eff 7,4% p.a
Restsaldo pr. 30.12.25 er kr 841 449,-.

Lånet er omfattet av en administrativ IN-ordning, hvor den enkelte gis mulighet til å innfri sin andel av lånet etter gitte regler.
Merk imidlertid at innfrielse av fellesgjeld av banken vil bli ansett som en regulær ekstraordinær nedbetaling av selskapets låns hovedstol, uten at banken gir aksept for at aksjonærer som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige aksjonærer også for de leiligheter hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av selskapets betalingsforpliktelser ved mislighold.
Enqvist Boligforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for selskapet, aksjonærene eller aksjonærenes rettsetterfølgere, av dette.

Ligningstall pr 31.12.2024 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue:	kr 34 813,-
Andel gjeld:	kr 103 147,-

Vi gjør oppmerksom på den nye loven om eiendomsskatt. Se veiledning på:
http://www.skatteetaten.no/nn/Person/Sjolvmelding/Tema-og-fradrag/bustad/Kommunal-eigedomsskatt-/eigedomsskatt---burettslag-og-bustadaksjeselskap/

Aksjenr.: 752-848 (08)
Pålydende: 100,00 pr. aksje
Partialobligasjon: 0
Pålydende: 4000,00
Leilighetsnr.: 491-1-08
Aksjeboenhetsnr.: 00007
Bolignr.: H0402

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Noterte heftelser/pantattest:

Prioritet:	Panthaver:
1	AS Kirkeveien 131

Aksjebrevet er etter bestemmelsene i den nye aksjelovs kapittel 4 – (se spesielt § 4-10 og § 4-8.) gjort om til aksjebevis.

Aksjebevis blir sendt til de nye eierne, samt til den, eller de kredittinstitusjoner som begjærer pant i aksjene.
Det bekreftes at aksjebeviset kan pantsettes etter reglene i Pantelovens § 3-1, og pantenotering vil kunne skje hos oss på begjæring.

Eventuelle påbud/pålegg:

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres direkte mellom selger og kjøper. Vennligst gjør også kjøper/selger oppmerksom på at kjøper ikke skal benytte selgers fakturaer men avvente betaling til han/hun får fakturaer herfra.

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).
Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.
Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.
Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.
Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

For at vi skal kunne foreta eierskiftet/transporten av aksjene må vi få tilsendt en signert transporterklæring, eventuelt kopi av kontrakten dersom det er tatt inn i den.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr	Se www.infoland.no
Eierskiftegebyr	kr 6 570,- inkl. mva.
Transportgebyr (fra 01.01.25)	kr 2 400,- inkl. mva.
Noteringsgebyr	kr 3 833,- inkl. mva. pr. pant

Gebyrene blir fakturert.

For eierskifter med overtagelsesdato etter 01.01.2026 vil gebyrene være:

Opplysningsgebyr	Se www.infoland.no
Eierskiftegebyr	kr 6 725- inkl. mva.
Transportgebyr	kr 2 496,- inkl. mva.
Noteringsgebyr	kr 3 986,- inkl. mva. pr. pant

Dersom leiligheten ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om leiligheten og våre gebyr.

Styrets leder:
Håkon Lier Madsen
Mobil: 92260831
E-post: hakon.lier.madsen@hotmail.com

Diverse informasjon:
All utleie eller bruksoverlating, med kontaktinformasjon på leietakere skal meldes til styret. Kopi sendes forretningsfører på post@enqvist.no

Andelsobligasjon pålydende kr. 4 000. Det er ikke nødvendig å innhente/transportere denne. Den blir påført aksjebeviset.

Nye eiere skal godkjennes av styret og slik godkjenning innhentes direkte fra styret, se kontaktinfo ovenfor. Kopi av godkjenningen sendes oss på eierskifte@enqvist.no
Eventuell fremleie må også godkjennes av styret.

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evnt. kontakt med sameiets styre.

Ved salg av aksjeleilighet er det eier selv som må sørge for å dokumentere (kopi av kjøpekontrakten) og melde dette inn til skattemyndighetene.

Andre opplysninger:
Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinær generalforsamling da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Janne Brunsell Eriksen

Vedlegg
Kopi styrets leder

Postadresse:
Postboks 6653, Rodeløkka
0502 OSLO
Foretaksnr. 991 398 805

Besøksadresse:
Konghellegt. 3
0569 OSLO

E-post: eierskifte@enqvist.no
Telefon: 22 80 95 95
https://enqvist.no/

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS



ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025

AS Kirkeveien 131

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Til aksjonærene i AS Kirkeveien 131

Vedlagt følger innkalling til ordinær generalforsamling 2025.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, regnskap for 2024 og budsjett for 2025. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinær generalforsamling.

Alle aksjonærer har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale- og stemmerett. Hver aksjonær har én stemme per aksje. Andelseiers ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Aksjonærene kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Fullmakt kan sendes direkte til forretningsfører på e-post, sandvik@enqvist.no, eller gis på slippen under og medbringes. Det er viktig at fullmakten inneholder aksjonærens navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra aksjonærens e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Vel møtt!

FULLMAKT

Undertegnede eier(e) av leilighet _____ i AS Kirkeveien 131 gir herved:

……..……..
fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ordinær generalforsamling 26.03.25.

....., den ...../ 2025

.....
Eiers underskrift *Navn i blokkbokstaver*

.....
Eiers underskrift *Navn i blokkbokstaver*

INNKALLING TIL ORDINÆRT GENERALFORSAMLING I AS Kirkeveien 131

Tid : 26. mars 2025, kl. 17:30
Sted: August Cappelens gate 2, 3 etg. (hos Madsen)

Konstituering

- Registering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av 1 aksjonær til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2024
2. Årsregnskap 2024
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024
4. Sak: Oppføring av balkong, på fasade mot bakgård
5. Budsjett 2025, herunder fastsettelse av felleskostnader
6. Valg

Oslo, 12.03.2025
på vegne av styret i AS Kirkeveien 131

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Fullmakt
- Styrets årsrapport
- Årsregnskap 2024
- Sak 4
- Budsjett 2025
- Vedlikeholdsplan

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

1. STYRET
Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Håkon Lier Madsen	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem	Siri Kvitvik	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem	Andrew Dick	Valgt for 1 år i 2024
Varamedlem	Kjersti Anne Lyngstad	Valgt for 2 år i 2024
Varamedlem	Iben Sandemose	Valgt for 2 år i 2024

2. GENERELT
Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Sigurd Holte Sandvik.

Boligaksjeselskapets har ikke revisor

3. GENERELT OM BOLIGAKSJESELSKAPET
Boligaksjeselskapet består av 9 boliger og 2 nærings seksjoner.

AS Kirkeveien 131 er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 924876700 og ligger i Oslo kommune. Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av aksjeloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for aksjonærene.

Forsikring
Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 52991218. I tillegg er det etablert råte og skadedyrforsikring i Norsk Hussopp med avtalenummer: AVT-0000000025
Den enkelte aksjonær bør tegne egen innboforsikring. Skader meldes direkte til forsikringsselskapet og styret skal informeres.

HMS
Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollforskriftens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr
I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle boligene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til

stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

4. EIERSKIFTER
Intet eierskifte i 2024, men Audun R. Danielsen og Kenneth Olsen har overtatt leiligheten 101 av Anniken Maurseth fra 8.01.2025

5. STYRETS ARBEID I 2024

Styret
Vi har avholdt styremøte en gang i måneden, foruten juli og desember måned. Året har gått sin gang med ulike oppgaver som er godt fordelt mellom Andrew, Siri og Håkon. Det er sendt ut to informasjonsskriv til eierne i løpet av året.

Nye beboere 1 etg.
Først og fremst vil vi ønske Audun og Kenneth velkommen som nye eiere, og naboer.

Skadedyr
Vi har i år hatt noen utfordringer med rotter, som følge av mye epler på bakken i bakgården. Nye feller ble satt opp. Her er det viktig at alle bidrar til å holde bakgård fri for nedfallsfrukt om det blir like mye epler neste år.

Boder
Styret ønsker en oppdatert tegning over boder i kjeller, med navn og nummer. Dette vil bli sendt ut i forkant av Generalforsamling så alle kan gi tilbakemelding om oversikten er korrekt.

Brann- og nødlyskontroll
Vi (Kyrre) har gjennomført årskontrollen av nødlys og brannvarslingsanlegget. Her ble det funnet ut at noen av nødlysene må utbedres, samt flytte en sensor for at anlegget skal bli godkjent. Det er fikset i felleslokaler, mens det står noe igjen i Kirurgiklinikken
Leilighetsnummer er satt på hver dør, samme sted og diskre.
Minner om at alle kontrollerer at de har levert nøkkel med leilighetsnr. til nøkkelskapet til brannvesenet. Om du ikke har levert det, så lever denne til Hilde Dybendahl i 3.etg.

Økonomi
Vi har fått til en besparelse på våre forsikringer i Gjensidige på ca kr. 50 000,-. Vi besluttet da å fortsette med Gjensidige, først og fremst fordi vi nå er oppe i en ny skadesak med dem.
Avregning av vannforbruk for de tre siste årene av Kirurgiklinikken er ført som reduksjon av kommunale avgifter.
For øvrig er resultatet er noe dårligere enn budsjettert. Avvik fra budsjett gjelder i hovedsak vedlikeholdspostene.

Forsikringssak – Tak mm
Kostnad for utbedring av mangelfullt og dårlig utført arbeid på taket, etter brannen i 2013, ble ca kr. 420 000 inkl. ekstra kostnader til Multiconsult.
Saken er meldt Gjensidige, som var prosjektleder ifbm. gjenoppbyggingen etter brannen, og deres leverandør Reco AS. I tillegg er Roar Jørgensen AS (Nå Multiconsult) bli kontaktet.
I tillegg er det funnet feil montering i bad i leilighet 501, samt at det viste seg at brannpumpeanlegget i kjelleren å være feilmontert, og at det mangler sluk i kjellergulvet. Ved eventuell utløsning av sikkerhetsventil vil elektriske tavler kunne få vannskader.
Fortsatt har ingen ennå erkjent ansvar, og skylder på at reklamasjonstid har gått ut, og at både Reco og Gjensidige påstår å ha byttet datasystem og finner lite om saken.
Styret har forhørt seg med advokat i denne saken, som igjen har rådet oss å få en ekspertuttalelse fra andre fagfolk for å påropе oss at arbeidet var uaktsomt utført.
Vi vet ikke om vi klarer å vinne frem, men vil fortsatt forsøke. Siste er at vi har kontaktet Harald Myhre i Roar Jørgensen AS (Nå Multiconsult AS) for bistand.

Ekstraordinært Lån
Sameiet hadde behov for et ekstraordinært lån på kr. 400 000 for å rette skadet tak i påvente av Gjensidiges / Reco AS / Roar Jørgensen AS ansvarstaking. Rente er satt til 6,7% og er nå lagt inn i tidligere IN-lån uten kostnad for oss etter spesielt godt arbeid av vår forretningsfører.

Ny forsikring
I tillegg har vi etablert en utvidet forsikring for råtesopp og skadedyr inkl. årlig bygningsbesiktelse, samt regelmessig IK Elektro, brannkontroll og VVS Kontroll hos Norsk Hussopp. (Kostnad årlig kr. 20 000,-.)

6. STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER

Tak
Nytt tak på området som ikke ble skadet under brannen i 2013 er en sak som Hilde D og Andrew D har holdt tak, med noe bistand fra Håkon LM. Her dukket det opp noen mindre og større utfordringer underveis.
Det ble et krav om ekstra snøfangere på taket, isolasjon rundt vinduer, drenering mm. Tilleggskostnad ble i overkant av kr 100 000 som ble dekket over driftsbudsjettet.
Tak-entreprenør A.Hansen AS avdekket så mangelfullt og dårlig utført arbeid på taket, som ble gjort etter brannen i 2013.

- Gradrenne er for liten / feil montert
- Avslutningen til gradrenne har hull som kan slippe gjennom vann
- Velux-vinduene er feilmontert og vindusbeslagene er ikke korrekte og ikke originale fra Velux.
- Mangelfull utførelse på bad i leilighet 501

Kostnad for utbedring av mangelfullt og dårlig utført arbeid på taket, etter brannen i 2013, ble ca. kr. 420 000. I denne summen er ikke kostnad på mangelfull utførelse av bad i leilighet 501 kjent. Dette er ikke blitt utbedret.
Befaring med A. Hansen var onsdag 14.08.24 og 20.08.24. Takarbeider ble sluttført uke 34.

Balkonger ut mot Kirkeveien
Dette er en sak som vi har latt ligge i bero inntil taket var ferdigstilt. Styret arbeider nå med å innhente tilbud fra minst tre entreprenører.
Det vises til rapport fra Multiconsult ved Morten Skalle, datert 17.03.23.
Balkongene bør rives og erstattes. Det er tre forskjellige mulige løsninger på balkonger.

- Fjerne balkonger og sette opp nye med lettere konstruksjon
- Fjerne balkonger å sette inn Fransk balkong
- Fjerne balkong og retting av fasade

Her må det også en juridisk avklarering om hvordan kostnaden fordeles mellom beboere og AS Kirkeveien 131. Multiconsult kan også her bistå oss. Tilbud på dette må i så fall innhentes.

Piper
Det viser seg, etter kontroll av to pipeløp hos Madsen, at tidligere arbeid ikke er utført slik man kunne forvente. Heldigvis viste seg at de nå fungerer tilfredsstillende, men kan ha en fortsatt utfordring hos Iben i 3 etg. Vi avventer eventuelle tiltak etter denne pipen kontrolleres.

Vanntrykk/Vannmåler

A) Ny hovedtrykk ventil er montert. Dette ga bedre effekt på vanntrykket opp i etasjene.

B) Vannmåler er avlest og ny avtale med Kirurgiklinikken er etablert.

Pumpe for vanntåkeanlegg og sikkerhetsventiler

Pumpe for vanntåkeanlegg; service og alle tre ventiler er skiftet, av Grundfos AS, faktura kr 54 000. Vi bør ha service hvert år, da det har ikke vært utført service fra anlegget ble installert i 2013. Styret venter på tilbud på service, samt at det undersøkes om dyser på loftet også skal sjekkes.

Elektrisk

Overspenningsvern er montert, samt satt opp noe mere lys i kjelleren

Vedlikeholdsbehov ut ifra befaring av Opak (Se eget vedlegg)

a. Fukt på vegger i kjelleren
b. Større og dyptgående riss i fasaden
c. Tegn på mose og algevekst
d. Trevirke eller andre organiske materialer er i kontakt med mur

7. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

Årsregnskapet 2024

Årsregnskapet for 2024 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Budsjett 2025

Styret har utarbeidet budsjett for boligaksjeselskapet for 2025. Budsjettet forutsetter 5% økning i felleskostnader fra 01.07.25.

Oslo, den 12.03.25
Styret i AS Kirkeveien 131

Resultatregnskap

AS Kirkeveien 131

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		784 908	784 858	726 720
Andre inntekter	2	3 043 279	189 000	264 046
Sum driftsinntekter		**3 828 187**	**973 858**	**990 766**
Styrehonorar		40 000	40 000	40 000
Andre personalkostnader	3	5 640	5 640	5 640
Kommunale avgifter		234 540	272 000	234 616
Vedlikehold	4	3 232 046	155 000	-185 321
Kollektiv avtale TV/bredbånd		76 221	74 000	69 985
Driftskostnader	5	49 929	58 000	57 122
Honorarer	6	254 867	91 000	277 011
Forsikring		267 061	275 000	262 491
Andre kostnader	7	8 778	4 000	4 195
Sum driftskostnader		**4 169 082**	**974 640**	**765 738**
Driftsresultat		**-340 895**	**-782**	**225 028**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	29 889	0	26 748
Finanskostnader		61 983	0	47 469
Netto finansresultat		**-32 094**	**0**	**-20 721**
Årets resultat		**-372 989**	**-782**	**204 307**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		-372 989	0	204 307
Sum overføringer		**-372 989**	**0**	**204 307**

Balanse

AS Kirkeveien 131

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Varige driftsmidler		1 362 373	1 362 373
Sum anleggsmidler	**9**	**1 362 373**	**1 362 373**
Omløpsmidler			
Lån - ikke innfridd fra seksjonseiere		10 185	0
Andre fordringer		102 419	17 901
Bankinnskudd mv.	10	385 153	459 241
Sum omløpsmidler		**497 758**	**477 143**
Sum eiendeler		**1 860 131**	**1 839 516**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		594 307	967 296
Sum egenkapital	**11**	**594 307**	**967 296**
Gjeld			
Beboerobligasjoner		36 000	36 000
Langsiktig gjeld	12	1 088 889	731 365
Sum langsiktig gjeld		**1 124 889**	**767 365**
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		37 352	43 345
Leverandørgjeld		57 712	12 712
Påløpte kostnader		45 872	43 371
Annen kortsiktig gjeld		0	5 427
Sum kortsiktig gjeld		**140 936**	**104 855**
Sum gjeld		**1 265 825**	**872 220**
Sum egenkapital og gjeld		**1 860 131**	**1 839 516**

OSLO, 31.12.2024
Styret for AS Kirkeveien 131

Håkon Lier Madsen Styrets leder	Andrew Neil Dick Styremedlem	Siri Kvitvik Styremedlem

Note 1 Regsnskapsprinsipp

Generelt
Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.

Vurderingsregler
Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Fortsatt drift
Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Kapitalinnkalling	2 742 921	0	0
IN-lån innkrevd fra eiere 302536 Eiendomskr	98 327	0	78 597
Eiendomsskatt	125 491	115 000	115 049
Kabel-TV	76 540	74 000	70 400
Sum	**3 043 279**	**189 000**	**264 046**

0

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Arbeidsgiveravgift	5 640	5 640	5 640
Sum	**5 640**	**5 640**	**5 640**

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til, eller stilt sikkerhet for styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Vedlikehold bygning utv.	3 097 953	80 000	-231 130
Vedlikehold utearealer	0	15 000	4 987
Vedlikehold bygning innv.	449	0	0
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	0	5 000	3 428
Vedlikehold VVS	69 228	0	0
Vedlikehold elektro	24 870	20 000	0
Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	39 546	35 000	37 395
Sum	**3 232 046**	**155 000**	**-185 320**

Avvik mot budsjett vedlikehold bygning utvendig skyldes tak reprasjonen.

Avviket på vedlikehold VVS, skyldes reprasjon av Grundfos pumpe og utbedring av vanntrykk

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Strøm fellesanlegg	7 690	12 000	7 673
Renhold	42 239	40 000	40 304
Annen renovasjon	0	6 000	5 848
Dugnad	0	0	3 099
Porto	0	0	199
Sum	**49 929**	**58 000**	**57 123**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Forretningsførsel	59 750	60 000	56 883
Ekstra forretningsførsel	13 975	0	2 663
IN-lån adm.gebyr	5 600	10 000	5 376
Systemkostnad	525	0	0
Beboerportal	736	1 000	701
Konsulenttjenester	174 281	20 000	211 388
Sum	**254 867**	**91 000**	**277 011**

Konsulenttjenester er i sin helhet kostnader til Multikonsult i forbindelse med tak reprasjoen

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Kontingenter	1 650	2 000	1 550
Styre- og årsmøter	2 408	0	0
Dugnader, Tilstelninger	1 770	0	0
Bankomkostninger	2 168	2 000	1 895
EHF-fakturagebyr	62	0	0
Diverse kostnader	723	0	750
Øreavrunding	-3	0	0
Sum	**8 778**	**4 000**	**4 195**

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Bankrenter	1 018	0	0
Kundeutbytte Gjensidige	28 871	0	26 748
Sum	**29 889**	**0**	**26 748**

Note 9 Varige driftsmidler

	Bygninger inkl. tomter	Sum
Anskaffelseskost 01.01	1 362 373	1 362 373
Årets tilgang	-	-
Arets avgang	-	-
Anskaffelseskost 31.12	**1 362 373**	**1 362 373**
Akkum avskrivn. 01.01	-	-
Årets avskrivninger	-	-
Akkum. Avskrivning 31.12	-	-
Bokført verdi 31.12	**1 362 373**	**1 362 373**

Bygninger og tomter avskrives ikke. Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av boligselskapets bygning. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold anses å være tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 10 Bankinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
9666.01.44142	385 153	459 241
Sum	**385 153**	**459 241**

Note 11 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen EK	SUM
Egenkapital 01.01.	100 300	866 996	967 296
Årets resultat		-372 989	-372 989
Egenkapital 31.12.	100 300	**494 007**	**594 307**

Note 12 Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Eiendomskreditt**
Lånenummer:	**302536**
Lånetype	Annuitet
Opptaksår (refinansiering av tidligere lån i Eiendomskreditt)	2011
Rentesats (nom.) pr 31.12.	6,50 %
Beregnet innfridd	15.09.2036
Lånesaldo 01.01. :	731 365
Ordinære avdrag i året	-42 475
Ekstraordinær innbetaling i året	0
Refinansiert i år	400 000
Lånesaldo 31.12.	**1 088 890**
Beløp som forfaller mer enn 5 år etter balansedag	723 323
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	1 088 890
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	1 362 373

Boligselskapet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til lån 302536, og det er signert en administrasjonsavtale mellom Boligselskapet og forretningsfører Enqvist Boligforvaltning AS.

Hver enkelt eier som ønsker å benytte ordningen og innbetale sin andel av fellesgjelden, må inngå en egen avtale om dette med forretningsfører på vegne av Boligselskapet. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Boligselskapets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at eier som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar.

Dette betyr at alle nåværende og fremtidige eiere, også for de seksjoner/andeler hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av Boligselskapets betalingsforpliktelser ved mislighold. Enqvist Boligforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Boligselskapet, eierne eller deres rettsetterfølgere, av dette.

Den enkelte må selv melde fra til forretningsfører om man ønsker å innfri seksjonens/andelens andel av lånet. Det gis kun anledning til full innfrielse av seksjonen/andelens/andelens andel av fellesgjelden pr lån.

Eier må selv melde fra til forretningsfører om man ønsker å innfri. Frist for å gi melding om dette er 1.november.
Ved innfrielse vil det påløpe ett gebyr som betales av eier og tilfaller forretningsfører

Note Disponible midler

	Regnskap 2024
A. Disponible midler 01.01	**372 287**
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	-372 989
Opptak langsiktig gjeld	400 000
Avdrag langsiktig gjeld	-42 475
C. Disponible midler 31.12	**356 822**
Årets endring i disponible midler	-15 464
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	497 758
- Kortsiktig gjeld	140 936
= Disponible midler 31.12	**356 822**

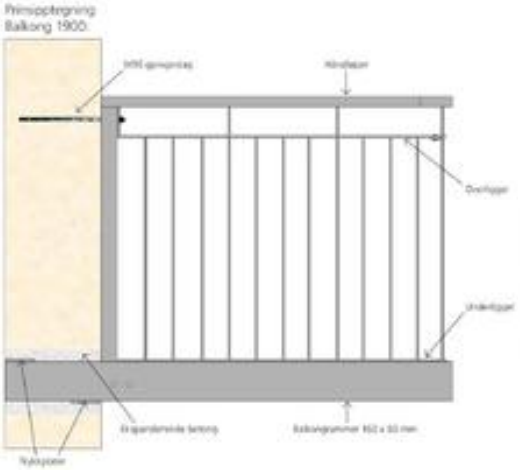
Disponible midler viser boligselskapet sin likviditet ved årsslutt, og endringen i disponible midler i året. Boligselskapet må til enhver tid ha tilstrekkelig likviditet til å dekke sine løpende kostnader og forpliktelser.

SAK 4:	**Oppføring av balkong, på fasade mot bakgård**
Forslagsstiller:	**Audun Rønningen Danielsen og Kenneth Olsen**
Flertallskrav:	**2/3-flertall**

Bakgrunn for sak:
Balkongens posisjon på fasade er illustrert på tegning. Den blir plassert litt over høyden tilsvarende portrommets inngangsbue. Det oppfyller minstekravet fra Oslo Kommune som er 2,25m fra bakken og opp til underkant av balkong.

Den vil være på linje/flukt, og utformes som øvrige balkonger allerede oppført på fasaden. Det samme gjelder balkongdør til leilighet.

Størrelser:	Balkong med mål D:1,5 m x B:4,0 m.
Type balkong:	Balkong type 1900 med ramme av stål.
	Gulv av trykkimpregnert tre
Rekkverk:	Stålrekkverk med stående spiler
Balkonghimling:	Hvite overflatebehandlede stålplater
Type balkongdør:	2-rams utadslående. Hvit innside. Utside tilnærmet eks. farge på vinduer.





Kostnader tilknyttet oppføring av balkong bekostes av Audun Rønningen Danielsen og Kenneth Olsen

Prosjektet utføres av Balkongteam AS, som tidligere har stått for oppføring av øvrige balkonger, og er dermed kjent med eiendommen.

Monteringstid av balkong og dør beregnes til 1 uke, i tillegg tid for montering og demontering av stillas. Det monteres stillas kun fremfor aktuell seksjon.

Det vil være behov for at utstyr og byggematerialer mellomlagres på eiendommen.

Brakke for Balkongteam plasseres på gate utenfor, her vil brennbart materiale bli oppbevart. Arbeidsplass ryddes kontinuerlig og rengjøres med vann.

Forutsetning for oppføring av balkong er innvilget byggesøknad av Oslo kommune.

Forslag til vedtak:

Vedtak for tillatelse til oppføring av balkong, på fasade mot bakgård, fra leilighet H0101 i August Cappelens gate 2, 0360 OSLO

Styrets innstilling:

Styret er for forslaget.

Budsjett AS Kirkeveien 131 for 2025

		Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	Felleskostnader	804 531	784 908
Felleskostnader		**804 531**	**784 908**
3620	Kapitalinnkalling	0	2 742 921
3682	IN-lån innkrevd fra eiere 302536	0	98 327
3685	Eiendomsskatt	126 000	125 491
3763	Kabel-TV	81 000	76 540
3900	Andre inntekter	10 000	0
Andre inntekter		**217 000**	**3 043 279**
Sum driftsinntekter		**1 021 531**	**3 828 187**
5330	Styrehonorar	40 000	40 000
Styrehonorar		**40 000**	**40 000**
5400	Arbeidsgiveravgift	5 640	5 640
Andre personalkostnader		**5 640**	**5 640**
6320	Kommunale avgifter	156 318	109 049
6322	Eiendomsskatt	126 000	125 491
Kommunale avgifter		**282 318**	**234 540**
6600	Vedlikehold bygning utv.	150 000	3 097 953
6605	Vedlikehold utearealer	10 000	0
6610	Vedlikehold bygning innv.	0	449
6615	Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	2 500	0
6620	Vedlikehold VVS	0	69 228
6625	Vedlikehold elektro	10 000	24 870
6642	Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	50 000	39 546
Vedlikehold		**222 500**	**3 232 046**
7691	Internet/ Bredbånd	81 000	76 221
Kollektiv avtale TV/bredbånd		**81 000**	**76 221**
6340	Strøm fellesanlegg	10 000	7 690
6360	Renhold	45 000	42 239
6380	Annen renovasjon	5 000	0
6791	Dugnad	5 000	0
Driftskostnader		**65 000**	**49 929**
6710	Forretningsførsel	61 800	59 750
6711	Ekstra forretningsførsel	0	13 975
6713	IN-lån adm.gebyr	11 000	5 600
6714	Systemkostnad	2 100	525
6715	Beboerportal	0	736
6750	Konsulenttjenester	0	174 281
Honorarer		**74 900**	**254 867**
7500	Forsikringspremie	240 000	267 061

Budsjett AS Kirkeveien 131 for 2025

		Budsjett 2025	Regnskap 2024
Forsikring		**240 000**	**267 061**
7400	Kontingenter	2 000	1 650
7700	Styre- og årsmøter	2 500	2 408
7711	Dugnader, Tilstelninger	0	1 770
7770	Bankomkostninger	2 000	2 168
7771	EHF-fakturagebyr	0	62
7790	Diverse kostnader	0	723
7797	Øreavrunding	0	-3
Andre kostnader		**6 500**	**8 778**
Sum driftskostnader		**1 017 858**	**4 169 082**
Driftsresultat		**3 673**	**-340 895**
Finansinntk. og finanskostn.			
8051	Bankrenter	0	1 018
8070	Kundeutbytte Gjensidige	0	28 871
Finansinntekter		**0**	**29 889**
8152	Gjeldsrenter IN 302536 Eiendomskr	0	56 983
8170	Andre Finanskostnader	0	5 000
Finanskostnader		**0**	**61 983**
Netto finansresultat		**0**	**-32 094**
Årets resultat		**3 673**	**-372 989**

Innvendig grunnmur
Fukt på vegger i kjeller

- Høy risiko
- Kjeller
- 15.01.2025
- Ikke påbegynt



Venstre side inngang kjeller ved dør

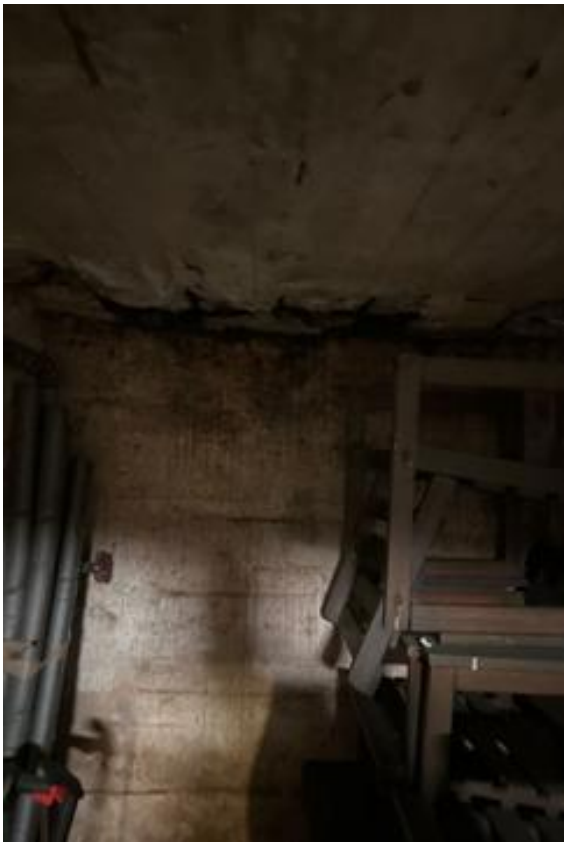




Fukt synlig i tak innerst. Skade og fukt over tid. Rusten armering







Fuktighet tak. Felles bod hvor måke utstyr står lagret. Under hoved inngang



Kondens tendens





Mulig skadedyr. Innerst ved VV tank. Bør sjekkes

Trykk på bildet for å se flere detaljer og nøyaktig plassering

Mulige konsekvenser

Fukt i kjelleren kan gi tegn som skjolder, råte eller mugg. Dette kan føre til store problemer som skader på bygningen og dårlig inneklima. Mugg og råte kan ødelegge treverk, og dårlig lukt eller synlig fukt kan være tegn på lekkasjer eller dreneringsproblemer. Marker hvor skadene er, og prøv å finne årsaken for å forhindre videre skader.

Høy risiko - Kritisk

Skal utbedres så raskt som mulig. Tilpass utførelse til årstid, f.eks. løs murpuss kan ikke fikses om vinteren. Les mer om høy risiko.

Fasadeoverflate
Større og dyptgående riss i fasaden

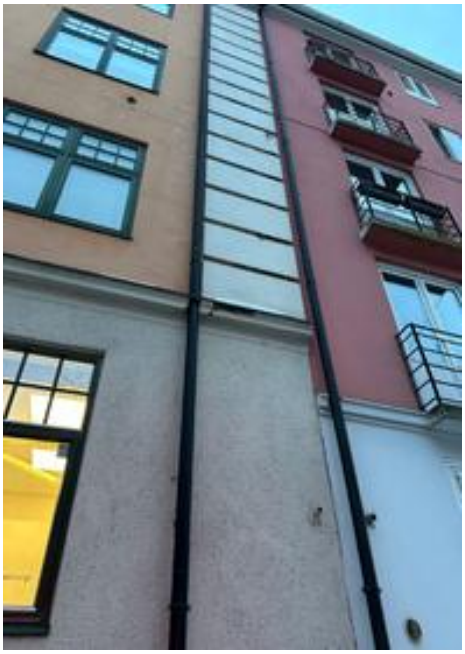
- Høy risiko
- Utvendig
- 15.01.2025
- Ikke påbegynt



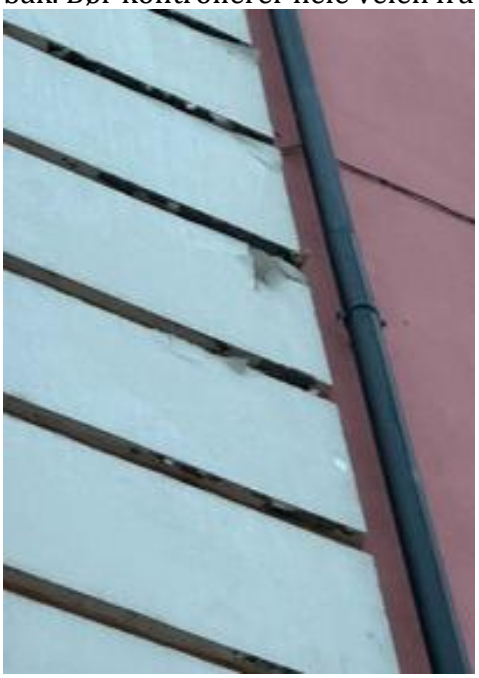
Løs puss i Kirkeveien nederst på bygget. Puss er helt borte og bør repareres



Dette er kun Overflate puss nederst flere steder rundt bygget.



Flere steder med løs puss opp langs nederste del del i Kirkeveien. Typisk fukt bak. Bør kontrollerer hele veien fra bunn til topp





Noe skade på trekning i enden ved A C gate



På hjørne mellom Kirkeveien og A C gate. Mulig plastmaling som gjør at puss løsner. Bør undersøke maling nærmere.



På hjørne mellom Kirkeveien og A C gate. Mulig plastmaling som gjør at puss løsner. Bør undersøke maling nærmere.



Noen litt bakenforliggende mulige riss som bør sjekkes nærmere med lift for å kunne kontrollere mulig bom. Gjelder noen flere områder. Her bør det også sjekkes om fasade er kledd med plastmaling.



2-3 små riss på vegg nederst i Kirkeveien



Noen småskader på puss ved dør til bakgård.



Noen småskader på puss ved dør til bakgård.



Puss ved vindu kjeller nederst Kirkeveien



Bakgård. Ventil anbefales tettes/rist pga fukt



Bakgård. Noe avskalling maling nederste venstre hjørne

Trykk på bildet for å se flere detaljer og nøyaktig plassering

Mulige konsekvenser

Dype riss og sprekker i husveggen kan føre til alvorlige problemer, som at vann trenger inn i bygget. Dette kan igjen føre til fuktskader og råte, som kan svekke bygget og føre til dyre reparasjoner. Slike sprekker kan også være et tegn på større problemer med bygget, som bør undersøkes med en gang.

Høy risiko - Kritisk

Skal utbedres så raskt som mulig. Tilpass utførelse til årstid, f.eks. løs murpuss kan ikke fikses om vinteren. Les mer om høy risiko.

Fasadeoverflate
Tegn på mose og algevekst

- Middels risiko
- Utvendig
- 15.01.2025
- Ikke påbegynt



Minimalt nederst langs bygget.



Små antydninger et par steder bakgård.

Trykk på bildet for å se flere detaljer og nøyaktig plassering

Mulige konsekvenser

Fuktige områder som får lite sol, tørker sakte. Dette kan føre til misfarging, rennemerker og mosevekst. Slike mosevekster holder på fuktighet og kan skade fasaden. Ved å fjerne mose og misfarging regelmessig, og sørge for at vann ikke samler seg, kan man unngå dyre reparasjoner.

Etablerte konstruksjoner
Trevirke eller andre organsike materialer er i kontakt med mur

- Middels risiko
- Utvendig
- 15.01.2025
- Ikke påbegynt



Tre mot mur. Oppleves tørt



Trykk på bildet for å se flere detaljer og nøyaktig plassering

Mulige konsekvenser

Når treverk eller andre organiske materialer ligger mot mur, kan de bli utsatt for fukt. Dette kan føre til råte, mugg og svekkelse av materialene. Det kan også gi dårlig inneklima og helseproblemer. For å unngå disse problemene, sørg for at organiske materialer ikke kommer i kontakt med mur, og sjekk jevnlig for tegn på fukt og skader.

Middels risiko - Foreløpig ikke kritisk

Følge med og ta ved anledning f.eks. dugnad. Tilpass utførelse til årstid. Les mer om middels risiko.

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinær generalforsamling i
AS Kirkeveien 131
Tid: 26.03.2025, kl. 17:30
Sted: August Cappelens gate 2, hos Madsen

Konstituering

- 9 aksjonærer var representert, hvorav 1 aksjonærer med fullmakt. Deltakerne representerte 864 av 1024 aksjer i selskapet. I tillegg møtte forretningsfører Sigurd Holte Sandvik fra Enqvist Boligforvaltning AS.
  Fullmakter ble referert og godkjent.
- Sigurd Holte Sandvik ble valgt som møteleder og referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Trude Stormoen ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Generalforsamlingen erklærte seg lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets årsrapport for 2024**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap for 2024**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et underskudd på kr 372 989,- og en egenkapital på kr 594 307,-, ble fastsatt som boligaksjeselskapets regnskap for 2024.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2024**
   Styrets forslag til honorar for 2024 kommer frem av budsjett for 2025. Det ble foreslått av generalforsamlingen å øke styrehonorar til 50 000,-, forslaget ble enstemmig godkjent. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. **Oppføring av balkong på fasade mot bakgård**
   Saken ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart. Generalforsamlingen voterte enstemmig for vedtaket om at leilighet H0101 får oppføre balkong som beskrevet i innkallingen.

5. **Budsjett 2025 og felleskostnader**
   Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Budsjettet ble endret etter vedtak i sak 3 og nytt budsjett viser et underskudd på

kr 6 327,- og forutsetter 5% økning i felleskostnadene fra 01.07.2025. Kabel-tv/bredbånd reguleres iht. faktura fra inngående leverandør. Andel lånekostnader reguleres iht. nedbetalingsplan.

Budsjettet ble tatt til orientering.

6. Valg

Et styremedlem var på valg. Andrew Dick var villing til a ta gjenvalg og han ble enstemmig valgt, det var ingen andre kandidater.

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Håkon Lier Madsen	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Andrew Dick	Valgt for 1 år i 2025
Styremedlem:	Siri Kvitvik	Valgt for 2 år i 2024
Varamedlem:	Iben Sandemose	Valgt for 2 år i 2024
Varamedlem:	Kjersti Anne Lyngstad	Valgt for 2 år i 2024

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og sendt til elektronisk signering. Møtet ble avsluttet kl. 18:40.

Oslo, 26. mars 2025

Sigurd Holte Sandvik
møteleder

Trude Stormoen
aksjonær

BankID Signing
Sigurd Holte Sandvik
2025-03-26

BankID Signing
Trude Stormoen
2025-03-26

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinær generalforsamling i
AS Kirkeveien 131
Tid: 26.03.2025, kl. 17:30
Sted: August Cappelens gate 2, hos Madsen

Konstituering

- 9 aksjonærer var representert, hvorav 1 aksjonærer med fullmakt. Deltakerne representerte 864 av 1024 aksjer i selskapet. I tillegg møtte forretningsfører Sigurd Holte Sandvik fra Enqvist Boligforvaltning AS.
  Fullmakter ble referert og godkjent.
- Sigurd Holte Sandvik ble valgt som møteleder og referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Trude Stormoen ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Generalforsamlingen erklærte seg lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets årsrapport for 2024**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap for 2024**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et underskudd på kr 372 989,- og en egenkapital på kr 594 307,-, ble fastsatt som boligaksjeselskapets regnskap for 2024.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2024**
   Styrets forslag til honorar for 2024 kommer frem av budsjett for 2025. Det ble foreslått av generalforsamlingen å øke styrehonorar til 50 000,-, forslaget ble enstemmig godkjent. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. **Oppføring av balkong på fasade mot bakgård**
   Saken ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart. Generalforsamlingen voterte enstemmig for vedtaket om at leilighet H0101 får oppføre balkong som beskrevet i innkallingen.

5. **Budsjett 2025 og felleskostnader**
   Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Budsjettet ble endret etter vedtak i sak 3 og nytt budsjett viser et underskudd på

kr 6 327,- og forutsetter 5% økning i felleskostnadene fra 01.07.2025. Kabel-tv/bredbånd reguleres iht. faktura fra inngående leverandør. Andel lånekostnader reguleres iht. nedbetalingsplan.

Budsjettet ble tatt til orientering.

6. Valg

Et styremedlem var på valg. Andrew Dick var villing til a ta gjenvalg og han ble enstemmig valgt, det var ingen andre kandidater.

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Håkon Lier Madsen	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Andrew Dick	Valgt for 1 år i 2025
Styremedlem:	Siri Kvitvik	Valgt for 2 år i 2024
Varamedlem:	Iben Sandemose	Valgt for 2 år i 2024
Varamedlem:	Kjersti Anne Lyngstad	Valgt for 2 år i 2024

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og sendt til elektronisk signering. Møtet ble avsluttet kl. 18:40.

Oslo, 26. mars 2025

Sigurd Holte Sandvik
møteleder

Trude Stormoen
aksjonær



2/2025 Informasjon fra styret i AS Kirkeveien 131. (August Cappelens gate 2,

Oslo 30.10.25

Styret

Vi har avholdt styremøte en gang i måneden, foruten juli.
Året har gått sin gang med ulike oppgaver som er godt fordelt mellom Andrew, Siri og Håkon.
Vi vil med dette gi dere andre aksjeeiere litt informasjon om hva vi arbeider med, og på den måten kan dere komme med innspill og forslag om ønskelig.

Forsikringssak - Tak

Kostnad for utbedring av mangelfullt og dårlig utført arbeid på taket, etter brannen i 2013, ble ca kr. 420 000 inkl. ekstra kostnader til Multiconsult.

Denne saken er vi redd for vi ikke kommer noe vei med, dessverre. Har nå hatt en lengre prat med advokat Christian Engelstad som er spesialist innen fast eiendoms rettsforhold i advokatfirma Brækhus, samt høyesteretts advokat Arne Meidell, med bre erfaring fra forsikring, eiendomssalg og tvister knyttet til salg/kjøp av fast eiendom.
Begge mener vi har en svak sak overfor Gjensidige, Reco m.fl. da det har gått over 10 år fra nytt tak ble lagt, og at det dårlige arbeidet ennå ikke har medført til vesentlig ytterligere skader/kostnader. De tror at det blir vanskelig å nå frem med et krav, at det kan bli en lang rettsprosess og komplisert bevisfremleggelse som ikke nødvendigvis vil bli sett på som vesentlig feil og uaktsomhet.
Siste halmstrå er å rette et krav mot vår tidligere engasjerte rådgiver Harald Myhre i Roar Jørgensen AS (Nå Multiconsult Hønefoss), men også dette kan bli svært krevende.

Balkonger ut mot Kirkeveien

Dette er en sak som vi har latt ligge i bero inntil taket var ferdigstilt. Styret arbeider nå med å innhente tilbud fra ulike bygningskyndige rådgivere som kan bistå oss i prosessen med søknad, tillatelse og krav, vurdere løsning om å rehabilitere eller bytte, tilbudsinnhenting, gjennomføring og oppfølging samt ferdigstillelse.
Forespurte:
Multiconsult
PPM prosjekt
Madsen GPS

Madsen GPS ble valgt og begrunnelsen var de tilbød konkurransedyktige priser, var fullt ut i samsvar med våre krav, og tilbydde RIB- og SØK-funksjoner til samme pris."
Styreleder var inhabil pga. familiære årsaker, og tok ikke del i beslutningen.



Styret har søkt en juridisk avklarering om hvordan kostnaden av utbedres/bytte av balkonger fordeles mellom beboere og AS Kirkeveien 131. Christian Engelstad i Brækhus mener bestemt dette er å anse som en del av fasaden, og er derfor en del av det fellelse ansvaret som alle eierne har som deleier tilsvarende tak.
Det kan være at noen av eierne har innvendinger mot dette juridisk begrunnet, og i så fall ber vi dere informere styre om dette så vi får alle innvendinger veid og vurdert juridisk så raskt som mulig.

Når styre har løsning, kostnadsoverslag og en foreslått fremdriftsplan, vil dette bli presentert så fort som mulig i en eventuelt ekstraordinær generalforsamling for å finne den best mulig finansiering av prosjektet. (Trolig en kostnad mellom kr. 500 000 til 1 500 000 alt ettersom hvilken løsning som blir valgt)

Dagens styre har ikke klart å finne hva som ble besluttet og avtalt vedr. balkonger som ble satt opp i bakgård. Oss bekjent ble hver balkong bekostet av hver enkelt eier som besluttet å investere i ny balkong. Hvis noen av eierne har informasjon om hva som ble avtalt i forhold til fremtidig vedlikehold av disse, ber styre straks bli orientert.

VIS Forsikring

Vi har hatt VVS kontroll og venter på en nærmere tilbakemelding om eventuelle forslag til noen enkle utbedringer.
I tillegg er det installert hos oss det VIS kaller sensorpakken. Det er en gateway (et modem) som kommuniserer med internett og fem sensorer, som kommuniserer med gateway. Sensorene måler fuktighet i treverk, relativ luftfuktighet og temperatur i omgivelsesluften. Disse er plassert ut på «risikoområder» i gården og vil gi innsikt i utviklingen av fukt og temperatur. VIS vil overvåke dette og dersom de ser at det oppstår miljøer som er ideelle for råtesopp vil de varsle og hjelpe oss å håndtere det.

Pumpe for vanntåkeanlegg og vanntåkeanlegget for øvrig

Vi har inngått serviceavtale på pumpe for vanntåkeanlegg med Grundfos AS, årlig til kr. 8800 eksl. mva samt lovpålagt kontroll av vanntåkeanlegget til kr. 9900 eksl. Mva hos vanntåke AS

Brannsikkerhet fra styret:

Styret har i løpet av året hatt en gjennomgang i gården og innhentet brannrapport. Alt er nå godkjent. Kirurgiklinikken har eget separat system i henhold til næringsvirksomheten.

Vi oppfordrer alle beboere til å sjekke sine slokkeapparater, ifølge brannetatene skal apparatene skiftes hvert 10.år. Har man pulverapparater, så bør disse vendes et par ganger i året.

Ved innlevering av slokkeapparat til Jernia får man kr 100 i avslag på kjøp av nytt apparat.



Papp og papiravfall

I en tid (4-5 mnd) har papp og papir blitt tømt annen hver uke istedenfor hver uke som tidligere. Dette er en feil, og vi har fått bekreftet at det fremover vil skje hver uke som tidligere avtalt.
NB. Fint om alle blir flinkere til å «tråkke» pappesker flate før de legges i beholderen

I tillegg minner vi om:

Styret oppfordrer videre alle beboere/eiere til å benytte autoriserte håndverkere ved oppgradering eller reparasjon av elektrisk anlegg og rørsystemer, spesielt tilknyttet bad og kjøkken.

Mvh styret v/
Siri, Andrew og Håkon
Oslo 30.10.25

VEDTEKTER
FOR KIRKEVEIEN 131 AS
Med endringer sist 20.05.2015 og med ajourførte aksjeantall.

§ 1

Kirkeveien 131 AS er et på aksjer dannet uansvarlig selskap, som hører hjemme i Oslo, og hvis formål er innkjøp, bebyggelse og drift av eiendommen Kirkeveien 131 i Oslo.

§ 2

Aksjekapitalen utgjør kr 100 300 fordelt på 1 003 aksjer a kr 100.

Aksjonærene har rett til leilighet i Kirkeveien 131 etter følgende prinsipper (venstre angir at leiligheten vender mot Aug. Cappelens gate, høyre angir at leiligheten vender mot Kirkeveien):
Leilighet 1 – første etasje / venstre – 88 aksjer / netto 164 kvm
Leilighet 2 – første etasje / høyre – 97 aksjer / netto 163 kvm.
Leilighet 3 – andre etasje / venstre – 111 aksjer / netto 186 kvm.
Leilighet 4 - andre etasje / høyre – 97 aksjer / netto 163 kvm.
Leilighet 5 – tredje etasje / venstre – 111 aksjer / netto 186 kvm.
Leilighet 6 – tredje etasje / høyre – 97 aksjer / netto 163 kvm.
Leilighet 7 – fjerde etasje / venstre – 108 aksjer / netto 182 kvm.
Leilighet 8 – fjerde etasje / høyre – 97 aksjer / netto 163 kvm.
Leilighet 9 – femte etasje / høyre – 97 aksjer / netto 163 kvm.
Leilighet 10 – femte etasje / venstre – 58 aksjer / netto 98 kvm.
Leilighet 11 – kjeller / venstre – 42 aksjer / netto 79 kvm.

Overdragelse av aksjer i selskapet skal godkjennes av styret. Forfallen husleie eller andre forpliktelser overfor selskapet skal være betalt før overdragelse kan finne sted. Aksjene kan bare eies av personer som er hjemstavnsberettiget i Oslo.

§ 3

Selskapets forretninger ledes av et styre på minst 3 medlemmer. Styrets medlemmer og ett varamedlem velges blant aksjonærene på den ordinære generalforsamlingen, som også utpeker hvem som skal være styrets formann. De uttredende kan gjenvelges.

I den utstrekning oppgaver o tilknytning til forretningsførsel og / eller regnskapsførsel utføres av en aksjonær, skal vedkommende være medlem av styret.

Styremøter holdes så ofte som det finnes nødvendig, og styrets forhandlinger innføres i protokoll. Selskapets signatur tegnes av to styremedlemmer i fellesskap.

Opptakelse av pantelån kan ikke finne sted uten samtykke fra generalforsamlingen.

Styret har adgang til å ansette en forretningsfører, hvis godtgjørelse fastsettes av generalforsamlingen.

§ 4

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret så bestemmer eller det forlanges av aksjonærer som representerer minst 30 pst av selskapets aksjekapital.

Ordinær generalforsamling innkalles med 14 dagers varsel til de av aksjonærene oppgitte adresser. Ved ekstraordinære generalforsamlinger kan fristen settes til 8 dager. Med innkallelse til ordinær generalforsamling skal avskrift av årsregnskapet legges ved. For øvrig skal i varseltiden før alle generalforsamlinger samtlige dokumenter som aktes forelagt, være utlagt til ettersyn for aksjonærene.

§ 5

Den ordinære generalforsamlingen skal behandle og avgjøre:

1. Årsberetning og regnskap for foregående kalenderår, herunder fastsettelse av resultatregnskap og balanse.

2. Anvendelse av årets overskudd til dekning av underskudd i henhold til den fastsatte balanse, og om en eventuell utdeling av utbytte.

3. Nødvendig valg til styre i henhold til lov hører under generalforsamlingen og som er nevnt i lovlig innkallelse.

4. Eventuelt valg av revisor.

5. Øvrige saker som i henhold til lov hører under generalforsamlingen og som er nevnt i lovlig innkallelse.

§ 6

Etter at lovbestemt avsettelse til reservefond har funnet sted, skal det dannes et amortisasjonsfond til utligning av den verdiforringelse som bygningene i tidens løp undergår. Dette fond kan anvendes til avdrag på pantegjelden. Dernest skal en passende del av overskuddet avsettes til et vedlikeholdsfond for ekstraordinære vedlikeholdsutgifter et. De nærmere regler om disse fonds fastsettes av generalforsamlingen etter forslag fra styret.

§7

Mellom selskapet og leieboerne opprettes vanlige leiekontrakter, hvis innhold skal være vedtatt i generalforsamlingen og til enhver tid kan endres av denne. I disse må ikke inntas bestemmelser som knytter husleien til arbeidsforhold. I tilfelle l leiekontrakten, derunder plikt til vedlikehold, misligholdes, bortfaller aksjonærens rett til leilighet, vedkommendes aksjer kan realiseres av styret for aksjonærens regning og risiko. Heller ikke kan en ny aksjonær uten styrets samtykke til leilighet før stipulert husleie inntil overdragelsen og eventuelle vedlikeholdsutgifter er betalt.

Ved ombygging / strukturelle endringer internt i den enkelte enhet, skal det rettes søknad til styret slik at selskapet gis anledning til å vurdere i hvilken grad endringer påvirker gården / bygget som helhet. Endringer skal utføres i henhold til de til enhver tid gjeldende byggeforskrifter.

Aksjeselskapet skal sørge for vedlikehold / utskifting av de deler av røropplegget for tilførsel og avløp av vann som tilhører det felles nettet. Videre skal selskapet sørge for vedlikehold / utskifting av ledningsnettet for tilførsel av elektrisitet fram til sikringsskapet i den enkelte leilighet. Selskapet er i tillegg ansvarlig for det bygningsmessige vedlikehold.

Den enkelte aksjonær er ansvarlig for alt innvendig vedlikehold i sin leilighet, inkludert:

Vedlikehold / utskifting av sikringsskap og elektriske ledninger i leiligheten.

Vedlikehold / utskifting av rør for tilførsel og avløp av vann som ikke tilhører det felles røropplegget.

Vedlikehold / utskifting av vinduer.

Innvendig vedlikehold av eventuell balkong.

Vedlikehold / utskifting av tak / vegger/ gulv i leiligheten, inkludert kontinuerlig sikring av lekkasjefrie bad.

Vedlikehold / utskifting av brannslokkingsutstyr og røykvarslere.

Oppregningen i annet ledd er ikke ment å være uttømmende, og medfører derfor heller ingen innskrenkinger i aksjonærenes ansvar etter husleieloven eller etter særskilte avtaler med selskapet.

Aksjonærene er ansvarlig for skader på andres leilighet eller på gården som følge av forsømmelse av vedlikeholdsplikten etter annet og tredje ledd.

§ 9

Husleien beregnes etter følgende prinsipper:

Grunnhusleien beregnes som forholdsmessig andel av utgiftene ved gårdens drift, inkludert avsetting til framtidig vedlikehold, slik at antall aksjer legges til grunn ved beregningen.

Forretningstillegg ved godkjent forretningsdrift skal utgjøre 22 pst av grunnhusleien for vedkommende leilighet.

§10

Ingen leilighet kan fremleies uten styrets skriftlige godkjenning. Skriftlig søknad om fremleie rettes til styret. Innvilgelse av fremleie kan skje for 1 – ett – år av gangen. Styret kan stille vilkår for innvilgning av framleie.

Anmeldes
7 Tegninger

1/2.

B. J. No. 842 1918

525/1918 = 21/19

Kl. 35 m
Extrahent er
Ole Lilleby

Expeditions-Dokument I

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 131 Kirkeveien

Indleveret 19 juni 1918 Attesteret

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, ~~samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 29 omhandlede Bestemmelser~~. Ogsaa Sideplanen bedes medsendt.

Kristiania den 22 de Juli 1918

H. J. Sparre.

8 13/1918

Opmaalingschefen 1191/1918

Kirkeveien er ikke opmaalt i riktig Bredde-forhold og Cappelens gate er ikkeopmaalt. Skjæringen av Cappelens gate mot Kirkeveien østside skal ligge paa cotan 67,60 og skjæringen av Cappelens og Fiehns gate midtlinier paa cotan 65,92. Skjæringen av Kirkeveiens østside og Gotlibsgates midtlinie skal ligge paa cotan 63,80. Cappelens gate er 10 m. bred og Kirkeveien 26 m. Forøvrig intet at bemerke.

Kristiania 30 juli 1918

Hjalmar Eide

8 12/14

J. St. Wang.

N. D. til Indstilling.

31/7. 18.

8 12/14

H. J. Sparre.

Cappelens gate 1253

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Janicke Fredriksen/Ingar Kompelien
August Cappelens gate 2

0361 OSLO

Torjusen, John E.H.
Løkkeåsvn. 3

1300 SANDVIKA

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	910101295	96/48945

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Tor Follinglo	22. juli 1996

Arbeidssted : 216/0091 Kirkeveien 131
Byggherre : Janicke Fredriksen/Ingar Kompelien, August Cappelens gate 2, 0361 OSLO
Arbeidets art: INNREDNING KJELLER STUE,VASKEROM,BA D - BOLIG

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttbesiktigelse og opplysninger fra ansvarshavende.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

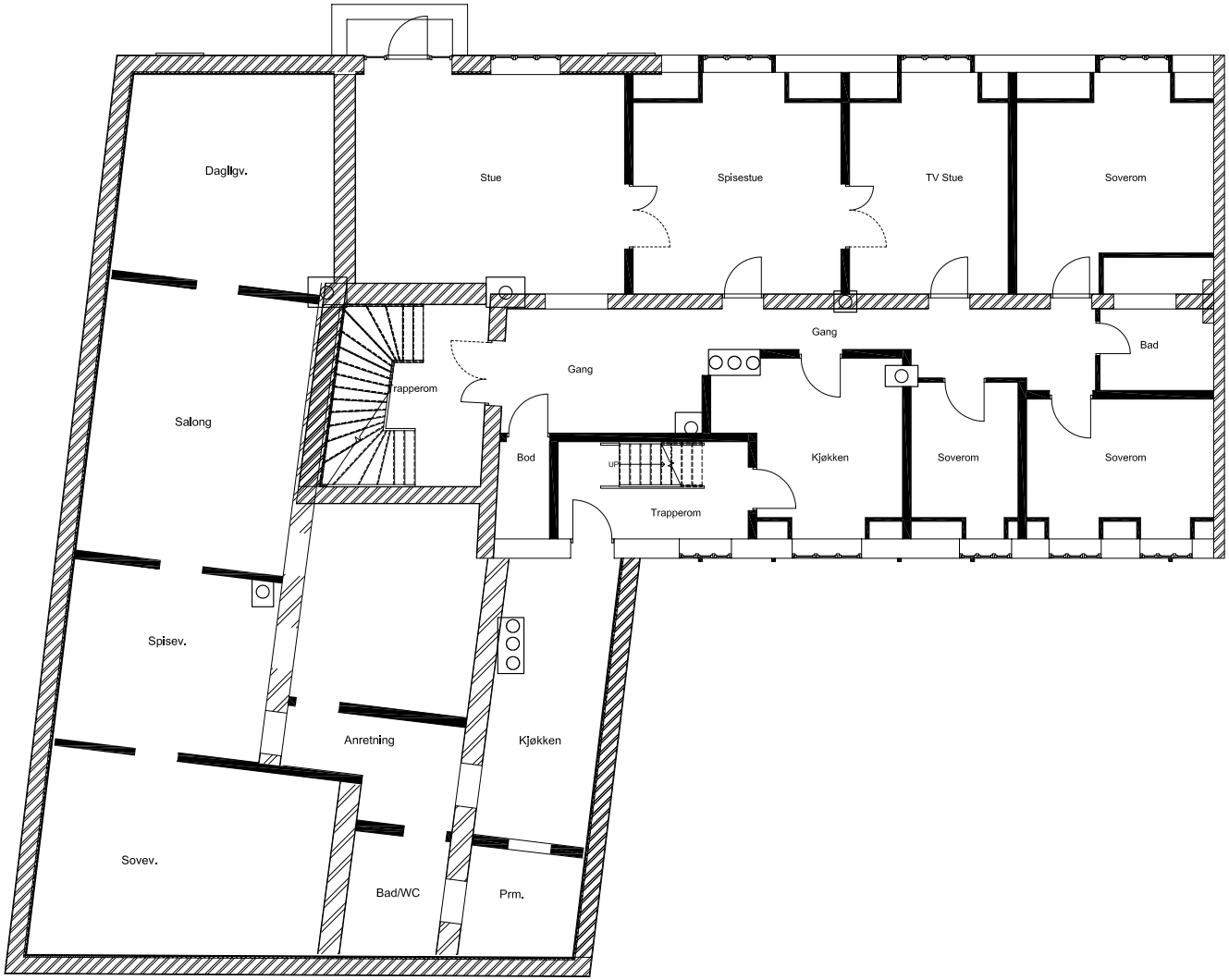
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

p.f. Øivind Rooth
Overingeniør -

Tor Follinglo
Avdelingsingeniør I

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA.

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



ARBEIDSTEGNINGER

TEGNING	FAG	TEGN.NR.	REV.
PLAN 4 ETASJE	A	604	

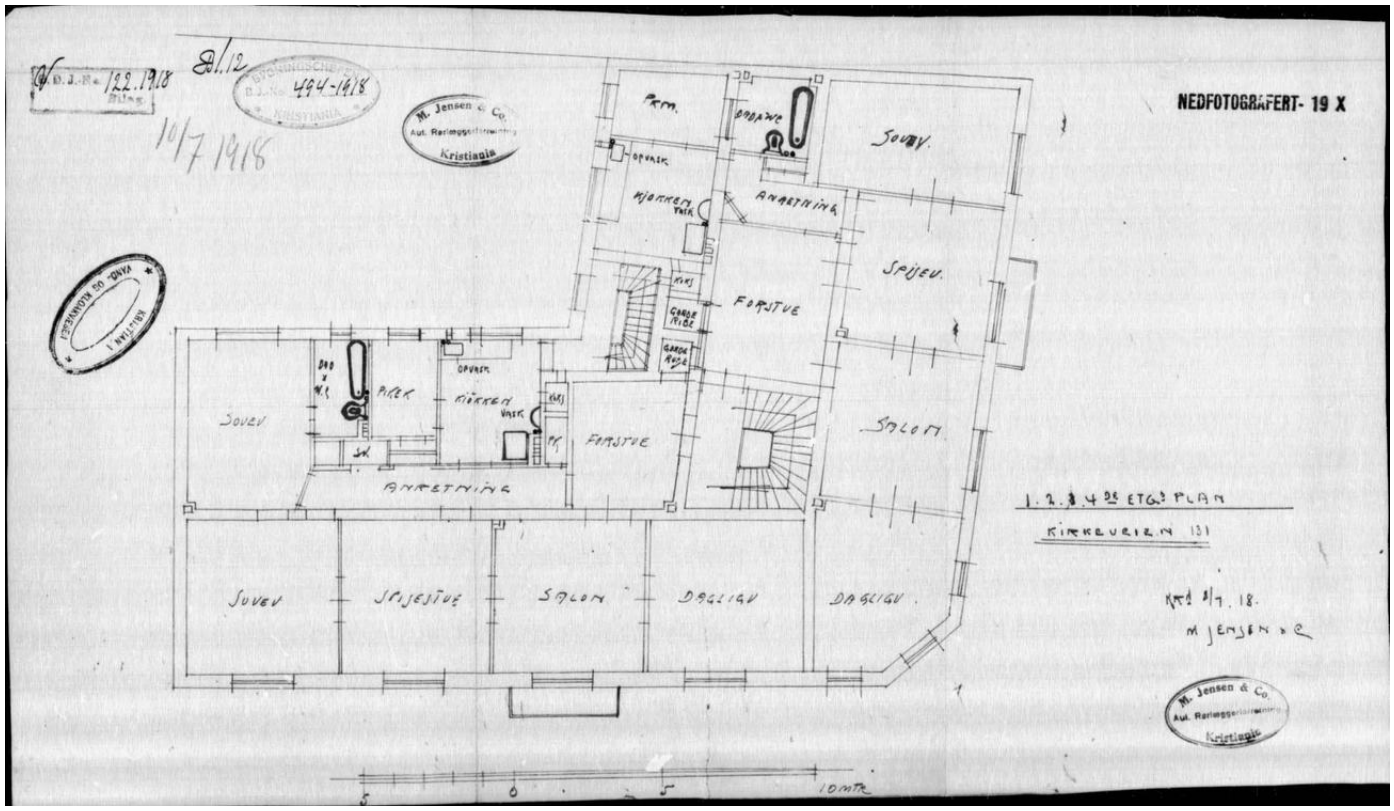
Rev.	Dato	Revisjonen gjelder	Sign.

TILTAKSHAVER
KIRKEVEIEN 131 AS
PROSJEKT
AUGUST CAPPELENSGATE 2
TEGNING
PLAN 4 ETASJE

TEGNET AV	KONTROLLERT	DATO
OAV	HM	02.05.13
INT. PROSJEKT	FILNAVN	ARKFORMAT
S028		A1

Roar Jørgensen as
Hvervenmoveien 48, 5011 Kjøkkfos. Tlf: 55 17 90 00

MÅLESTOKK	FAG	TEGN.NR.	REV.
1 : 50	A	604	


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
1. 2. 3. 4 DE ETG.E PLAN
KIRKEVEIEN 131
M. Jensen & Co
Aut. Reriegsforretning
Kristiania
SOVEV.
SPISEV.
FORSTUE
SALON
SOVEV
SPISESTUE
SALON
DAGLIGV
DAGLIGV
ANRETNING
10 MTR

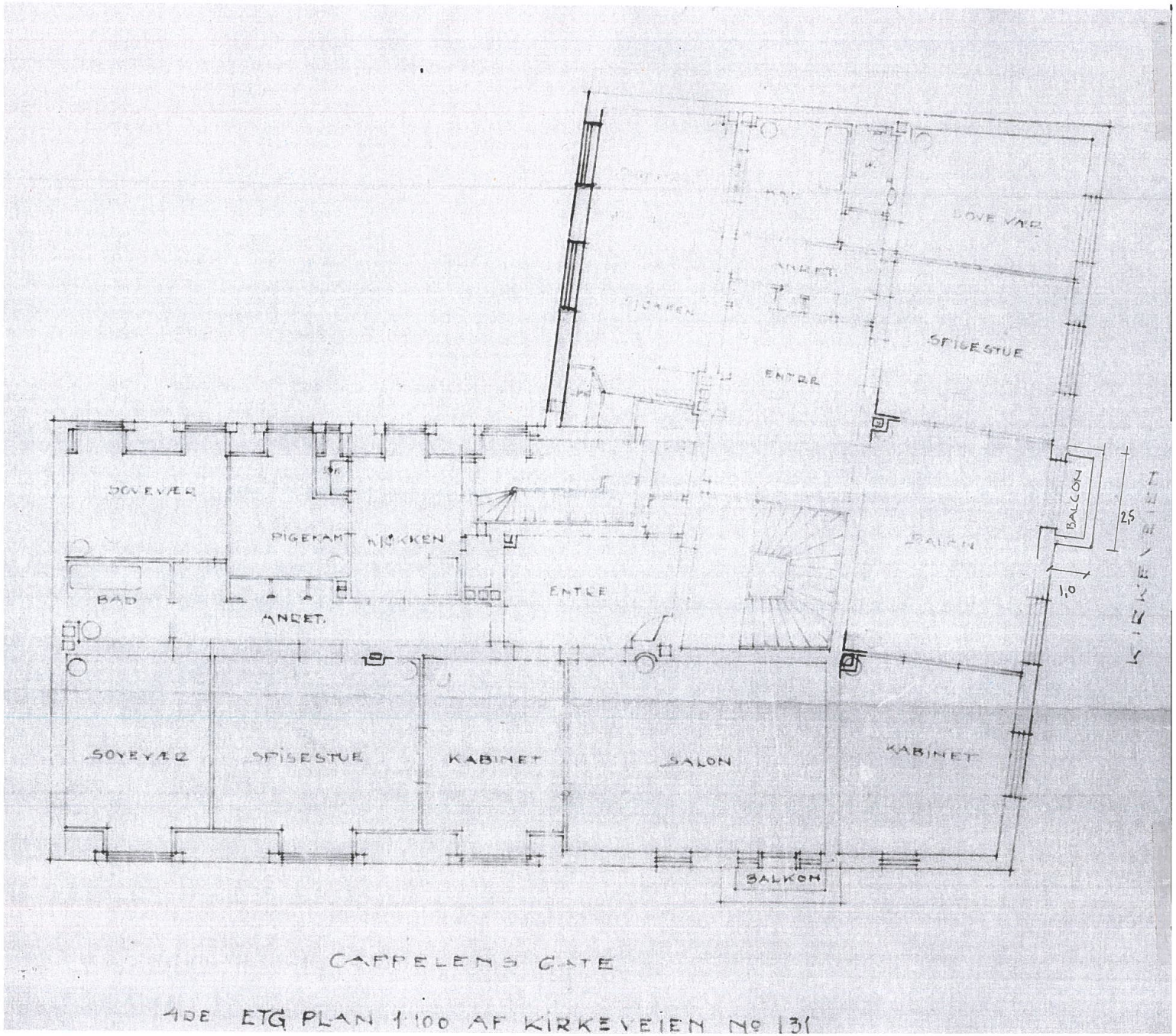
G-2



A	Balkongplacering og størrelse	FG	04.06.2007
Rev.	Korreksjon	Sign	Dato

Trondheimsveien 426
0953 Oslo
Telefon 22 25 15 75
Telefax 22 25 15 74

Prosjekt August Cappelens gate 2	Sign. PG
Plan, ny situation	Mål 1:100
Gnr 216, Bnr 91	Dato 25.08.06
	Tegn.nr 620-2



VEDLEGG E-5

TEGNING NR. A.100.005

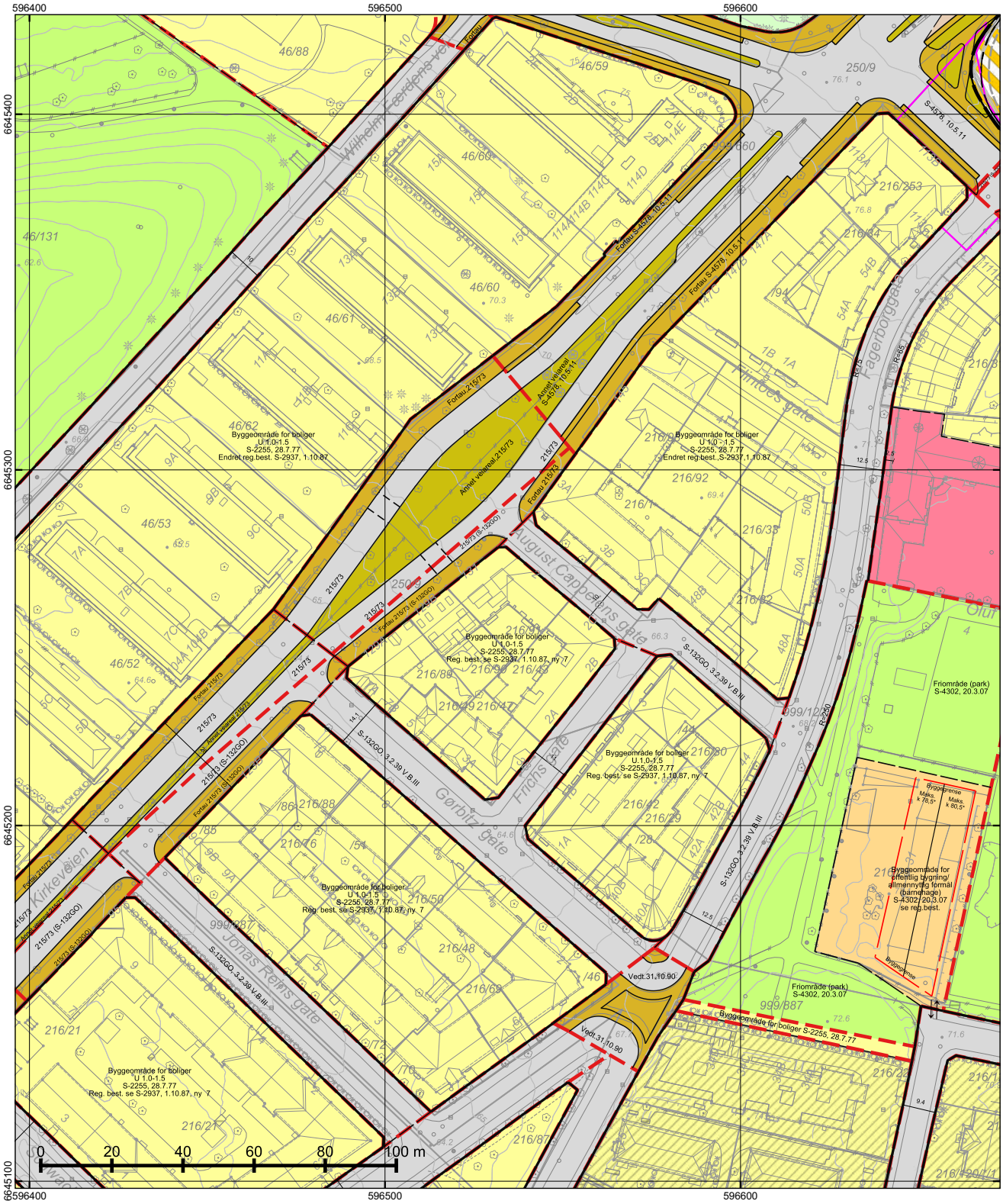
KIRKEVEIEN 131
Reparasjon Balkonger

PLAN 4.-ETASJE

Mål:1: 100
Dato: 17.12.2025
REV dato:

KIRKEVEIEN 131
OSLO KOMMUNE GNR 216 BNR 91

SUPERARK NORDIC AAB AS
SØRKEDALSVEIEN 221C 0754 OSLO
aasmund.bjornstad@gmail.com
Telefon + 47 91770908



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.12.2025
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: . Kan ikke brukes til byggesak.

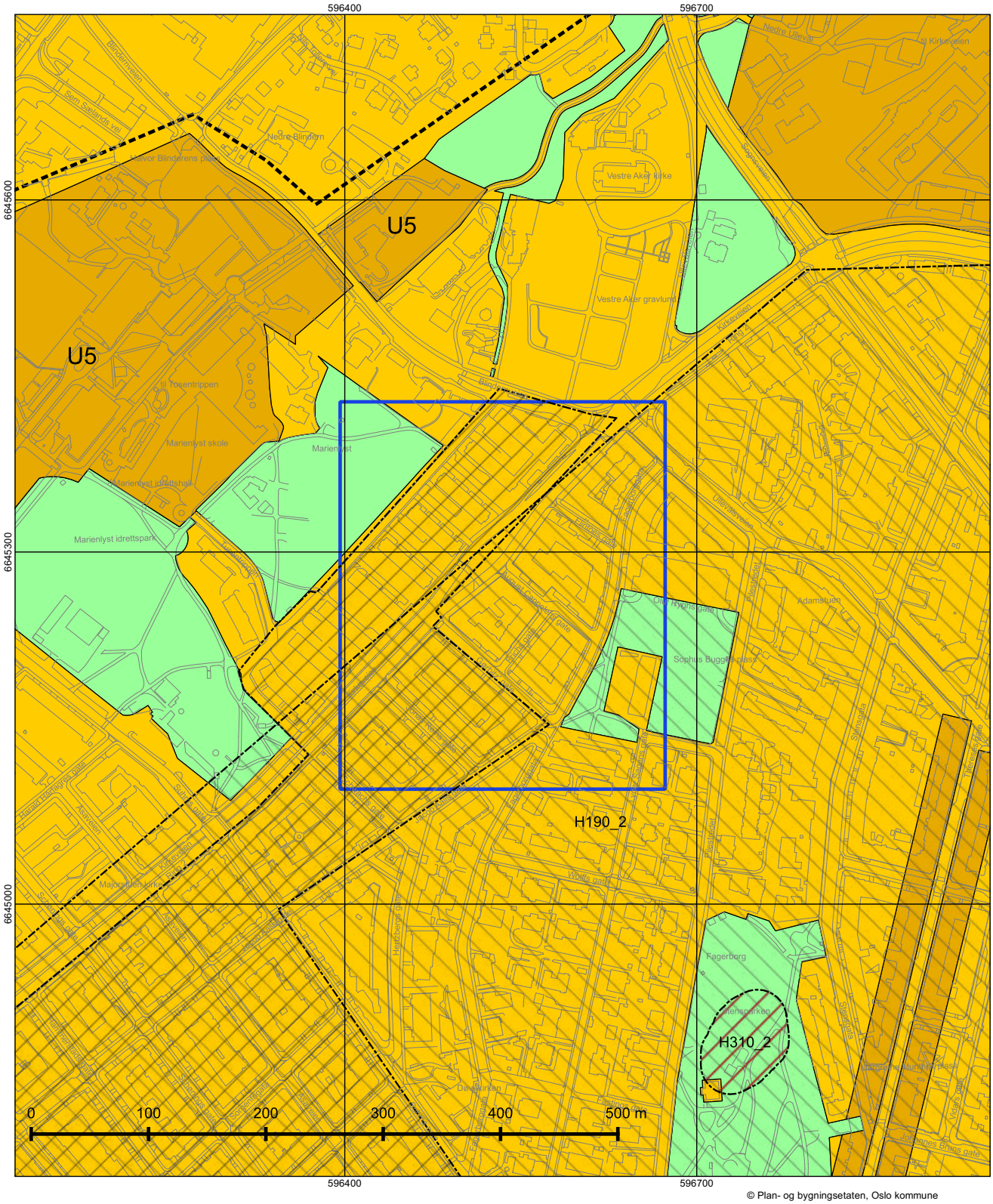
PlottID/Best.nr: 151151/ 86524259
Deres ref.:
Adresse: August Cappelens gate 2
Kommentar:
Gnr/Bnr: 216/91

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.12.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151151/86524259
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

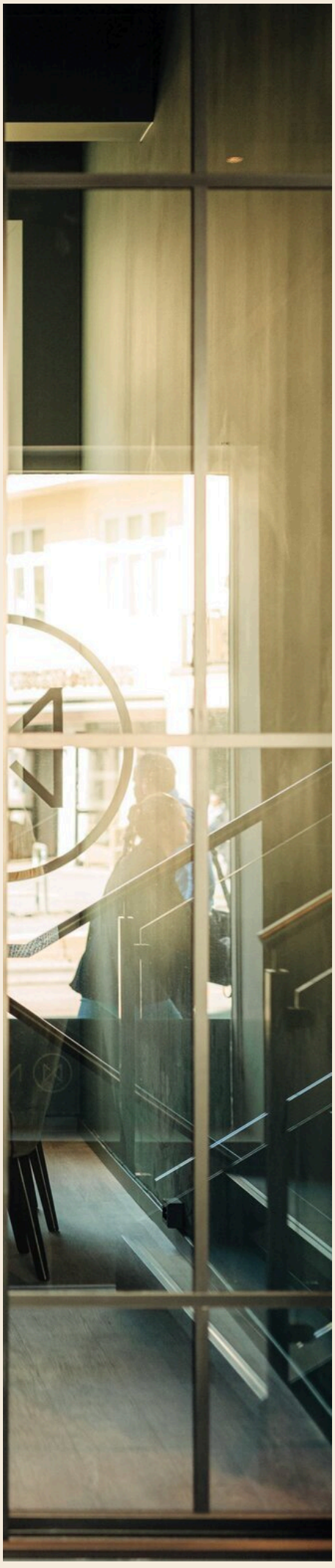


Velkommen til

Nordvik Bislett

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 Bislett, Homansbyen, Bolteløkka og Pilestredet park 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.



Thereses gate 14 B, 0452 Oslo
bislett@nordvikbolig.no
489 56 666

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 36-0184/24

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: August Cappelens gate 2 0360 OSLO
Matrikkel: Gnr 216, bnr 91 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Magnus Moestue

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Bislett Eiendomsmegling AS
m.moestue@nordvikbolig.no
938 76 619