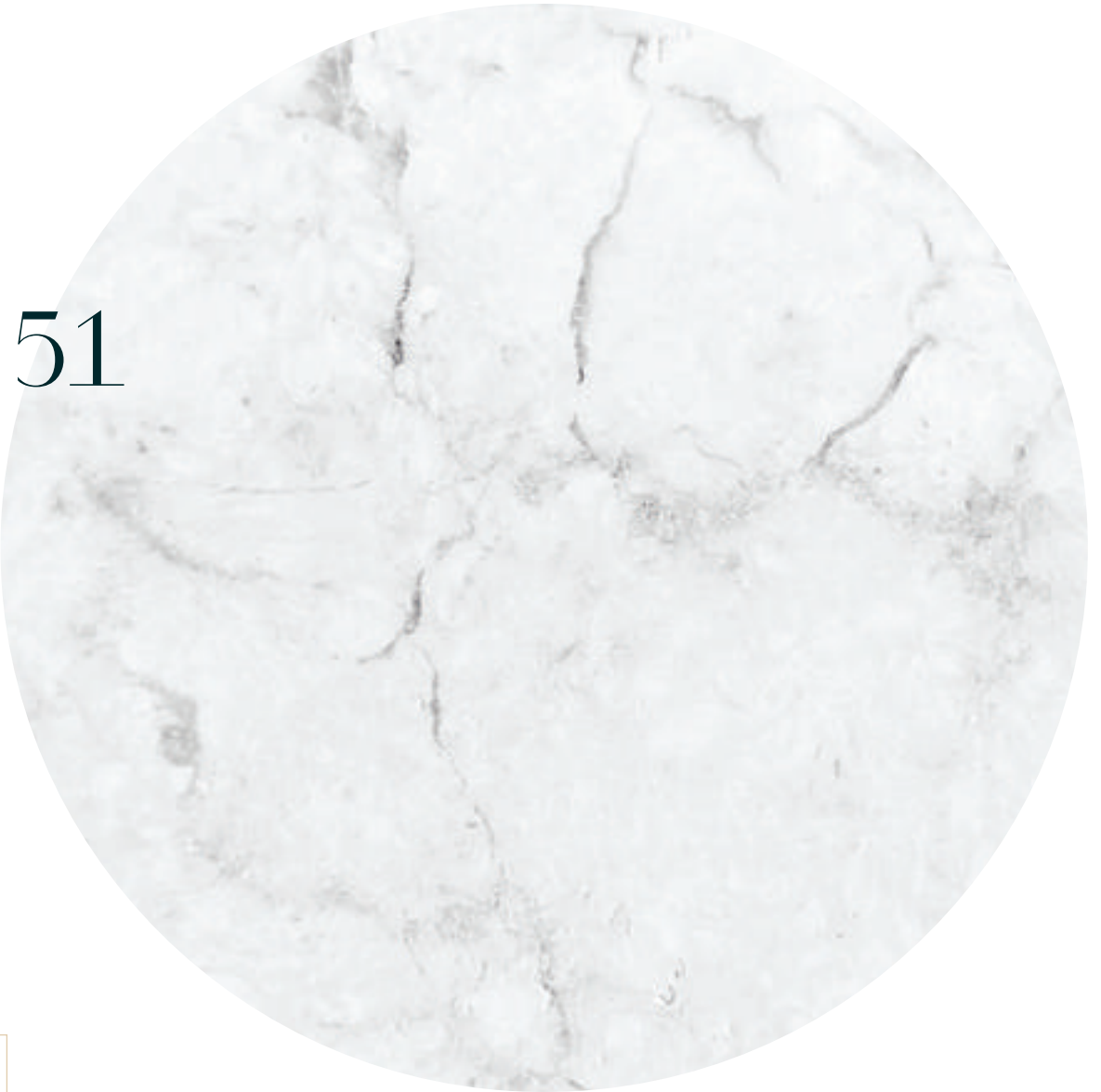


Kirkeveien 51



Velkommen til

Kirkeveien 51



Salgsoppgaven produsert 28. mars 2025

Majorstuen

Lys og flott 2-roms i toppetasje med heis og romslig balkong på 5 m². Vender mot rolig bakgård. V.vann inkl. Sentralt.

Prisantydning	5 300 000,-
Fellesgjeld	2 991,-
Omkostninger	133 900,-
Totalpris	5 436 891,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 319,-
BRA-i	41 kvm
Totalt BRA	43 kvm
Soverom	1

Etasje	6
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1970

Megler	Øyvind Næss
Telefon	482 48 215
E-post	o.nass@nordvikbolig.no

Megler 2	Ida Basilier
Telefon	412 27 415
E-post	i.basilier@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Øyvind Næss og Ida Basilier v/Nordvik Majorstuen har gleden av å presentere Kirkeveien 51! En attraktiv 2-roms leilighet med sentral og etterspurt beliggenhet på Majorstuen. Leiligheten har en gjennomgående moderne og lys standard. Det er kort avstand til hyggelige caféer, restauranter, samt flotte tur- og rekreasjonsområder og handlegaten i Bogstadveien.

Høydepunkter:

- Toppleilighet med solrik balkong på 5 m²
- Leiligheten vender mot en rolig bakgård
- Heis
- Praktisk planløsning
- Sentral og attraktiv beliggenhet
- Varmtvann inkl.
- Parkett
- Perfekt som pendlerbolig, utleieobjekt eller førstegangsleilighet
- Kort vei til alle byens fasiliteter
- 5 minutters gange til Bogstadveien
- Flere parker i området
- God offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet

Arealer og innhold

BRA-i:	41 kvm
BRA-e:	2 kvm
Totalt BRA:	43 kvm
TBA:	5 kvm

Beskrivelse
6. etasje:
BRA-i: 41 kvm. Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.
Total BRA: 41 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong

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

KIRKEVEIEN 51
6.ETG



GARP EIENDOM

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

Forklaring av bilde/rommet
































MESTER RAMMER
Bolt


ÅRETS SMAK
CHANEL






Valkyrien
Valkyrien
Valkyrien

Informasjon

Kirkeveien 51

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0095/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Kirkeveien 51, 0368 OSLO
Gnr 215, bnr 163, snr 20 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Henrik Ditlev-Simonsen Skogseth

Kjøpesum og omkostninger
5 300 000,- (Prisantydning)
2 991,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 302 991,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
132 550,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
133 900,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
146 600,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 436 891,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 449 591,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1970

Etasje
6

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 41 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 43 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:
6. etasje:

BRA-i: 41 kvm. Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.
Total BRA: 41 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 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 sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Leiligheten ligger i bygningens 6. etasje og inneholder: Entré, stue, kjøkken, bad og soverom. Takhøyden i stuen er målt til 246 cm.

Utover ovennevnte areal disponerer leiligheten en kjellerbod på 2 m^2.

Standard

Entré: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Skyvedørsgarderobe.

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Utgang til balkong.

Kjøkken: Parkett på gulv, og laminatplater på vegg over benk og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert stekovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Soverom: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare dusjdører, naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servant, servantskap og wc.

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 TG3:
VÅTROM
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt/sluk og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:
Årsak: Alder.
Konsekvens: Vannlekkasjer kan oppstå og gjøre skade på underliggende konstruksjon.
Tiltak: Anbefaler å installere dusjkabinett for å redusere fuktbelastningen på gulv og vegger i dusjsonen, i påvente av en rehabilitering av badet.
Kostnadsoverslag tar utgangspunkt i rehabilitering av badet. Å sette inn dusjkabinett vil koste ca 50.000,-
Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk over 300 000.

Bygningsdeler som har fått TG2:
BALKONG
Rekkverkshøyde: Avstand til bakken er mer enn 10 m og det er krav om minst 120 cm rekkverkshøyde.
Målt avstand er 15,57 meter til bakken.
Rekkverket blir målt til 87 cm og tilfredsstiller ikke forskriftskravet på 120 cm.
Årsak: For lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav.
Konsekvens: Fallulykker.

Tiltak: For å lukke avviket må rekkverket heves til 120 cm over gulv. Dette bør gjøres i forbindelse med rehabiliteirng av balkongene i bygget slik at overflater f.eks kan behandles med epoxybelegg m.m. på gulv.

VINDUER/DØRER/BALKONGDØREN I STUEN
Oppsummering: Tilstandsgrad 2 settes pga slitasje og generelt behov for oppgradering av døren.

Anbefalte tiltak: Anbefaler å skifte ut balkongdøren innen 3-5 år av hensyn til slitasje.

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

Anbefalte tiltak:
Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

AVLØPSRØR
Oppsummering av avløpsrør: Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen
endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt. Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk. Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

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

VANNLEDNINGER
Oppsummering av vannledninger: Stoppekran er ikke lokalisert i leiligheten og denne er sannsynligvis plassert i fellesareal. Ikke
lokalisert og derfor ikke funksjonstestet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:
Årsak: Alder.
Konsekvens: Lekkasjer kan oppstå over tid pga alderen.
Tiltak: Anbefaler å etablere vanntett fordelerskap med stoppekran og lekkasjesikring i forbindelse

med oppgradering av badet.

ELEKTRISK
Oppsummering av elektrisk: TG2 settes ettersom det mangler samsvarserklæring (dokumentasjon) på det elektriske anlegget.
Sikringsskapet er plassert i gang/trapp utenfor leiligheten.
Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet.
Eltilsyn: Eier opplyser at det ble gjennomført eltilsyn i 2018 uten at det ble registrert avvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:
Årsak: Manglende dokumentasjon for elektrisk arbeid (samsvarserklæring).
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for
å få oversikt over det elektriske anlegget.

VARMTVANNSBEREDER
Oppsummering for varmtvannsbereder: Det er felles varmtvann i bygget fra 2 stk beredere i kjelleren.
Disse må byttes på et tidspunkt, og dette er normalt kostnader som dekkes av sameiet/styret.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig

VÅTROM
Oppsummering ventilasjon: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon: Det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk
fra rommet.

Parkering

Det kan være mulig å leie parkeringsplass av sameiet. Kontakt styret for å høre om det er ledige plasser.

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

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

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

Modernisering og påkostninger

2016 Ny baderomsinnredning og garnityr. Taket ble senket for å installere downlights.

2021 Utskiftning av blandebatteri til dusj. Arbeidet ble gjort av WISLAND RØR AS. Dokumentasjon: faktura er fremvist.

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: 2016 (iht. tidligere eiers egenerklæringsskjema): - Firma: Caverion og Rørleggersentralen AS - Beskrivelse: Montert stoppekran for varmt/kaldtvann i sjakt. Montert ballofix ved toalett og vask (bad og kjøkken). Waterguard er montert på oppvaskmaskin. Vask og koblinger på kjøkken er montert av rørlegger. På badet har elektrikeren skiftet brytere og montert stikkontakt til vaskemaskin (egen kurs). 2021 (tidligere eier):
- Firma: WISLAND RØR AS.
- Beskrivelse: Utskiftning av eksisterende dusjbatteri. For å utbedre gjennom slaget måtte vegg åpnes og det måtte legges om vannrør for utenpåliggende armatur.

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: Reperasjon av fasade på hele bygget i 2021 - sameiet som gjennomførte via entreprenør.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Iht. tidligere salgsoppgave: Det elektriske anlegget ble oppgradert i 2016 og det foreligger godkjent tilsynsrapport på anlegget fra 2018 fra Hafslund (ingen avvik). Øvrig: Trekt om hele leiligheten med nye ledninger. Nye stikkontakter og brytere i hele leiligheten. Økt antall kurser i leiligheten. Koblet hvitevarer. Satt inn overspenningsvern.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 2018

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)
Eventuell kommentar: Det har vært tilfeller hvor grunnvann har kommet opp i kjeller ved store nedbørsmengder. Styret jobber med å finne opprinnelse til vannlekkasjen.

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? Tidligere salgsoppgave (oktober 2020) og takstrapport gjennomført februar 2025.

Bygningssakkyndig

Garp Eiendom v/Erik Iversen

Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og stål, og er utvendig pusset. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vaskemaskin på badet (tilpasset baderommet da den er 40 cm bred og 60 cm dyp) kan medfølge mot et ekstra tillegg på kr. 1.500,-

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

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. kr. 7 000,-. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 319,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, vaktmestertjeneste/renhold, forretningsførsel, drift og vedlikehold, felles byggforsikring, kommunale avgifter m.m

I tillegg betales kr. 468 for kollektiv avtale med Telia på TV og bredbånd.

Det er vedtatt økning på 5 % fra 01.07.2025.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 284 429,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 137 717,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Kirkeveien 51, orgnr. 981269616

Om sameiet

Sameiet Kirkeveien 51 består av 21 seksjoner. En seksjonseier har plikt til å være medlem av sameiet, og er proratarisk ansvarlig etter sameiebrøken for alt, innvendig og utvendig vedlikehold av fellesarealer.

Fra årsmøtet 2024:
Styret har som 1. prioritet å få stoppet vannlekkasjen i kjeller som i en årrekke skjer ved regnvær. Vi vil konsentrere oss nå i området rundt og i trappenedløpet fra bakgården, ut fra vår mistanke og undersøkelse om et fortsatt lekkasje punkt. Det kan medføre at hele trappenedløpet må rives, drenering anlegges, og området bygges opp igjen.

Sameiet hadde pr. 31.12.2023 ingen ansatte. Både vaktmester og renhold er innleid.

Per 27.03.2025 er det ingen planer om kapitalinnhenting eller økning av fellesgjeld eller felleskostnader. Dette var ikke et tema på generalforsamlingen 19.03.2025 og det nye styret har heller ikke diskutert dette. Styreleder påpeker at dette er et gammelt bygg og at de i disse dager påbegynner en utredning av en vanninntrengning/ vannlekasje. Om fremtidige kostnader knyttet til dette eller annet vesentlig vedlikehold av bygningsmasse skal gjennomføres med sameiets tilgjengelige kapital, kapitaløkning, opptak av fellesgjeld, økning av fellesutgifter eller annet er per nå uvisst.

Fuktinntrenging i kjeller og næringsseksjoner:
Det vises til årsrapport for 2023 (vedlagt her til) hvor det er redegjort for tilstand. Å finne opprinnelsen til fuktinntrengingen og alternativ for å få bukt med dette har vært øverst på prioriteringslisten for styret. Det jobbes fremdeles med løsninger. Nedenfor følger et sammendrag:
- Det ble utført tester for rør og sluk på taket for å utelukke at vanninntrengning kom via taket. Dette ble gjort ved dugnadsarbeid og samarbeidsvillige seksjonseiere i 6. etasje. Disse testene viste ingen funn.
- I juli 2024 engasjerte sameiet Steinbakken Entreprenør AS for å rive trappen som går ned til utgangsdøra til bakgården, med grunnlag i at det er et sluk som går under trappa. Det ble satt opp et nytt fall til sluket og membran, i tillegg til ny trapp. For seksjonen som i dag disponeres av Ghost Pizza, så hadde dette en forbedring opp mot 70%. Kostnaden til denne er ført til NOK 129 359 fra vedlikeholdskostnader.
- Ettersom det ble rapportert om at det fremdeles var problemer i seksjonen som disponeres av Ghost Pizza, samt noe noen symptomer hos Curry & Ketchup, så er det også utført avsjekker opp mot andre rør. Det er utført filming i rør i vegg mot

Kirkveien 49 (ettersom dette røret er av eldre dato, og går i vegg-i-vegg til seksjonen som er mest berørt), i tillegg til spyling av rør som er lokalisert mot fellesvaskeriet. Filming og spyling ble utført av TT Teknikk. Filming og spyling har ikke ført til noen funn.
- Styret var også i kontakt med IF Forsikring som var på befaring for å avsjekke om det var mulig å oppnå dekning i byggforsikring. Dette hadde negativt resultat.

Det finnes en pågående sak ang. skadedyr i bakgården, hvor det finnes en konflikt/diskusjon mellom Sameiet Kirkeveien 51, og 2 nabobygg. Denne saken er ikke avgjort og det finnes en klage fra naboer hos Oslo kommune. Styreleder informerer om at det har vært gjort tiltak og at det tidligere styret mener at dette problemet er løst.
Fra generalforsamlingen: "Styret har hatt en del korrespondanse med nabogårder vedrørende skadedyr i bakgården. Styret har byttet ut avfallscontainere for å forsøke å avhjelpe dette problemet. Styret oppfordrer sterkt enhver beboer og de som disponerer seksjoner i sameiet å påse at avfallscontainere ikke overfylles."

Forretningsfører
SK Eiendom AS

Styregodkjennelse
Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 2 991,- pr. 31.12.2024

Andel gjeld pr. 31.12.2024 kr. 2.991 – kun kortsiktig gjeld. Sameiet har ikke lån.

Fellesformue
Kr 6 054,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viste et overskudd på kr 26 360,-. I budsjett for inneværende år er det lagt til grunn at selskapet skal gå med kr 66 170,- i overskudd.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Det kan søkes styret om tillatelse til å holde hund eller katt. Styret må i hvert enkelt tilfelle vurdere omfanget av ordningen.

Dyrene må ikke luftes i gården og båndtvang gjelder. Førerhund og tjenestehund (politihund) har forrett ved konflikter.

Sameiets forsikring
Forsikret i IF
Polisenr. SP2858931

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 425 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik sine visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Kirkeveien 51!
En meget populær og sentral beliggenhet i Kirkeveien, mellom Frognerparken og Majorstuen T-bane. Leiligheten har en ettertraktet beliggenhet grunnet sin sentrale, men likevel tilbaketrukne beliggenhet. Her er det kort gange til Colosseum senter og nærområde med Jacobs Majorstuen, Sats treningssenter, Meny dagligvare, vinmonopol, kaféer, apotek, blomsterbutikk og mye mer. Videre er det en døgnåpen Joker på andre siden av gaten. Colosseum kino og flere populære restauranter ligger også i nærområdet. Barer, natteliv og nisjeforretninger ligger også innen gangavstand. Ønsker man å la bilen stå, har man Majorstuen stasjon som et knutepunkt for byens kollektivtilbud kun 3 minutter unna. Her finnes T-bane med overgang til alle linjer, samt hyppige buss- og trikkavganger i alle retninger. Flybussen går også fra Majorstukrysset.

Det er kort vei til Bogstadveien, en av Oslos mest populære og eksklusive handlegater. Slottsparken ligger også i nærheten, med enkel tilgang videre til Karl Johans gate, som byr på et bredt utvalg av butikker, restauranter og kaféer. I tillegg er Aker Brygge og Tjuvholmen, kjent for sine populære spisesteder, også innen rimelig gangavstand.

Rett over gaten ligger fantastiske Frognerparken, som byr på rikelige rekreasjonsmuligheter. Parken rommer den imponerende Vigelandsparken, Hundesletta, Frognerbadet, Frogner stadion og tennisbaner. Her finner du naturskjønne turstier, dammer og store grøntområder som egner seg perfekt for spaserturer, jogging og avslapning.

Området byr på et bredt utvalg av treningsmuligheter, inkludert SATS sitt store senter under bakken ved Colosseum Park, Fresh Fitness i Sporveisgata og SATS Bislett. For de som ønsker en mer eksklusiv opplevelse, tilbyr Artesia både trening og spa. Det finnes også gode muligheter for løping og jogging i byens parker året rundt. En kort T-banetur tar deg til Sognsvann eller Holmenkollen, hvor du finner et omfattende nettverk av tur- og skiløyper. I tillegg er det enkel og praktisk tilgang til byens utdanningsinstitusjoner, som Høyskolen, Universitetet i Oslo og BI.

Leiligheten har et fantastisk utgangspunkt for aktiv bruk av alle byens tilbud.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg boligblokk m/forretningen og kontorer datert 17.11.1971.
Det foreligger ferdigattest for tilbygg for utvidelse av kjøkken og ny trapp datert til 20.12.1978.
Det foreligger ferdigattest for innvending forandringsarbeider datert til 05.12.1980.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger. Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående planer:
Frognerparken - Bestilling av oppstartsmøte - Forprosjekt med reguleringsplan for Frognerparken
Saksnummer 202461838 - Reguleringssak
Mottatt sak 14.11.2024

Bogstadveien 76 A - Detaljregulering - Colosseum torg - S-5245
Saksnummer 201710252 - Reguleringssak
Mottatt sak 30.06.2017

Sørkedalsveien 10 - Utarbeidelse av planforslag
Saksnummer 202453451 - Reguleringssak
Mottatt sak 30.06.2023

Pågående byggesaker:
Jacob Aalls gate 12 B - Oppføring av balkong - Bygård
Saksnummer 201013841 - Byggesak
Mottatt sak 28.10.2010
Status Tillatelse gitt

Jacobs Aalls gate 14 A - Etablering av takterrasse
Saksnummer 201911205 - Byggesak
Mottatt sak 08.07.2019
Status Igangsettingstillatelse gitt

Kirkeveien 47 - Rehabilitering av soppskadet dekke i kjeller og takkonstruksjon på loft
Saksnummer 202452939 - Byggesak
Mottatt sak 01.03.2024
Status Tillatelse gitt

Kirkeveien 60 - Etablering av rampe
Saksnummer 202453590 - Byggesak
Mottatt sak 14.03.2024
Status Igangsettingstillatelse gitt

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/215/163/20:
17.11.1876 - Dokumentnr: 925035 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:163
Gjelder denne registerenheten med flere

09.04.1969 - Dokumentnr: 506638 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:163
Gjelder denne registerenheten med flere

09.04.1969 - Dokumentnr: 506639 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:163
Gjelder denne registerenheten med flere

25.04.1969 - Dokumentnr: 507908 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:163
Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.2025 - Dokumentnr: 299235 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

22.08.1984 - Dokumentnr: 542015 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 20
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 347/10000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 19 SEKSJONER
EIENDOMMEN ER TIDLIGERE OPPDELT I 4 SEKSJONER MEN DISSE ER SLETTET

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger

som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 42 423,-
Finn.no Blink - pris per uke i salgsperioden kr. 10 900,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Overtagelseshonorar kr. 3 900,-
Tillegg Nordvik Ekstra Large kr. 11 900,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar - 03.04 kr. 3 900,-
Visningshonorar - 06.04 kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 11 946,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 151 159,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 28. mars 2025

Megler

Øyvind Næss, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 48248215

Megler 2

Ida Basilier, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 41227415

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C

0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Vedlegg

Kirkeveien 51

Kirkeveien 51

Nabolaget Frogner stadion/Majorstuen sør - vurdert av 143 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Studenter

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.) 751 elever, 42 klasser	5 min 0.3 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 795 elever, 46 klasser	14 min 1 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 960 elever, 74 klasser	17 min 1.2 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	17 min 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 412 elever, 25 klasser	17 min 1.3 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	17 min 1.3 km
Akademiet videregående skole O... 450 elever	19 min 1.4 km

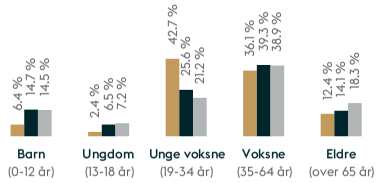
Offentlig transport

Frogner stadion Linje 12	1 min 0.1 km
Frogner stadion Linje 12N, 20	1 min 0.1 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 0.3 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min 2.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 6.8 km

Barnehager

Julius barnehage (1-5 år) 42 barn	2 min 0.1 km
Frogner barnehage (0-5 år) 66 barn	5 min 0.4 km
Stallen barnehage (1-5 år) 29 barn	8 min 0.6 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Trikk
- Gående

Sport

Majorstua skole	3 min
Frognerparken Tennisanlegg	5 min
Artesia Trening	2 min
SATS Colosseum	3 min

«Sentralt og hyggelig, store grønne lunger»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

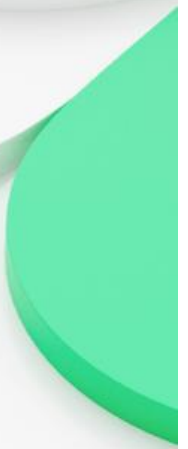
Kirkeveien 51
0368 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1970
BRA: 43 m^2
BRA-i: 41 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	7	8	1	0



Supertakst
GNR: 215 BNR: 163 SNR: 20

Erik Bjerved Iversen
Garp Eiendom

garpeiendom@gmail.com
91301273

Kirkeveien 51
0368 Oslo

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/27802

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Våtrom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt/sluk og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Årsak: Alder.
Konsekvens: Vannlekkasjer kan oppstå og gjøre skade på underliggende konstruksjon.
Tiltak: Anbefaler å installere dusjkabinett for å redusere fuktbelastningen på gulv og vegger i dusjsonen, i påvente av en rehabilitering av badet.
Kostnadsoverslag tar utgangspunkt i rehabilitering av badet. Å sette inn dusjkabinett vil koste ca 50 000,-

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: Over 300 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

REKKVERKSHØYDE:
Avstand til bakken er mer enn 10 m og det er krav om minst 120 cm rekkverkshøyde.
Målt avstand er 15,57 meter til bakken.

Rekkverket blir målt til 87 cm og tilfredsstiller ikke forskriftskravet på 120 cm.

Anbefalte tiltak

Årsak: For lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav.
Konsekvens: Fallulykker.
Tiltak: For å lukke avviket må rekkverket heves til 120 cm over gulv. Dette bør gjøres i forbindelse med rehabiliteirng av balkongene i bygget slik at overflater f.eks kan behandles med epoxybelegg m.m. på gulv.

Vinduer og dører: Balkongdør i stuen

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 settes pga slitasje og generelt behov for oppgradering av døren.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å skifte ut balkongdøren innen 3-5 år av hensyn til slitasje.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

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

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

Avløpsrør

Oppsummering

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

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

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

Vannledninger

Oppsummering

Stoppekran er ikke lokalisert i leiligheten og denne er sannsynligvis plassert i fellesareal. Ikke lokalisert og derfor ikke funksjonstestet.

Anbefalte tiltak

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

Elektrisk

Oppsummering

TG2 settes ettersom det mangler samsvarserklæring (dokumentasjon) på det elektriske anlegget.

Sikringsskapet er plassert i gang/trapp utenfor leiligheten.

Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet.

ELTILSYN:
Eier opplyser at det ble gjennomført eltilsyn i 2018 uten at det ble registrert avvik.

Anbefalte tiltak

Årsak: Manglende dokumentasjon for elektrisk arbeid (samsvarserklæring).
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er felles varmtvann i bygget fra 2 stk beredere i kjelleren.
Disse må byttes på et tidspunkt, og dette er normalt kostnader som dekkes av sameiet/styret.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.

Våtrom

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
24.2.2025

Rapportdato
5.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Henrik Ditlev-Simonsen Skogseth**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Om bygningssakkyndig:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Kirkeveien 51, 0368 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **215** Bruksnr: **163** Festenr:
Seksjonsnr: **20** Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1970**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og stål, og er utvendig pusset. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Innhold

Primærrom:
6. etasje: Stue, kjøkken, soverom, bad, entre.

Standard

6. etasje

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Utgang til balkong.

Kjøkken: Parkett på gulv, og laminatplater på vegg over benk og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert stekovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Soverom: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare dusjdører, naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servant, servantskap og wc.

Entre: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Skyvedørsgarderobe.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2016	Ny baderomsinnredning og garnityr. Taket ble senket for å installere downlights.	Nei
2021	Utskiftning av blandebatteri til dusj. Arbeidet ble gjort av WISLAND RØR AS. Dokumentasjon: faktura er fremvist.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
6. etasje	41	41	0	0	5
Kjeller	2	0	2	0	0
Totalt m²	**43**	**41**	**2**	**0**	**5**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
6. etasje	41	41	0	Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.	Ingen sekundærrom.
Kjeller	2	0	2	Ingen primærrom.	Kjellerbod i fellesareal.
Totalt m²	**43**	**41**	**2**		

Kommentar til arealberegning

HVORFOR MÅLER VI ETTER NYE OG GAMLE MÅLEREGLER?
Standard Norge har lansert nye og oppdaterte måleregler og denne rapporten refererer til både ny og gammel målestandard. Hovedforskjellen er at P-rom og S-rom utgår, og at vi i fremtiden vil kalle alt areal i boenheten som "internt bruksareal" (BRA-i) uavhengig av f.eks boder. "Eksternt bruksareal" (BRA-e) vil være boder som kun er tilgjengelige fra fellesareal eller fra utsiden av boligen. F.eks kjellerboder.

Boligsalgsforskiften fra januar 2022 er ikke oppdatert i henhold til de nye målereglene til Norsk Standard og i en overgangsperiode bruker vi derfor nye og gamle måleregler samtidig.

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 5 kvm balkong fra stuen.
Parkering: Gateparkering.
Interne boder: Ingen interne boder.
Eksterne boder: Kjellerbod på 2 kvm.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 246 cm i stuen.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

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

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

REKKVERKSHØYDE:
Avstand til bakken er mer enn 10 m og det er krav om minst 120 cm rekkverkshøyde.
Målt avstand er 15,57 meter til bakken.

Rekkverket blir målt til 87 cm og tilfredsstiller ikke forskriftskravet på 120 cm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: For lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav.
Konsekvens: Fallulykker.
Tiltak: For å lukke avviket må rekkverket heves til 120 cm over gulv. Dette bør gjøres i forbindelse med rehabiliteirng av balkongene i bygget slik at overflater f.eks kan behandles med epoxybelegg m.m. på gulv.

6.2 Vinduer og dører: Soveromsvindu

Beskrivelse	
Vinduet har 3 lags isolerglass fra 2020 i trekarm.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Ingen merknader.	

6.3 Vinduer og dører: Balkongdør i stuen

Beskrivelse	
Balkongdør: Heve/skyvedør fra byggeår med 2-lags isolerglass i trekarm.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
Tilstandsgrad 2 settes pga slitasje og generelt behov for oppgradering av døren.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å skifte ut balkongdøren innen 3-5 år av hensyn til slitasje.	

6.4 Vinduer og dører: Innerdører og ytterdør

Beskrivelse	
Ytterdører: Sikkerhetsdør med brann og lydklassifisering B30/db35. Innerdører: Profilerte hvitmalte innerdører med massiv kjerne.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**
Ingen merknader.	

6.5 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

Ingen merknader.

6. ETASJE
Entré:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 2 mm, 3 mm, 3 mm, 2 mm.
Lokalt avvik: 3 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 2 mm (venstre), 5 mm (rett frem), 7 mm (høyre), 4 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 7 mm.

Stue:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 0 mm, 1 mm, 1 mm, 2 mm.
Lokalt avvik: 2 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 8 mm (venstre), 2 mm (rett frem), 0 mm (høyre), 5 mm (midt på gulvet).
Avvik: 8 mm.

UTFØRELSE AV KONTROLLEN:
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet.
Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.

VURDERINGSKRITERIER:
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm

6.6 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning med slette fronter og heltre benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av stål. Stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Takhengt kullfiltervifte over stekesonen.	

Oppsummering av avtrekk	TG-2
TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling. ANBEFALTE TILTAK: Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.	

6.7 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.8 Avløpsrør

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

Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk. Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens. Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.	

6.9 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Badet ble oppgradert ca 2016 i regi av tidligere eier men det er sannsynligvis ikke skiftet ut vannrør i denne prosessen, og man må gå utifra at røropplegget er av eldre type.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja

Oppsummering av vannledninger	TG-2
Stoppekran er ikke lokalisert i leiligheten og denne er sannsynligvis plassert i fellesareal. Ikke lokalisert og derfor ikke funksjonstestet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Årsak: Alder. Konsekvens: Lekkasjer kan oppstå over tid pga alderen. Tiltak: Anbefaler å etablere vanntett fordelerskap med stoppekran og lekkasjesikring i forbindelse med oppgradering av badet.	

6.10 Elektrisk

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

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

TG2 settes ettersom det mangler samsvarserklæring (dokumentasjon) på det elektriske anlegget.

Sikringsskapet er plassert i gang/trapp utenfor leiligheten.

Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet.

ELTILSYN:
Eier opplyser at det ble gjennomført eltilsyn i 2018 uten at det ble registrert avvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Manglende dokumentasjon for elektrisk arbeid (samsvarserklæring).
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

6.11 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjeller (fellesareal)	
Fundament	
Plassert på gulv	

Årstall	
2002	
Størrelse	
300 liter x2	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Det er felles varmtvann i bygget fra 2 stk beredere i kjelleren.
Disse må byttes på et tidspunkt, og dette er normalt kostnader som dekkes av sameiet/styret.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

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

6.13 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei

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

Oppsummering av overflater — TG-1

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:100
Målt fall i dusjsonen: 1:50
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: >25 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: ikke målbart

Gulvet tilfredsstiller dagens krav om fall mot sluk (alternativ 1, og 2 under).

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Membran, tettesjikt og sluk

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

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk — TG-3

Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt/sluk og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Årsak: Alder.
Konsekvens: Vannlekkasjer kan oppstå og gjøre skade på underliggende konstruksjon.
Tiltak: Anbefaler å installere dusjkabinett for å redusere fuktbelastningen på gulv og vegger i dusjsonen, i påvente av en rehabilitering av badet.
Kostnadsoverslag tar utgangspunkt i rehabilitering av badet. Å sette inn dusjkabinett vil koste ca 50 000,-

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk	**Over 300 000**

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Gulvmontert toalett.
Dusjhjørne.
Servantskap med blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.
Naturlig ventilasjon.

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

Oppsummering av sanitærutstyr — TG-1

Ingen merknader.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon — TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.20 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Skogseth, Henrik	9578-5998-4-2436827	2025-03-17 19:06:04

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
17. mar. 2025

Oppdragsnummer
8-0095/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kirkeveien 51, 0368 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Henrik Ditlev-Simonsen Skogseth

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. juni 2021

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: SP2858931
Forsikret i: IF Forsikring

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: 2016 (iht. tidligere eiers egenerklæringsskjema): - Firma: Caverion og Rørleggersentralen AS - Beskrivelse: Montert stoppekran for varmt/kaldt#vann i sjakt. Montert ballofix ved toalett og vask (bad og kjøkken). Waterguard er montert på oppvaskmaskin. Vask og koblinger på kjøkken er montert av rørlegger. På badet har elektrikeren skiftet brytere og montert stikkontakt til vaskemaskin (egen kurs). 2021 (tidligere eier): - Firma: WISLAND RØR AS. - Beskrivelse: Utskiftning av eksisterende dusjbatteri. For å utbedre gjennom slaget måtte vegg åpnes og det måtte legges om vannrør for utenpåliggende armatur.

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

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Reperasjon av fasade på hele bygget i 2021 - sameiet som gjennomførte via entreprenør.

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, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Iht. tidligere salgsoppgave: Det elektriske anlegget ble oppgradert i 2016 og det foreligger godkjent tilsynsrapport på anlegget fra 2018 fra Hafslund (ingen avvik). Øvrig: Trekt om hele leiligheten med nye ledninger. Nye stikkontakter og brytere i hele leiligheten. Økt antall kurser i leiligheten. Koblet hvitevarer. Satt inn overspenningsvern.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? 2018

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?
Nei

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

Feil og mangler

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

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

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

Eventuell kommentar: Det har vært tilfeller hvor grunnvann har kommet opp i kjeller ved store nedbørsmengder. Styret jobber med å finne opprinnelse til vannlekkasjen.

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tidligere salgsoppgave (oktober 2020) og takstrapport gjennomført februar 2025.

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

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Styret har foreslått 5% økning i felleskostnader i 2025 budsjett (vil eventuelt tre i kraft fra 01.07.2025).

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0095/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Skogseth, Henrik	**2025-03-17**

Identifikasjon

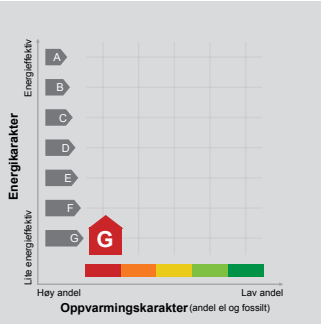
bankID Skogseth, Henrik

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Kirkeveien 51
Postnummer	0368
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	215
Bruksnummer	163
Seksjonsnummer	17
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80654669
Bruksenhetsnummer	H0601
Merkenummer	Energiattest-2025-92635
Dato	16.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 5 000 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

5 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Montering tetningslister
- Montere automatikk på utebelysning
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1970
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	41
Ant. etg. med oppv. BRA:	6
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på glott 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 4: 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 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: 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 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Navn: Ida Basilier Øydna
Firma: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Avd: Nordvik Majorstuen

Oslo, 19. februar 2025

Salg av seksjon 20 i Sameiet Kirkeveien 51, Henrik Ditlev-Simonsen Skogseth (8-0095/25)

Vi viser til bestilling av megleropplysninger den 18/2 og oversender:

- Innkalling, sakspapirer og referat fra siste ordinære årsmøte i sameiet.
- Sameiets regnskap for 2024.
- Vedtekter og husordensregler.

Videre opplyses at:

- Fellesutgiftene er p.t. kr. 3.319 pr. mnd. I tillegg betales p.t. kr. 468 for kollektiv avtale med Telia på TV og bredbånd.
- Det kan være mulig å leie parkeringsplass av sameiet. Kontakt styret for å høre om det er ledige plasser.
- Andel formue pr. 31.12.2024 kr. 6.054.
- Andel gjeld pr. 31.12.2024 kr. 2.991 – kun kortsiktig gjeld. Sameiet har ikke lån.
- Sameiet er forsikret i IF, polisenr. SP2858931.
- Styreleder er Lise Ovidia Bruland, tlf 98679349, e-post liseobruland@hotmail.com
- Vårt eierskiftegebyr er kr. 6.570 inkludert mva (konto 5005.06.60009).
- Det kreves styregodkjenning av salg.

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

tlf 23 27 11 33

Sameiet Kirkeveien 51

	Note:	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekter:				
Innkalte fellesutgifter		1 147 620	1 147 620	1 072 416
Kabel TV		95 040	95 040	89 748
Parkering og lading el-bil		21 433	19 200	10 600
Skadeoppgjør fra forsikring		10 418	0	0
Sum inntekter		**1 274 511**	**1 261 860**	**1 172 764**
Driftskostnader:				
Styrehonorar		75 000	75 000	75 000
Arbeidsgiveravgift		10 575	10 575	10 575
Strøm		173 092	130 000	127 786
Kommunale avgifter		227 718	222 000	188 907
Kabel tv		93 075	95 000	88 835
Andre driftskostnader		1 990	5 000	1 990
Drift- og vedlikehold	1	330 876	250 000	261 727
Heisutgifter		23 037	50 000	54 155
Forretningsførerhonorar		55 392	55 392	53 204
Revisjon	2	7 500	18 000	16 500
Vaktmestertjenester / renhold		149 856	150 000	139 392
Forsikring	3	97 985	93 500	87 758
Bankomkostninger		2 605	3 000	2 870
Sum driftskostnader:		**1 248 701**	**1 157 467**	**1 108 699**
DRIFTSRESULTAT		**25 810**	**104 393**	**64 065**
Finansinntekter/finanskostnader:				
Renteinntekter		550	307	2 105
Rentekostnader		0	0	0
Sum finansinntekter/finanskostnader		**550**	**307**	**2 105**
ÅRSRESULTAT		**26 360**	**104 700**	**66 170**

Sameiet Kirkeveien 51

BALANSE PR. 31. DESEMBER		**2024**	**2023**
Eiendeler:			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Utestående fellesutgifter		10 979	51 395
Forskuddsbetalte kostnader		79 390	75 003
Øvrige fordringer		1 233	0
Sum fordringer		**91 602**	**126 398**
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
Innestående bank		123 917	57 223
Sum bankinnskudd, kontanter o.l.		**123 917**	**57 223**
Sum omløpsmidler		**215 519**	**183 621**
Sum eiendeler		**215 519**	**183 621**
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	88 272	61 912
Sum opptjent egenkapital		**88 272**	**61 912**
Sum egenkapital		**88 272**	**61 912**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Kreditorer/Leverandørgjeld		17 731	35 810
Avsatt styrehonorar		60 000	60 000
Avsatt arbeidsgiveravgift		8 460	8 460
Forskuddsbetalte fellesutgifter		41 056	16 439
Sum kortsiktig gjeld		**127 247**	**120 709**
Sum gjeld		**127 247**	**120 709**
Sum egenkapital og gjeld		**215 519**	**182 621**

Oslo,

Lise Bruland	Martin Skaug	Lucas V. Sooriyanoorthy	Nora Høgstrøm
styreleder	styremedlem	styremedlem	styremedlem

Sameiet Kirkeveien 51

NOTER TIL REGNSKAPET

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

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

Fordringer
Fordringer er oppført til pålydende.

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

Note 1 - Drift- og vedlikehold:

Byttet lysarmatur	16 587
Reparert asfalt	3 641
Bytte motorlås hoveddør	40 030
Arbeider etter lekkasje	16 617
Utbedring tak etter hulltaking	45 000
Alarm for kloakkpumper, avløpspumpe	523
Reparert pumpe	9 675
Reparert bereder	8 295
Spylt tett avløp, utrykning rørlegger	30 283
Levering og legging av membran	129 359
Kamerainspeksjon rør	7 016
Inspeksjon nedløp, taksluk	8 239
Skjerm til oppgangen	13 565
Diverse innkjøp (lysmateriell, skilt etc.)	2 046
Sum	**330 876**

Note 2 - Revisjon:

Revisjon av årsregnskapet for 2023	7 500
Sum	**7 500**

Note 3 - Forsikring:

IF polise SP2858931	
Sum premie 2023	97 985
Sum	**97 985**

Note 4 - Annen egenkapital:

Annen egenkapital pr. 01.01	61 912
Årets resultat	26 360
Sum	**88 272**

Til seksjonseierne i
Sameiet Kirkeveien 51

Oslo, 06.03.2024

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Kirkeveien 51

Det innkalles herved til ordinært årsmøte torsdag 14. mars 2024 kl. 19.00.

Møtet vil bli avholdt i Kirkevn 51 i kjelleren hos Curry & Ketchup.

Til behandling foreligger:

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

2. **Årsoppgjøret 2023**
   a) Styrets årsrapport
   b) Regnskap

3. **Innmeldte saker fra Lise Bruland**
   a) Plan vedrørende vedlikehold (deriblant kjeller, fellesarealer), finansiering av vedlikehold og langtidsplan. Dette er noe som haster og kan forringe eiendommen. Forslag til vedtak: det utarbeides plan av styret, eventuelt med tredjepartsbistand, om vedlikehold tiltrengt. Styret innhenter takst og plan av uavhengige tredjeparter som legges frem for sameierne som da bestemmes over ekstraordinær generalforsamling for sameierne.

   b) Generell mangel om transparens i informasjon fra styret og forretningsfører. Hva er grunnlaget for økning i felleskostnader, gjerne en hel fullstendig opplisting og hvordan dette er fordelt på sameiere. Forslag til vedtak: styret pålegges å videreformidle informasjon på løpende basis med tilstrekkelig tallgrunnlag.

4. **Budsjett 2024**

5. **Valg**
   a) Styre
   b) Styre- og varamedlemmer
   Styret velges for ett år av gangen ihht. vedtektene og skal bestå av 4 medlemmer inklusive formannen. I tillegg skal det velges et varamedlem.

Hver seksjon har en stemme. De som er forhindret fra å komme kan gi fullmakt til en stedfortreder.

Med vennlig hilsen
for styret i Sameiet Kirkeveien 51
SK Eiendom AS
forretningsfører

SK Eiendom AS
Postboks 2646 Solli
0203 OSLO

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

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

Sameiet Kirkeveien 51, Oslo

Årsberetning for regnskapsåret 2023

Styret har i perioden bestått av:

Harald Akervold, styreleder, Vimalan Sooriyamoorthy, styremedlem, Julie Trentemøller Faarup, styremedlem, Nora Høgstrøm, styremedlem, Sigurd H.Sandvik, varamedlem

Sameiet Kirkeveien 51 består av eiendommen Kirkeveien 51, gnr.215, bnr. 163 i Oslo Kommune. Virksomheten er oppdelt i 22 seksjoner, hvorav 2 er regulert til næringsformål. Øvrige 20 seksjoner er boliger.

1. Styrets arbeid:

Det har i perioden vært avholdt ordinært årsmøte og 3 styremøter. Gjennom året har det vært en rekke befaringer og bruk av mail mellom styremedlemmene. Jakten på vannlekkasje i kjeller og i Pizza restaurant ved nedbør, har vært hovedaktivitet. Bruk av eksterne rørlegger firmaer i tillegg til Wislan Rør As, har gitt oss en bedre oversikt over mulige lekkasjepunkter. Avløpsrør fra taket og ned innmurt i gården, har vært en stor utfordring. Nedløpene har blitt videofilmet, og så langt funnet akseptable. Men, på sikt må nedre del av rørene utbedres med innvendig strømpe for å hindre rørlekkasjer. Avløp ut fra gården til kommunalt anlegg har stor slitasje, men ikke stengt, men på sikt også utbedres. Det ble utført opphugging av platting utenfor inngangsdør i bakgård, med nytt membran belegg og ny avløpskum og rør inn i gården. Dette har redusert noe av lekkasjene, men lekkasjene er ikke ferdig stilt.

Det ble et år med store kostnader for Sameiet.

Ut fra tidligere års utbedringer og dette årets aktivitet, vurderer vi gårdens tilstand til å være tilfredsstillende, når man ser bort fra vannlekkasjen.

2. Økonomi:
   Regnskapet for 2023 viser et overskudd på kr. 66.170. Styret foreslår at overskuddet overføres annen egenkapital. Pr. 31.12.2023 hadde sameiet en egenkapital på kr. 61.912. Årsregnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

3. Arbeidsmiljø:

Sameiet hadde pr. 31.12.2023 ingen ansatte. Både vaktmester og renhold er innleid.

4. Ytre miljø:

Sameiets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø.

5. Aktiviteter 2024:

Styret har som 1. prioritet å få stoppet vannlekkasjen i kjeller som i en årrekke skjer ved regnvær. Vi vil konsentrere oss nå i området rundt og i trappenedløpet fra bakgården, ut fra vår mistanke og undersøkelse om et fortsatt lekkasje punkt. Det kan medføre at hele trappenedløpet må rives, drenering anlegges, og området bygges opp igjen.

6. Likestilling

Sameiets styre består av 3 menn og 2 kvinner.

Oslo, januar 2024

Harald Akervold — styreleder

Vimalan Sooriyamoorthy — styremedlem

Julie Trentemøller Faarup — styremedlem

Sigurd H.Sandvik — varamedlem

Nora Høgstrøm — styremedlem

Sameiet Kirkeveien 51

	Note:	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Driftsinntekter:				
Innkalte fellesutgifter		1 072 416	1 072 416	1 041 108
Kabel TV		89 748	84 456	76 806
Parkering		10 600	0	0
Viderefakturert for vinduer		0	0	75 000
Sum inntekter		**1 172 764**	**1 156 872**	**1 192 914**
Driftskostnader:				
Styrehonorar		75 000	75 000	75 000
Arbeidsgiveravgift		10 575	10 575	10 575
Strøm		127 786	150 000	161 857
Kommunale avgifter		188 907	218 400	238 069
Kabel tv		88 835	85 000	75 678
Andre driftskostnader		1 990	5 000	3 975
Drift- og vedlikehold	1	261 727	200 000	1 127 169
Heisutgifter		54 155	50 000	63 318
Forretningsførerhonorar		53 204	53 204	50 240
Revisjon	2	16 500	18 000	14 500
Juridisk bistand		0	0	0
Vaktmestertjenester / renhold		139 392	130 000	128 060
Forsikring	3	87 758	85 000	78 243
Bankomkostninger		2 870	3 000	2 948
Sum driftskostnader:		**1 108 699**	**1 083 179**	**2 029 632**
DRIFTSRESULTAT		**64 065**	**73 693**	**-836 718**
Finansinntekter/finanskostnader:				
Renteinntekter		2 105	307	1 346
Rentekostnader		0	0	0
Sum finansinntekter/finanskostnader		**2 105**	**307**	**1 346**
ÅRSRESULTAT		**66 170**	**74 000**	**-835 372**

Sameiet Kirkeveien 51

BALANSE PR. 31. DESEMBER		2023	2022
Eiendeler:			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Utestående fellesutgifter		51 395	23 159
Forskuddsbetalte kostnader		75 003	67 542
Øvrige fordringer		0	10 235
Sum fordringer		**126 398**	**100 936**
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
Bankinnskudd DNB Bank ASA		57 223	24 659
Sum bankinnskudd, kontanter o.l.		**57 223**	**24 659**
Sum omløpsmidler		**183 621**	**125 595**
Sum eiendeler		**183 621**	**125 595**
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	61 912	-4 258
Sum opptjent egenkapital		**61 912**	**-4 258**
Sum egenkapital		**61 912**	**-4 258**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Kreditorer/Leverandørgjeld		35 810	49 394
Avsatt styrehonorar		60 000	60 000
Avsatt arbeidsgiveravgift		8 460	8 460
Forskuddsbetalte fellesutgifter		16 439	11 999
Sum kortsiktig gjeld		**120 709**	**129 853**
Sum gjeld		**120 709**	**129 853**
Sum egenkapital og gjeld		**182 621**	**125 595**

Oslo, 1 mars 2024

Harald Akervold	Julie T. Faarup	Lucas V. Sooriyanoorthy	Nora Høgstrøm
styreleder	styremedlem	styremedlem	styremedlem

Sameiet Kirkeveien 51

NOTER TIL REGNSKAPET

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

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

Fordringer
Fordringer er oppført til pålydende.

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

Note 1 - Drift- og vedlikehold:

Byttet lysarmatur	17 715
Service/rep vaskemaskin	11 137
Feilsøk reparert lys kjeller etter kortslutning	9 936
Lekkasje betongdekke	5 419
Arbeider etter lekkasje	193 419
Bortkjøring avfall	4 688
Alarm for kloakkpumper, avløpspumpe	4 417
Ny vaskemaskin	14 039
Diverse innkjøp (lysmateriell, presenning, skilt etc.)	957
Sum	**261 727**

Note 2 - Revisjon:

Revisjon av årsregnskapet for 2022	16 500
Sum	**16 500**

Note 3 - Forsikring:

IF polise SP2858931	
Sum premie 2023	87 758
Sum	**87 758**

Note 4 - Annen egenkapital:

Annen egenkapital pr. 01.01	-4 258
Årets resultat	66 170
Sum	**61 912**

LARS HARALD BRINCHMANN
STATSAUTORISERT REVISOR / SIVILØKONOM BI
Org.nr. 862 424 212 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i

Sameiet Kirkeveien 51

Oslo, 1. mars 2024

14542 12100

Uavhengig revisors beretning – uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2023

Konklusjon

Jeg har revidert årsregnskapet for Sameiet Kirkeveien 51 som viser et overskudd på NOK 66.170.

Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av boligsameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Jeg er uavhengig av boligsameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

Bankkonto - DnB 7076.13.55234
Kontoradresse: Lillevannsveien 61 B, 0788 Oslo
E-mail: *larsharald.brinchmann@gmail.com*
Mobil +47 95 24 99 05
Postboks 56 – Holmenkollen, 0712 Oslo
www.larsharald-brinchmann.no

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret og forretningsfører er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må styret og forretningsfører ta standpunkt til boligsameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

• opparbeider jeg meg en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av boligsameiets interne kontroll.

• evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende note opplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.

• konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styret og forretningsførers bruk av forutsetningen om fortsatt drift ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om boligsameiets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifiserer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boligsameiet ikke fortsetter driften.

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

Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Jeg utveksler også informasjon om forhold av betydning som jeg har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 1. mars 2024

Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor

Sameiet Kirkeveien 51

Budsjett	2024	Regnskap 2023
Driftsinntekter:		
Innkalte fellesutgifter	1 147 620	1 072 416
Kabel TV	95 040	89 748
Parkering	19 200	10 600
Diverse inntekter	0	0
Sum inntekter	**1 261 860**	**1 172 764**
Driftskostnader:		
Styrehonorar	75 000	75 000
Arbeidsgiveravgift	10 575	10 575
Strøm	130 000	127 786
Kommunale avgifter	222 000	188 907
Kabel tv	95 000	88 835
Andre driftskostnader	5 000	1 990
Rep/vedlikehold	250 000	261 727
Heisutgifter	50 000	54 155
Forretningsførerhonorar	55 392	53 204
Revisjon	18 000	16 500
Juridisk bistand	0	0
Vaktmestertjenester / renhold	150 000	139 392
Forsikring	93 500	87 758
Bankomkostninger	3 000	2 870
Sum driftskostnader:	**1 157 467**	**1 108 699**
DRIFTSRESULTAT	**104 393**	**64 065**
Finansinntekter/finanskostnader:		
Renteinntekter	307	2 105
Rentekostnader	0	0
Sum finansinntekter/finanskostnader	**307**	**2 105**
ÅRSRESULTAT	**104 700**	**66 170**

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET KIRKEVEIEN 51

Ordinært årsmøte ble avholdt torsdag den 14/3-24 kl. 19.00 i Kirkevn 51.

Styrets leder, Harald Akervold, ønsket velkommen.

Følgende ble behandlet i henhold til dagsorden:

1. Konstituering

a) Opptak av navnefortegnelse

Seksjon:	Eier:	Til stede	Fullmakt
5	Chizari AS	X	
6	Kirkeveien 51 AS		
7	Adrian Iversen		
8	Jon Alexander Rosén		
9	Kathrine Raknerud	X	Kristine Undall
10	Sigurd Holte Sandvik	X	
10	Emma Maria Svardh		
11	Christian Tanum	X	Lars Tanum
12	Kristine Undall	X	
13	Rege Kåre Kolbein		
14	Maxam AS	X	Edward Chow
15	Resto AS	X	Edward Chow
16	Lise Ovidia Bruland	X	
17	Hans William Akervold	X	Harald Akervold
18	Nora Høgstrøm	X	
19	Resto AS	X	Edward Chow
20	Henrik Skogseth Ditlev-Simonsen	X	
21	Terje Jonni Myhre		
22	Nico-Eiendom DA		
23	Maxam AS	X	Edward Chow
24	Martin Skaug	X	
25	Nikolai Wallem	X	Silje Marie Skoppen

b) Valg av møteleder, sekretær og 1 sameier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

VEDTAK: Harald Akervold ble valgt til møteleder og Svein Johannessen til sekretær. Til å undertegne protokollen ble Edward Chow valgt.

c) Godkjenning av innkalling og dagsorden

VEDTAK: Innkalling og dagsorden godkjent.

2. Årsoppgjøret for 2023

a) Styrets årsrapport

Styrets årsrapport ble lest opp. Det har vært og det vil fortsatt være arbeid med vannlekkasjer i gården. Sameiet består av 21 seksjoner, ikke 22 som det stod i årsrapporten.

VEDTAK: Styrets årsrapport ble tatt til etterretning.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/9867bee7-6c09-46a2-b5d7-f644c9f65459
visma sign
www.vismasign.com

b) Regnskap

Regnskapet ble gjennomgått.

VEDTAK: Regnskapet godkjent

3. Innmeldte saker fra Lise Bruland

a) Plan vedrørende vedlikehold (deriblant kjeller, fellesarealer), finansiering av vedlikehold og langtidsplan. Dette er noe som haster og kan forringe eiendommen. Forslag til vedtak: det utarbeides plan av styret, eventuelt med tredjepartsbistand, om vedlikehold tiltrengt. Styret innhenter takst og plan av uavhengige tredjeparter som legges frem for sameierne som da bestemmes over ekstraordinær generalforsamling for sameierne.

Styret jobber mye med feilsøking og ser over alle sluk for å prøve å finne årsaken til vannlekkasjen. Det er også mye som er skjult og styret ønsker å finne årsaken før man eventuelt graver opp asfalten, bakgård, fjerne baktrapp e.l.

Møteleder viste til vedtektenes § 8.2 og mente at forslaget fra Lise Bruland krever minimum 2 seksjonseiere og minst 10% av totale stemmer for å foreslå innkalling til ekstraordinær generalforsamling. Møteleder avviste forslaget, som dermed ikke ble stemt over.

b) Generell mangel om transparens i informasjon fra styret og forretningsfører. Hva er grunnlaget for økning i felleskostnader, gjerne en hel fullstendig opplisting og hvordan dette er fordelt på sameiere.

Forslag til vedtak: styret pålegges å videreformidle informasjon på løpende basis med tilstrekkelig tallgrunnlag.

VEDTAK: Forslaget ble vedtatt med 10 stemmer for, kontra ble ikke foretatt.

4. Budsjett 2024

VEDTAK: Vedtatt enstemmig

5. Valg

a) Styreleder

VEDTAK: Følgende ble valgt:

Styreleder	-	Lise Bruland

b) Styre- og varamedlemmer

VEDTAK: Følgende ble valgt:

Styremedlem	-	Nora Høgstrøm
Styremedlem	-	Martin Skaug
Styremedlem	-	Lucas Vimalan Sooriyamoorthy
Varamedlem	-	Sigurd Sandvik
Varamedlem	-	Harald Akervold

Harald Akervold Edward Chow

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/9867bee7-6c09-46a2-b5d7-f644c9f65459
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

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

VEDTEKTER

FOR SAMEIET KIRKEVEIEN 51, OSLO org. nr. 981269616

Vedtatt på årsmøte 25.3.2019

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og omfang

Sameiets navn skal være Sameiet Kirkeveien 51. Sameiets medlemmer består av eiere av seksjoner i gnr. 215 bnr 163, seksjons nr. 5-24 i Oslo, (hvorav seksjonene 5,6,7,24 er næringsseksjoner). En seksjonseier har plikt til å være medlem av sameiet, og er proratarisk ansvarlig etter sameiebrøken for alt, innvendig og utvendig vedlikehold av fellesarealer.

2. Rettslig disposisjonsrett

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser overfor myndigheter og andre. Formålet er videre å forvalte og administrere eiendommen og de felles anlegg som hører under sameiet.

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(1) Ny seksjonseier skal godkjennes av Sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

(2) Nekter sameiet å godkjenne erververen som seksjonseier, må melding om dette komme frem til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom frem til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes somgitt.

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

3. Vedlikehold

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanlegget må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Skader på eiendommen fellesanlegg som skyldes seksjonseier, hans husstand, leietaker eller andre som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen, plikter seksjonseieren å erstatte eller utbedre snarest mulig. Vedlikehold av seksjonen er den enkelte seksjonseiers ansvar. Unnlater seksjonseieren å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommen eller avverge ulemper, kan sameiet sørge for vedlikehold for vedkommende regning. Det samme gjelder skader som skyldes bygningsmessige eller andre tekniske endringer foretatt av den enkelte seksjonseier.

Seksjonseiers vedlikehold og eventuelle nødvendige fornyelser (utskiftninger) i bruksenheten gjelder:

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

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/9867bee7-6c09-46a2-b5d7-f644c9f65459

visma sign
www.vismasign.com

- Alle innvendige flater, dører og vinduer, og bod.
- Dører og vinduer ut mot fasader og fri luft.
- Terrassegulv, fliser, vegger, blomsterkasser og eventuelt rekkverk. Terrasseiere er ansvarlig for nødvendig tilsyn og renhold, slik at avløp til enhver tid fungerer tilfredsstillende. Terrasseiere har plikt til å melde fra til Sameiet, om eventuelt skader på terrassegulv som kan medføre lekkasjer
- Bad med tilbehør, vannklosett med skåler og spylekasser.
- Vann fra egne kraner og opp staking av avløpsrør i leilighetene.
- Avløp t.o.m. sluk eller overgang i betong.
- Elektriske anlegg fra eget sikringsskap.

Restaurantseksjonene er selv ansvarlig for alle tekniske anlegg som gjelder seksjonene 5 og 6.

Restaurantseksjonene skal for egen regning ha egen renovasjonsordning.

Ytre vedlikehold og reparasjoner som vedrører husets bærende konstruksjoner påhviler Sameiet , herunder heis og tekniske anlegg i vaskekjeller.

Ved tvil om vedlikeholdspliktens omfang avgjøres dette av sameiestyret.

Den sameiet v/styret gir fullmakt, skal ha adgang til de enkelte seksjon for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige seksjonseiere og det tas rimelig hensyn til vedkommende seksjonseier. Utvendige endringer på fasaden er ikke tillatt uten at dette er godkjent av styret.

4. Ordensregler

Seksjonseierne plikter å følge ordensreglene som er fastsatt på årsmøtet. Alvorlige brudd på disse regler kan anses som vesentlig mislighold av seksjonseiers forpliktelser over sameiet, jfr. punkt 7. Seksjonseierne er ansvarlig for at eventuelle leietakere også overholder ordensreglene.

5. Fellesutgifter

Alle utgifter ved felles drift av eiendommen, for eksempel offentlige avgifter, vedlikeholdsutgifter, forsikringspremie, lønn til ansatte, godtgjørelse til styret, forretningsfører og revisor, utgifter til fellesanlegg som heis o.l. skal utlignes på seksjonseierne etter deres andel (sameiebrøk) i Sameiet.

På basis av et driftsbudsjett som sameiestyret utarbeider, fastsettes et månedlig beløp som seksjonseierne plikter å betale forskuddsvis den første i hver måned. Det stipulerte forskuddsbeløp kan når som helst endres av styret om det viser seg å være utilstrekkelig til dekning av Sameiets fellesutgifter. Manglende innbetaling av forfalte fellesutgifter etc. anses som vesentlig mislighold jf. Pkt. 7. For bruken av fellesrommene i beboerdelen og privat uttak av strøm fra fellesanlegg, kan det fastsettes et gebyr som skal ta sikte på å dekke driftsutgiftene.

Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følge av sameieforholdet, jf eierseksjonslovens §31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn begjæring til namsmyndighetene om tvangsordning.

6. Parkering

Beboere med bil henvises til gateparkering og Oslo Kommunes eget regulativ for beboerparkering i området. Av- og på lessing ved flytting eller lignende kan beboerne benytte bakgården i Kirkeveien 51, med innkjøring fra Jac. Aallsgt. 18. Sameiet disponerer 5-6 parkeringsplasser i bakgården på egen grunn, for parkering. Renovasjonskjøring, vareleveringer, håndverksbiler og vaktmester har prioritet til parkering i bakgård. Restaurantene har behov for parkering i bakgården. Leilighetsseksjonene tildeles 2 faste plasser i bakgård. Øvrige plasser tildeles restaurantene. Det er styret som er ansvarlig for regulering av bruken av plassene. Styret kan endre bruken av parkering i bakgården.

7. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens §38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jfr. eierseksjonslovens §39.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
(2) Et flertall kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøtet

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.
(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8-4 Saker som årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de saker som er angitt i innkallingen til møtet.
(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- Behandle styret årsberetning/årsrapport
- Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- Velge styremedlemmer
- Behandle vederlag til styret

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere, har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og uttale seg. Dette gjelder også leietakere av seksjoner.
(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier har rett til å være tilstede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.
(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

8-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å vøre seksjonseier.
(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er tilstede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-7Beregning av flertall og opptelling på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer
(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme
(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
   a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
   b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
   c) Salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner i sameiet over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
   d) Samtykke til at formålet for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
   e) Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens §20 annet ledd annet punktum
   f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf eierseksjonsloven § 32 åttende ledd
   g) Endring av vedtektene
(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til tre andre medlemmer. Sameiermøtet kan i tillegg velge varamedlemmer.
(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

9-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er tilstede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

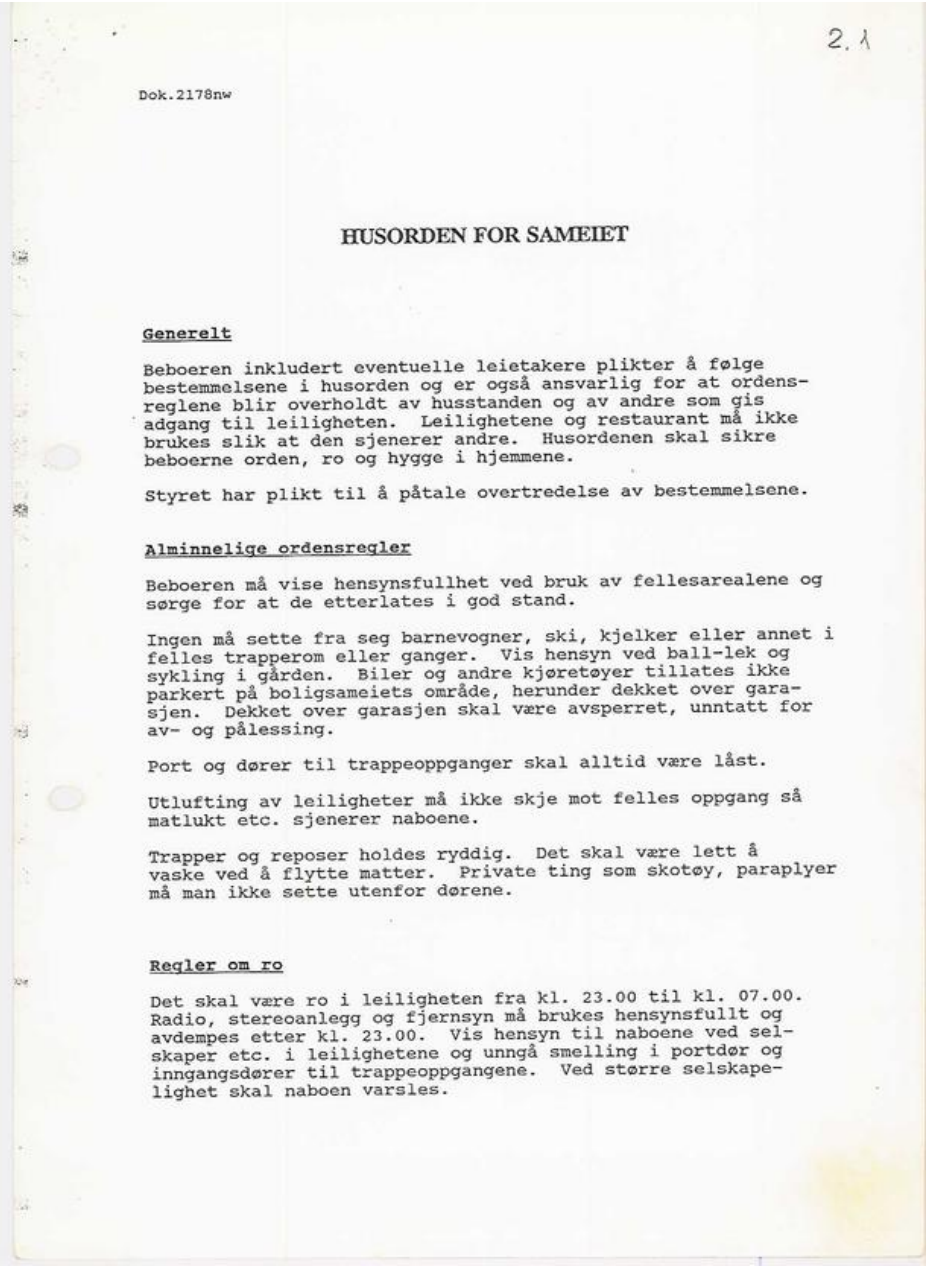
10. Ugildhet (inhabilitet)

Ingen kan delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller eventuell forretningsfører må på samme måte avstå fra behandling eller avgjørelse av tilsvarende forhold.

11. Diverse bestemmelser

Sameiets vedtekter bygger på Eierseksjonsloven av 22. juni 2017, nr. 74. Forhold som ikke er berørt i Sameiets vedtekter følger denne loven.



2.1

Dok.2178nw

HUSORDEN FOR SAMEIET

Generelt

Beboeren inkludert eventuelle leietakere plikter å følge bestemmelsene i husorden og er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og av andre som gis adgang til leiligheten. Leilighetene og restaurant må ikke brukes slik at den sjenerer andre. Husordenen skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene.

Styret har plikt til å påtale overtredelse av bestemmelsene.

Alminnelige ordensregler

Beboeren må vise hensynsfullhet ved bruk av fellesarealene og sørge for at de etterlates i god stand.

Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, kjelker eller annet i felles trapperom eller ganger. Vis hensyn ved ball-lek og sykling i gården. Biler og andre kjøretøyer tillates ikke parkert på boligsameiets område, herunder dekket over garasjen. Dekket over garasjen skal være avsperret, unntatt for av- og pålessing.

Port og dører til trappeoppganger skal alltid være låst.

Utlufting av leiligheter må ikke skje mot felles oppgang så matlukt etc. sjenerer naboene.

Trapper og reposer holdes ryddig. Det skal være lett å vaske ved å flytte matter. Private ting som skotøy, paraplyer må man ikke sette utenfor dørene.

Regler om ro

Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 07.00. Radio, stereoanlegg og fjernsyn må brukes hensynsfullt og avdempes etter kl. 23.00. Vis hensyn til naboene ved selskaper etc. i leilighetene og unngå smelling i portdør og inngangsdører til trappeoppgangene. Ved større selskapelighet skal naboen varsles.

Dyrehold

Det kan søkes styret om tillatelse til å holde hund eller katt. Styret må i hvert enkelt tilfelle vurdere omfanget av ordningen.

Søkeren må oppgi rase og navn til registrering hos styret. Dyrene må ikke luftes i gården og båndtvang gjelder. Ved gjentatte klager fra naboer vil styret vurdere inndragelse av tillatelsen. Førerhund og tjenestehund (politihund) har forrett ved konflikter.

Ombygging og oppussing

Alle bygningsmessige forandringer skal meldes til styret. Godkjenning er avhengig av at det legges frem en tilfredsstillende fremdriftsplan. Varighet på arbeidet bør av hensyn til naboene, begrenses til et minimum av tid. Støyende arbeid må ikke forekomme etter kl. 22.00 på hverdager og kl. 18.00 på lørdager og dager før helligdager. Støyende arbeid skal ikke foregå på søn- og helligdager. Fellesanleggene må ikke benyttes som lagerplass uten tillatelse av styret. Gangene må rengjøres og skader må repareres uten utgifter for boligsameiet.

Vaktmestertjenesten

Vaktmester bor i gården. Han koordinerer frivillig innsats av leietakere. Han er daglig kontakt mellom beboerne og sameiets styre. Han regulerer service på teknisk anlegg. Nødvendig innkjøp som boligsameiet skal dekke må forhåndsavtales med styrets formann.

Vaktmester har et lite lager av forbruksartikler som lyspærer m.v.

Ekstraordinære arbeider som ikke dekkes av vaktmestertjenesten

Boligsameiet betaler for arbeider som utføres av boligsameiet og som ikke omfattes av vaktmestertjenesten.

Gjeldende timesats fastsettes av styret.

Brannsikring

Det skal være installert røkvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leiligheter. Den enkelte beboer er ansvarlig for at disse fungerer til enhver tid.

Søppel.

Søppel pakkes inn før det legges i søppelcontainerer.

Gammelt husgeråd må ikke settes i kjeller. Hver beboer er selv ansvarlig for å fjerne sitt husgeråd.

Vaskeriet.

Beboerne må respektere reglene for vaskeriet. Reglene står oppsatt i vaskeriet.

Tørking av tøy eller lufting av sengetøy og gangklær ut gjennom vinduer eller balkong er ikke tillatt.

Røropplegg/elektriske ledninger.

Beboerne er selv ansvarlig for rørene fra gjennomgående røropplegg inne i leilighetene. Pass på at avløpsrør ikke tilstoppes. Pakking av kraner og oppstaking av rør inne i leilighetene betales av beboerne selv.

Beboerne er ansvarlig for elektriske ledninger frem til egen strømmåler.

Vannstenging.

Ved stenging av vannet har beboer plikt til å varsle sine naboer.

Hvis vannet stenges av, må beboerne ikke la vannkraner bli stående åpne i påvente av vannet. Åpne kraner kan lett glemmes, hvis vannet settes på i beboernes fravær, kan det bli store og kostbare vannskader.

Styret i boligsameiet har plikt til å reagere strengt overfor enhver som setter brannsikkerheten i fare.

Informasjonsplikt ved utleie av leilighet

Ved utleie av leiligheten plikter eieren å informere;

- Leietakeren om husordensreglene
- Styret om leietakerens navn og hvor eieren blir å treffe i utleieperioden.

2.4

Husordensreglene er mottatt og gjennomlest.

Seksjon nr. leilighet nr.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
KIRKEVEIEN 51

Dato: 19.02.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86505912
1155

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.215 BNR. 163

Vi viser til bestilling av 20250219 for KIRKEVEIEN 51.

GNR. 215 BNR. 163

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 17.06.1893.

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

425 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

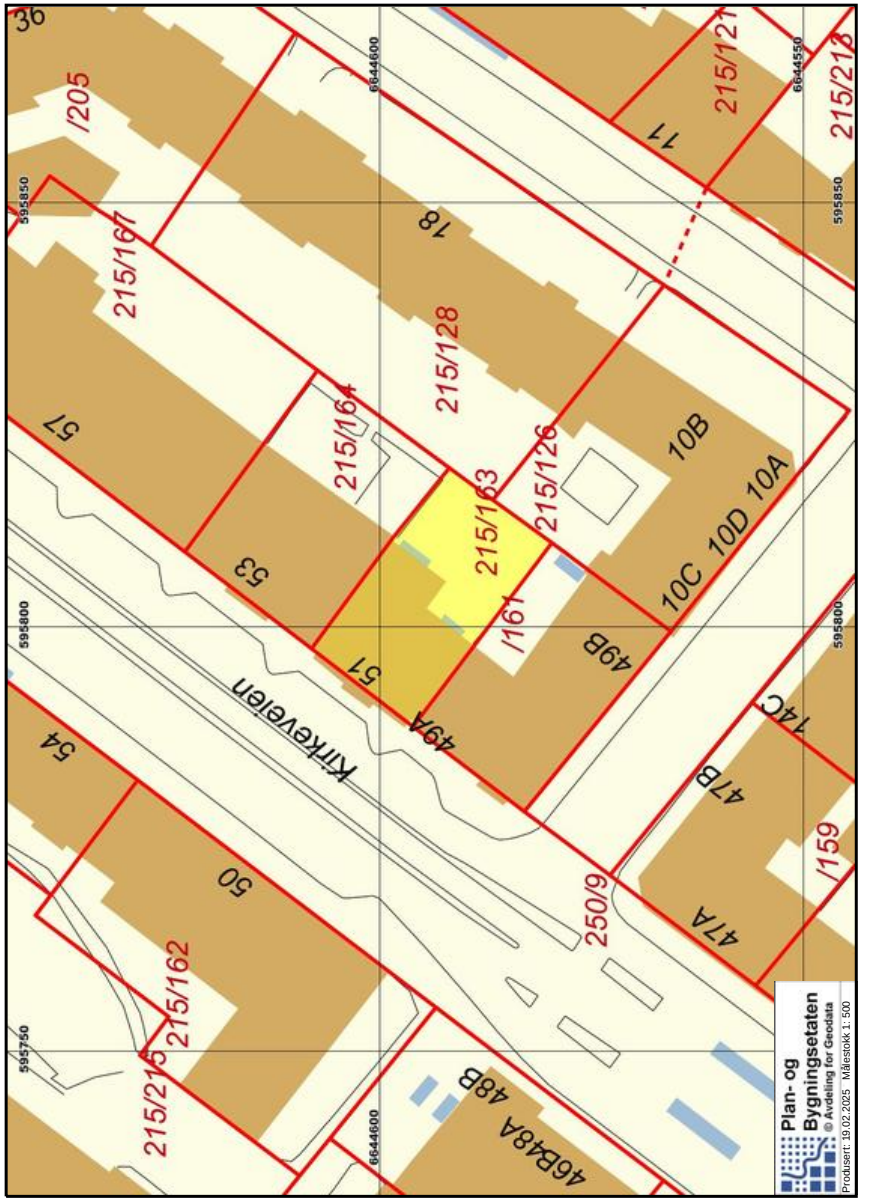
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår Nabovarsel på Oslo kommunes nettsider.

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer
Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen
Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12
Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på **www.lovdata.no**.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - **www.miljodirektoratet.no**.

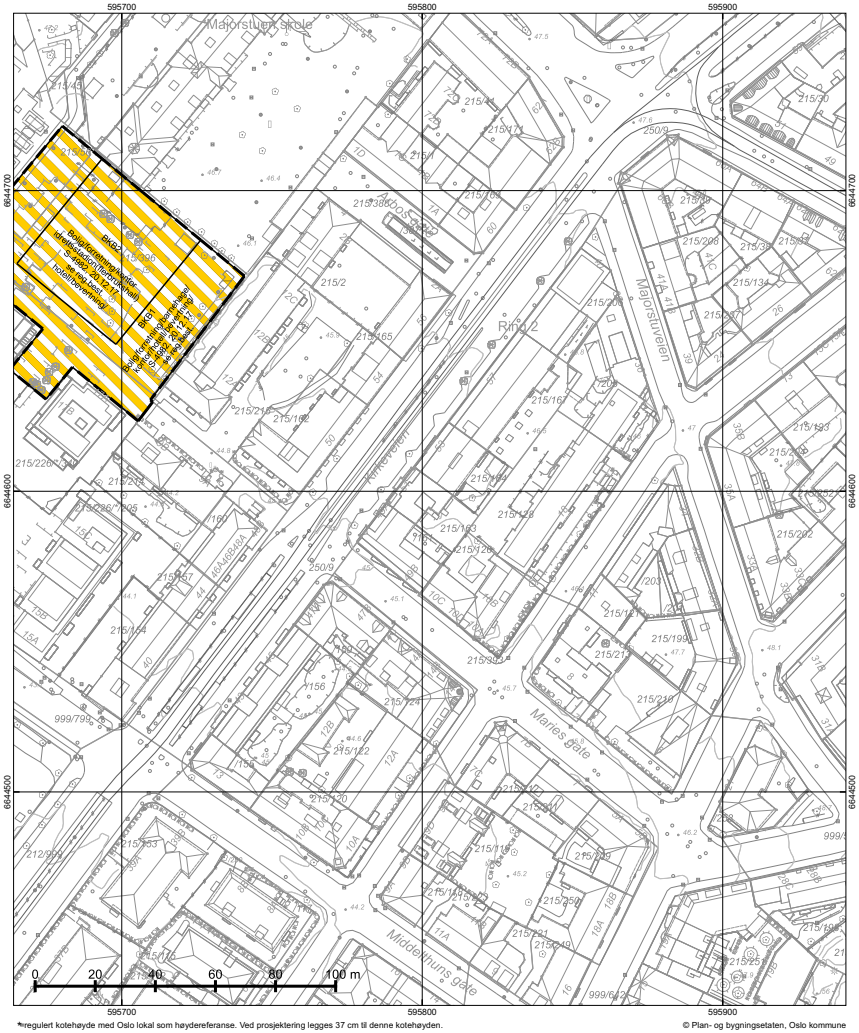
Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – **www.regjeringen.no**.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo
Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

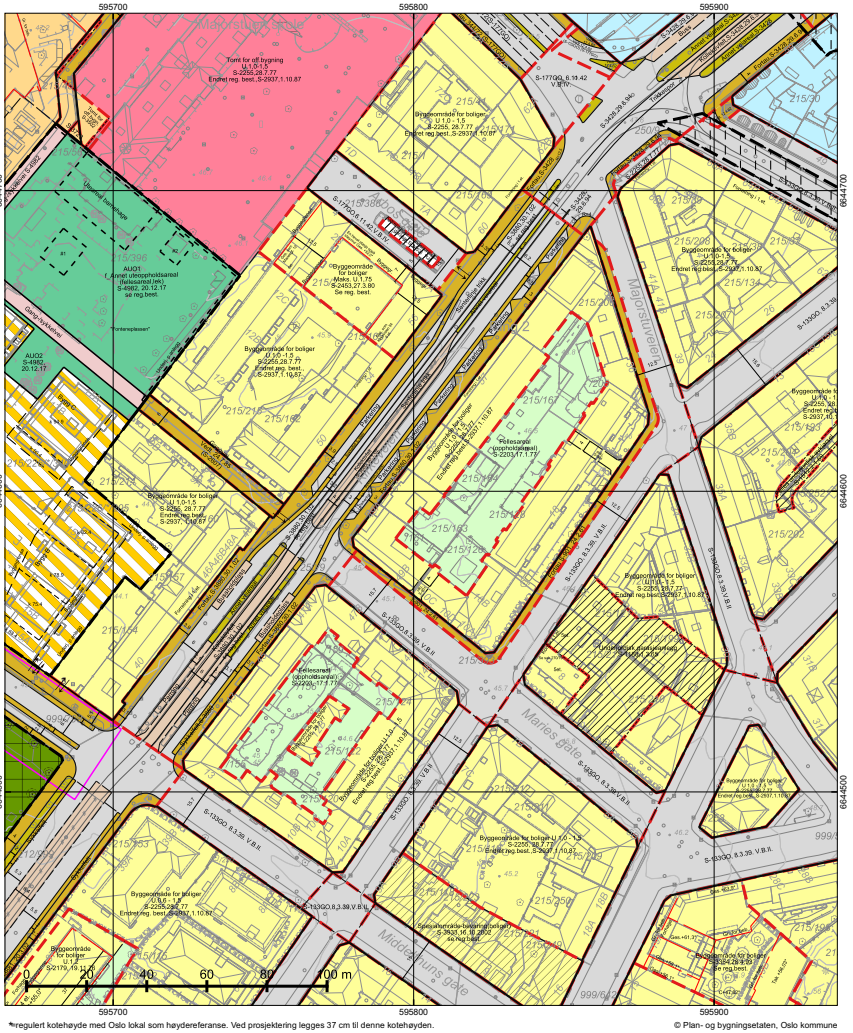
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 138653/ 86505912
Deres ref.: 197445
Adresse: KIRKEVEIEN 51
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/163

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.02.2025
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). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 138653/ 86505912
Deres ref.: 197445
Adresse: KIRKEVEIEN 51
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/163

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)

- 72 - Felles lekeareal
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 1430 - Idrettsstadion
- 1690 - Annet uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2015 - Gang-/sykkelveg

- 660 - Spesialområde bevaring bolig

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense

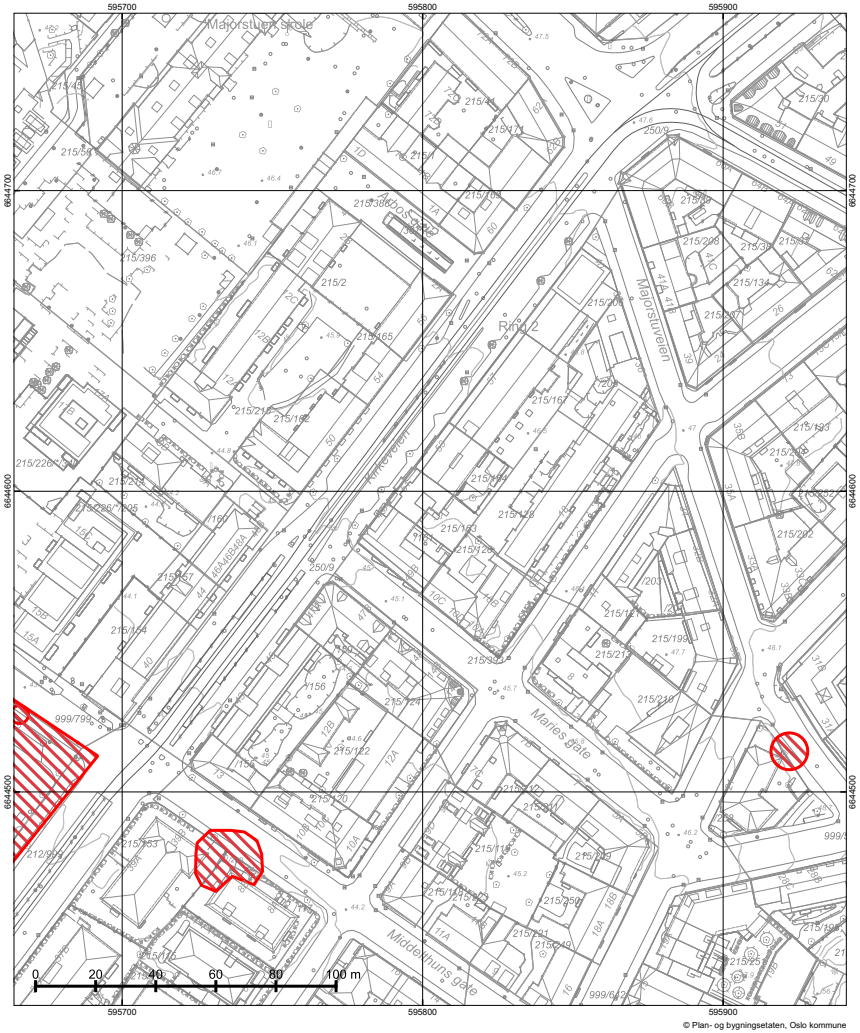
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 934 - Regulert trikkespor
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

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

- RpRegulertHøyde

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

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

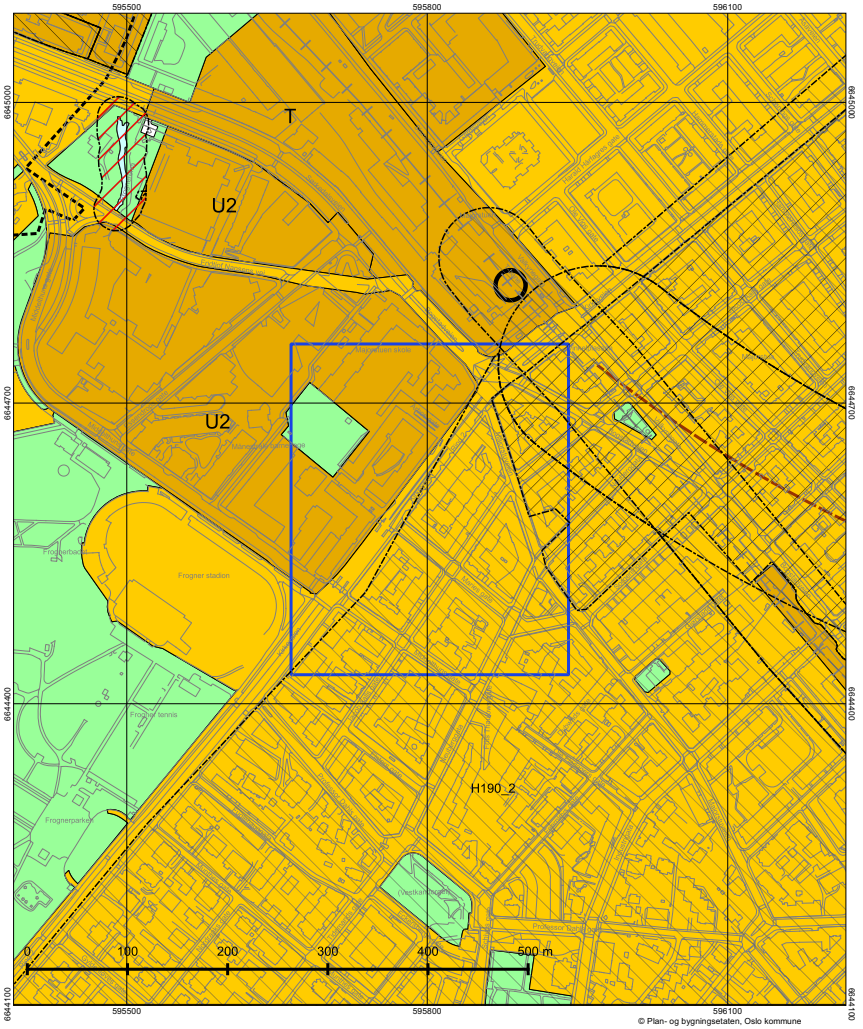
Dato: 19.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 138653/ 86505912
Deres ref.: 197445
Adresse: KIRKEVEIEN 51
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/163

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.



Oslo

Dato: 19.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 138653/86505912
Deres ref.: 197445

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

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Gjelden er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1.jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Oslo

S-2203

Reguleringsplan for gårdsrom til felles oppholdsareal for beboerne i de to kvartaler begrenset av Kirkeveien - Mariesgt. - Jac.Aallsgt. - Middelthuns gate- Majorstuveien.

S-2203 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 17.01.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701370
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslomodellen 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Kartverket

MAJORSTUEN EIENDOMSMEGLING AS
V/IDA BASILIER
SØRKEDALSVEIEN 8C
0369 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 8-0095/25
Vår referanse: 3681640/25781514
Bestilling: C3 2025-02-19 (5) 135

Dato
19.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
542015	105	22.8.1984	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	215	163	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Tinglysingsstempel: DAGBOKFØRT
22.AUG.84 042015
BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 215	Bnr. 163	Fnr.	Kommune Oslo
2. Eier	Navn: Øyvind Ragnvald Bauer OSLO BYSKRIVEREMBETET			Fødselsdato (dag, mnd., år)
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) [X] bruksenhetenes areal eller [ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi c) [X] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller [ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller [ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	N	3105/1o.ooo	21		
2	N	1117/1o.ooo	22		
3	N	499/1o.ooo	23		
4	B	357/1o.ooo	24		
5	B	275/1o.ooo	24		
6	B	268/1o.ooo	26		
7	B	461/1o.ooo	27		
8	B	357/1o.ooo	28		
9	B	275/1o.ooo	29		
10	B	268/1o.ooo	30		
11	B	461/1o.ooo	31		
12	B	357/1o.ooo	32		
13	B	275/1o.ooo	33		
14	B	268/1o.ooo	34		
15	B	461/1o.ooo	35		
16	B	347/1o.ooo	36		
17	B	23o/1o.ooo	37		
18	B	23o/1o.ooo	38		
19	B	389/1o.ooo	39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		1o.ooo/1o.ooo	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Oppdelingsbegjæring 2968/82, dagbokført
15. mars 1982 kan slettes.
Som eier av seksjon nr.3 samtykker vi i nærværende oppdelingsbegjæring.
Oslo 20.august 1984

BAUER & BECH
PROSJEKTUTVIKLING A/S

Aslaug Krefting Aas
Knut Hauglund

Dato: 14.august 1984
Sted: Oslo
Hjemmelshaver(ne)s underskrift: Ø.R. Bauer

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Bauer & Bech Prosjektutvikling A/S	Sandakerveien 74, o483 Oslo 4.	15479o

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/542015/105
Uthentet 2025-02-19 12:50

SITUASJONSKART

M 1:500

GNR BNR PARSELL AV BNR AREAL

NR 51, Kirkeveien KARTBLAD NV A3

Oppmålt av OSLO OPPMÅLINGSVESEN 8 / 8 1968 Sak nr. 782 - 1968

Ajourført / 19 Sak nr.

OSLO BYSKRIVERAMBETE

Kirkeveien

Koordinater

Nr	y	x
21	245.25	1643.05
22	235.75	1654.78
2	222.99	1645.01
25	216.03	1638.54
24	224.78	1626.89

Felles innkjørsel

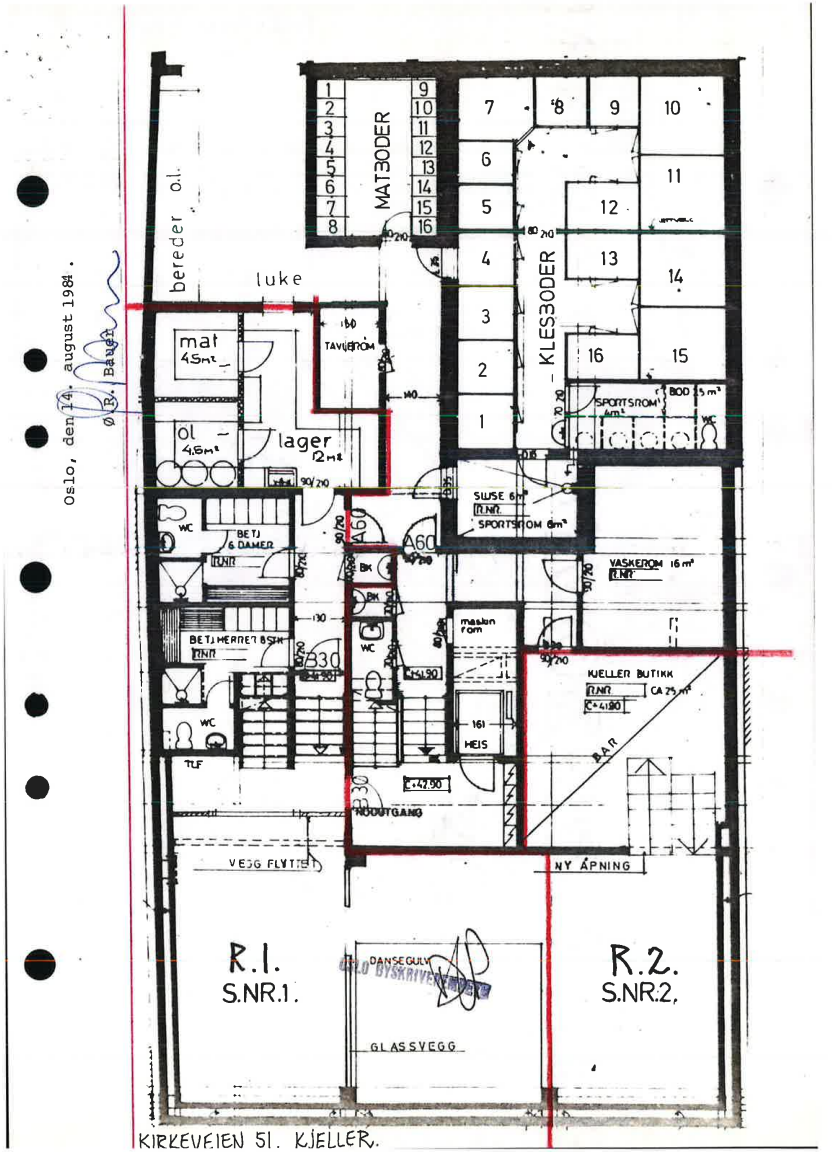
Jacob A

Oslo, den 14.august 1984.

Ø.R. Bauer

Dette kart er et offentlig dokument, hvor de angitte tall, linjer eller påskrifter ikke må fjernes, svekkes eller forandres på noen måte etter utstedelse eller registreringsdato. Målestokk, ajourføringsdato og koordinater må respekteres ved

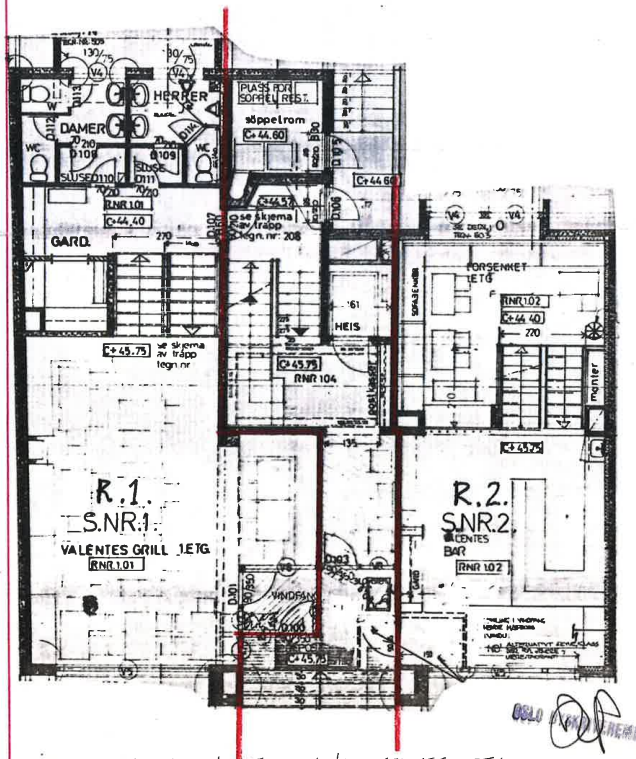
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/542015/105
Uthentet 2025-02-19 12:50



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/542015/105
Uthentet 2025-02-19 12:50

Oslo, den 14. aug.1984

Ø.R. Bauer

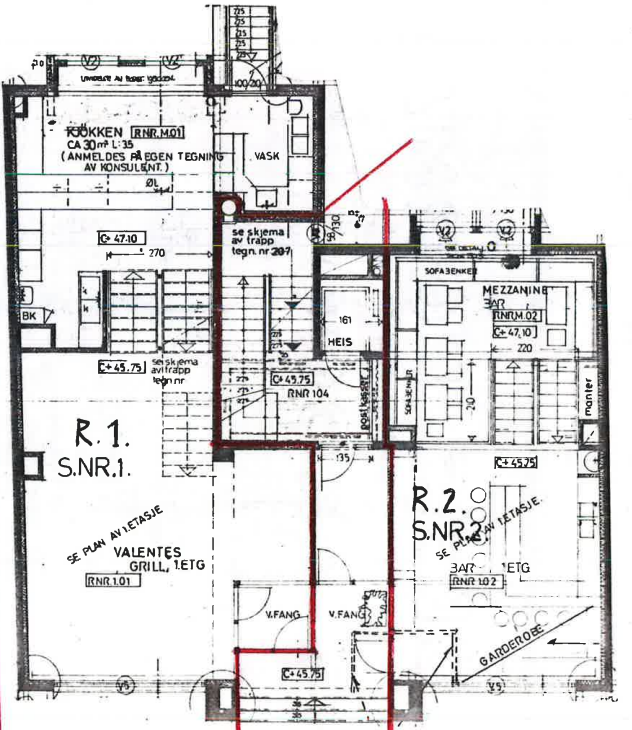


KIRKEVEIEN 51. 1. ETG. M/FORSENKET ETG.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/542015/105
Uthentet 2025-02-19 12:50

Oslo, den 14.august 1984.

Ø.R. Bauer

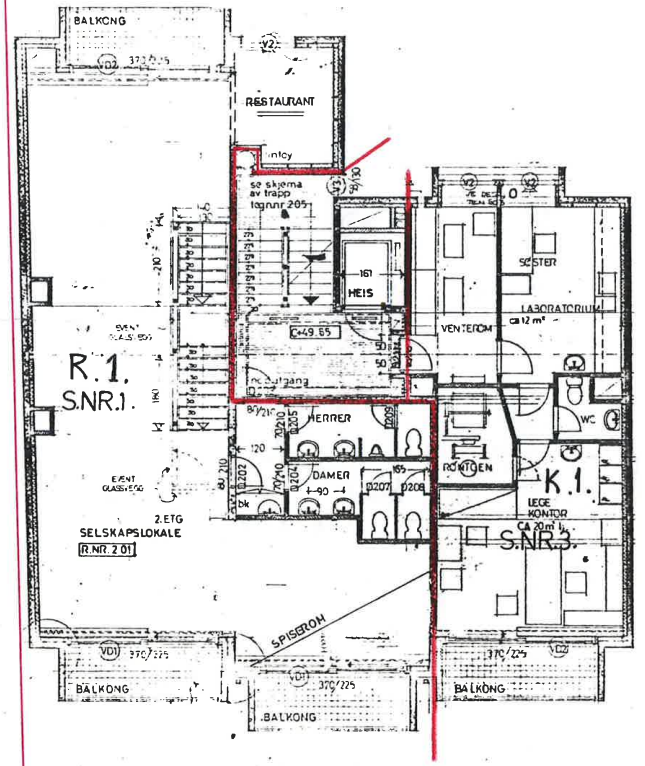


KIRKEVEIEN 51 1. ETG. M/MEZZANINE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/542015/105
Uthentet 2025-02-19 12:50

Oslo, den 14.aug 1981.

Ø.R. Bauer

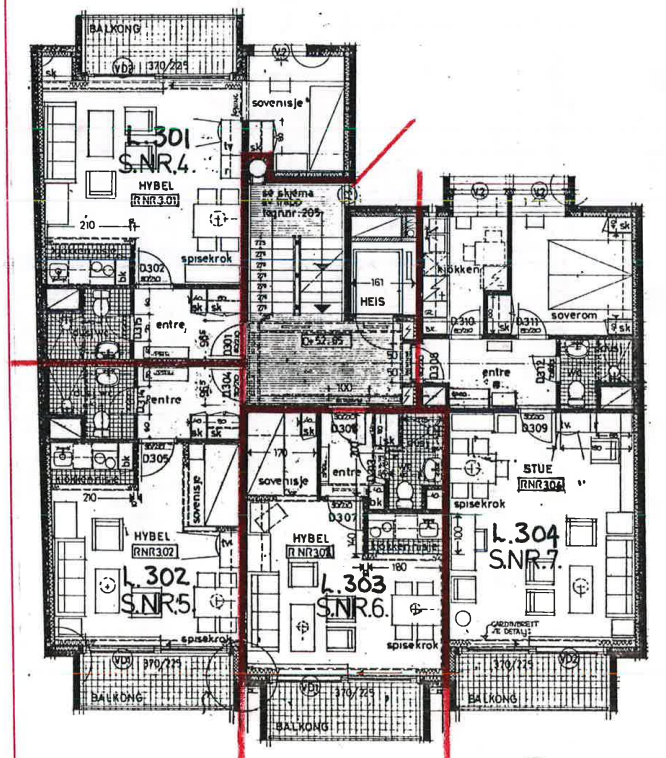


KIRKEVEIEN 51 2. ETG.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/542015/105
Uthentet 2025-02-19 12:50

Oslo, den 14.aug. 1984.

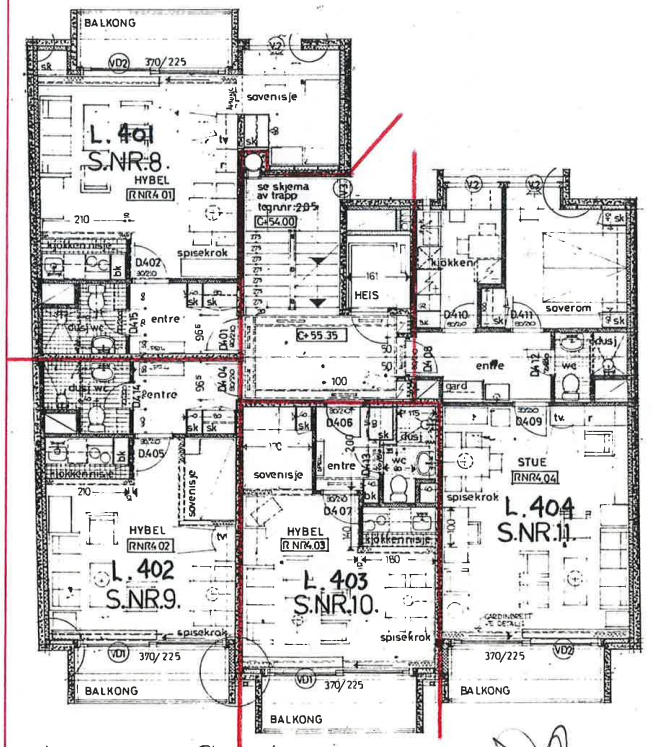
Ø.R. Bauer



KIRKEVEIEN 51. 3. ETG.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/542015/105
Uthentet 2025-02-19 12:50

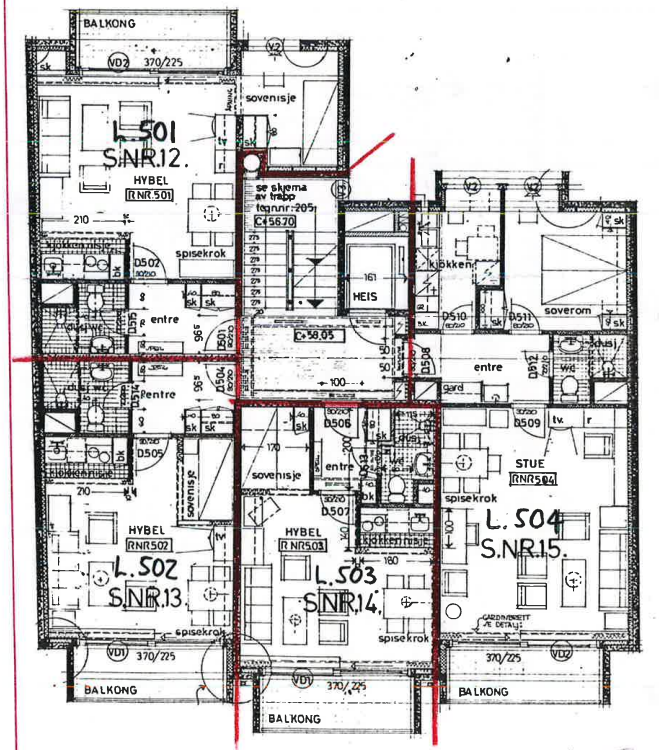
Oslo, den 14.aug. 1984
Ø.R. Bauer



KIRKEVEIEN 51 4. ETG.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/542015/105
Uthentet 2025-02-19 12:50

Oslo, den 14. august 1984.
Ø.R. Bauer

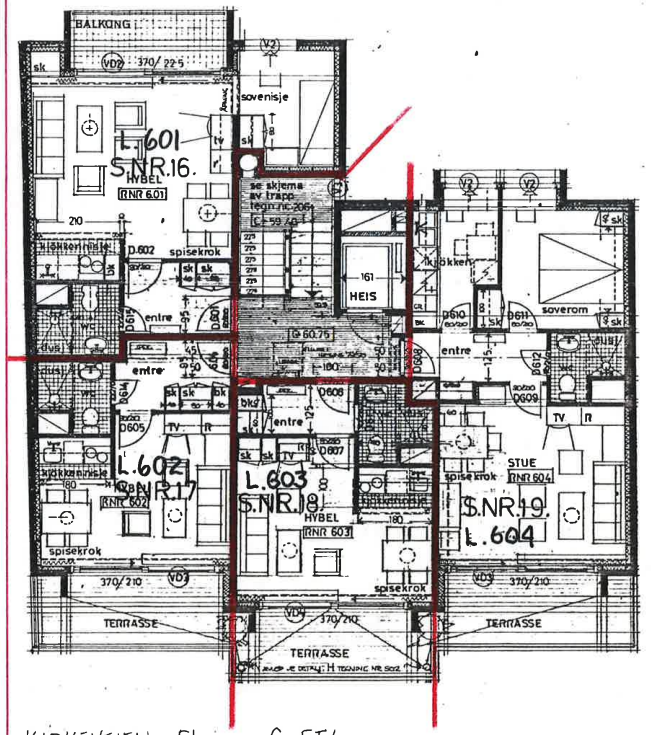


KIRKEVEIEN 51 5. ETG.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/542015/105
Uthentet 2025-02-19 12:50

Oslo, den 14.august 1984.

Ø.R. Bauer



KIRKEVEIEN 51 6. ETG.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/542015/105
Uthentet 2025-02-19 12:50

Vedr. dbnr. 42015/84

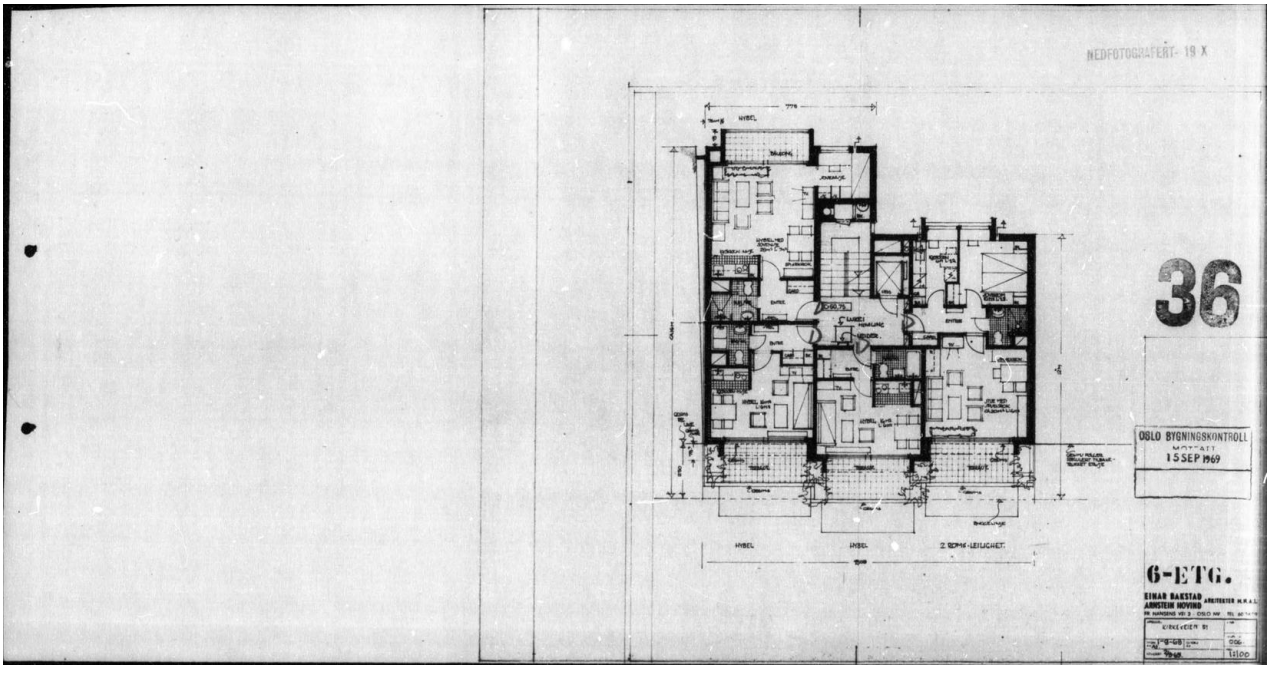
Tildeling av snr. i henhold til eierseksjonsloven § 8, jfr. forskrift til delingsloven pkt. 13.3 annet ledd.

Ny oppdelingsbegjæring vedr, gnr. 215 bnr. 163 tinglyst 22.8.1984 med dbnr. 42015.

Tildelt snr.	Brøk m/teller (nevner=10.000)	Tilsv. snr. foresl. i oppd.begj. 42015/84	Hjemmel
5	3105	1	9501/10000 Øyvind R. Bauer f. 04.01.1920 499/10000 Bauer & Bech Prosj.utvikl. A/S
6	1117	2	-"-
7	499	3	-"-
8	357	4	-"-
9	275	5	-"-
10	268	6	-"-
11	461	7	-"-
12	357	8	-"-
13	275	9	-"-
14	268	10	-"-
15	461	11	-"-
16	357	12	-"-
17	275	13	-"-
18	268	14	-"-
19	461	15	-"-
20	347	16	-"-
21	230	17	-"-
22	230	18	-"-
23	389	19	-"-

Oslo, 22. august 1984

Henning Weberg
dfm.


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
36
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
15 SEP 1969
6-ETG.
EINAR BAKSTAD
ARKITEKTER M.N.A.L.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

MUTIC ARKITEKTER
Langviksveien 10
0286 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 18.06.2021
	201617467 - 47 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Jonatan Angell-Ramberg	

Adresse:	KIRKEVEIEN 51	Eiendom:	215/163/0/0
Tiltakshaver:	AFFA INTERNATIONAL AS	Søker:	MUTIC ARKITEKTER
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Kirkeveien 51

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring fra kontorlokaler til leiligheter, mottatt 01.12.2020.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201617467			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		07.11.2016	1/10
Plan 2. etasje			14/3

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Jonatan Angell-Ramberg - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

Kopi til:
AFFA INTERNATIONAL AS, Postboks 552 Økern, 0512 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

SØNNAVIND CONSULT AS
Vækerøveien 59A
0382 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 01.03.2021
JANNECKE CHRISTINE ROSTOCK RØD	202009243 - 11 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Edvard Bondi Knowles	

Adresse:	KIRKEVEIEN 51	Eiendom:	215/163/0/0
Tiltakshaver:	AS Cumulant	Søker:	SØNNAVIND CONSULT AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Kirkeveien 51

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring til leilighet mottatt 23.02.2021.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202009243			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 2. Etasje	E-1	17.09.2020	6/5
Plan 2.etasje (bare leiligheten)	E-1	16.09.2020	6/6

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler
Hildegunn Ohren - for enhetsleder Anne Torill Halse
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

Kopi til:
AS Cumulant, Ekelyveien 11B, 0374 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 10-04-2013**
Fra:
Saksbehandler: Anne Mari Henriksen **Saksnr: 200513700 - 6**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE
Kirkeveien 51

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Ferdigattest

Arbeidet gjelder
Tilbygg for utvidelse av kjøkken og ny trapp

Arbeidssted	Gnr./Bnr.	Tilgangsnr.
Kirkeveien 51		

Tiltakshaver

Luigi Valente,
Majorstuveien 36,

Oslo 3.

Ansvarshavende

Bygn.ing. Torben,
Øvre Guldalsgt. 8,

2010 Strømmen.

PMB/TL

Dato
20.desember 1978

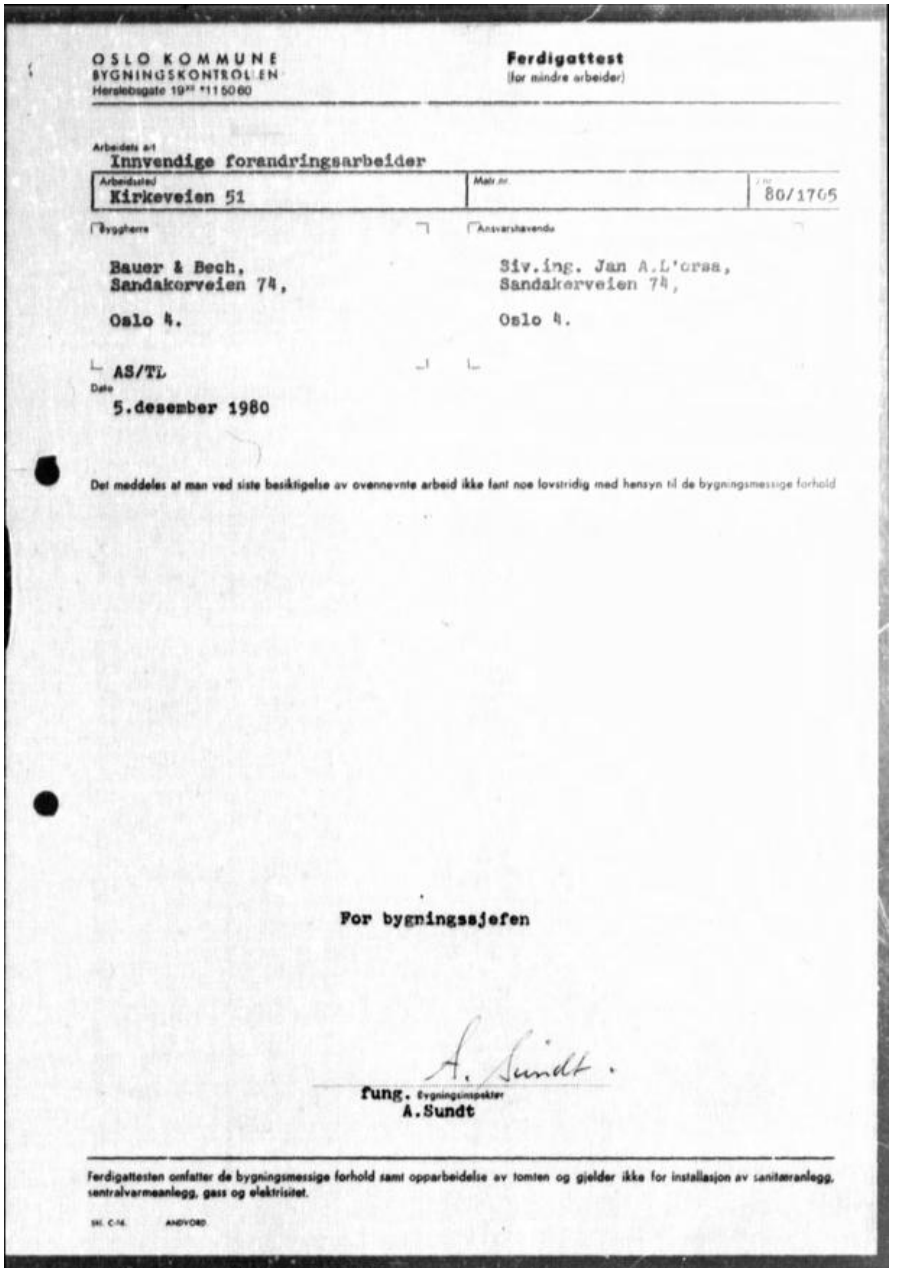
Det meddeles at man ved sitte besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe bemerkning med hensyn til de bygningsmessige forhold

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Per M.Berglie

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Id. C-14 AN01080



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[II] *115060

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innvendige forandringsarbeider

Arbeidssted	Matr.nr.	Nr.
Kirkeveien 51		80/1705

Byggherre
Bauer & Bech,
Sandakerveien 74,
Oslo 4.

Ansvarshavende
Siv.ing. Jan A.L'orsa,
Sandakerveien 74,
Oslo 4.

AS/TL

Dato
5.desember 1980

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold

For bygningssjefen

A. Sundt.

fung. Bygningsinspektør
A.Sundt

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

SH. C-16. ANDVORD

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5?? ? OSLO 5
GH/SP

KOPI

Oslo, den 17/11-1971

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Kirkeveien 51.
Journalnr.
68/2874
Arbeidets art
Nybygg.
Avsluttende synsforretning
11/11-71
Bygningens art
Boligblokk m/forretninger og kontorer.
Byggherre
Ingeniör Jon Bech A/S, Ruselökkveien 50, Oslo 2.
Byggemester
Ark.ne Blakstad & Hovind, Fr.Hansens vei 2, Oslo 2.
Ansvarshavende
Siv.ing. Jon Bech A/S, Ruselökkveien 50, Oslo 2.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

G. Heber

Det gjøres merksom på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygning: vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne sidigere har tjent.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0095/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Kirkeveien 51 0368 OSLO

Betegnelse: Gnr 215, bnr 163, snr 20 (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: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no