NORDVIK

Kirkeveien 90B

2 soverom | 63 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Kirkeveien 90B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
17	Om boligen
28	Nabolagsprofil
29	Tilstandsrapport
47	Egenerklæringsskjema
54	Andre vedlegg
101	Kontaktinfo
104	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
107	Forbrukerinformasjon om budgivning
108	Budskjema

Salgsoppgave produsert 15.01.2026

Nøkkelinformasjon



Gjennomgående 3-roms toppleilighet med solrik takterrasse på 14 kvm - Bad 2025 - Peis - Spektakulær utsikt!

Prisantydning	**6 490 000,-**
Omkostninger	**163 630,-**
Totalpris	**6 653 630,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 404,-**
BRA-i	**63 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1938**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Nordvik ved Marcus Egeland har gleden av å presentere Kirkeveien 90B. En attraktiv og gjennomgående 3-roms toppleilighet med sentral beliggenhet på populære Majorstuen. Leiligheten har en romslig planløsning bestående av en innbydende entré, hyggelig stue med peis, separat kjøkken, 2 gode soverom og moderne baderom. Videre byr leiligheten på en privat takterrasse med fantastisk utsikt over Oslo. Her bor du med kort vei til "alt" byen har å by på!

- Varmtvann, fyring og TV/internett er inkludert
- Sydvestvendt terrasse på 14 kvm
- Heis i bygget
- Stor og hyggelig bakgård med plen og sittegrupper
- Veldrevet sameie
- Bad fra 2025 med opplegg for vaskemaskin
- Godt med oppbevaringsplass i to kjellerboder
- Umiddelbar nærhet til kollektivtransport, dagligvarehandel og servicetilbud

Planløsning

8. Etasje
BRA-i: 63 kvm
Total BRA: 63 kvm






























桜







Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0465/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Kirkeveien 90B, 0364 OSLO
Gnr 46, bnr 57, snr 77 i Oslo kommune

Selger
Helle Ving AS

Kjøpesum og omkostninger
6 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
162 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
163 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
176 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 653 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 666 330,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1938

Etasje
8

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 63 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 68 kvm
TBA: 14 kvm

Beskrivelse:

8. etasje:
BRA-i: 63 kvm. Entré, kjøkken, stue, bad og 2 soverom.
Total BRA: 63 kvm.
TBA: 14 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Det er to boder i kjeller som tilhører leiligheten en på ca. 2 kvm og en på ca. 2,65 kvm, samlet ca. 5 kvm.
Total BRA: 5 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
Entré
Velkommen inn! Lys entré med god plass til oppbevaring i garderobeskap. Porttelefon.

Stue
Hyggelig stue med flott peis og plass til sofa og spisebord. Pakett på gulv og god takhøyde. Fra stuen er det utgang til takterrassen. Takterrassen er sydvestvendt og er ca. 14 kvm. Her er det spektakulær utsikt over byen.

Kjøkken
Leiligheten har separat kjøkken av god størrelse. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn, samt plass til vaskemaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad
Tidløst baderom fra 2025 med fliser på vegger og gulv, samt elektrisk gulvvarme. Badet er innredet med nedfelt servant, innredning, speil, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilasjon.

Soverom
Leiligheten har to gode soverom. Hovedsoverom med plass til dobbeltseng og oppbevaring. Det andre soverommet har også plass til seng og kontor.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:

Utvendig > Dører
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Konsekvens/tiltak: Dører må justeres.

Innvendig > Overflater
Det er en del sprekker i maling i rommene.
Konsekvens/tiltak: Dette er kosmetisk, men det kan flekk males hvis man ønsker glatte overflater.
Kostnadsestimat: Under 20 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Dekket har satt seg over tid, noe som har medført at disse har fått noen skjevheter. Dette er normalt da betongen strekker seg noe over tid. Det ble ikke avdekket skader i dekket.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Kostnadsestimat: Under 20 000

Innvendig > Pipe og ildsted
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Det er ikke montert ikke-brennbar plate i enden av peisen. Dette er ikke i området hvor det fyres så det vurderes til at delen som benyttes til fyring har ikke-brennbar plate på gulvet.
Konsekvens/tiltak: Hvis peisen benyttes til å fyre med i delen som er lengst fra pipe rør, bør det vurderes om det skal monteres ikke-brennbar plate i enden av peisen.

Innvendig > Innvendige dører
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Konsekvens/tiltak: Enkelte dører må justeres.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er byttet rør i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad men tilførselsrør til leiligheten er eldre, derfor gis dette Tg 2.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Kostnadsestimat: Under 20 000

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er de eldre avløpsrørene i bygget som gis en Tg2, det er utført en fornying av avløpsrør i år 2023 i regi av borettsleget.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Kostnadsestimat: Under 20 000

Kjøkken > 8.etasje > Kjøkken innredning > Overflater og innredning
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak. Det er noe riper i innredningen som kan fjernes ved maling.
Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > 8.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Det er påvist skader på innredning.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak. Det er noe skader i bunn av innredning under vasken, i bunnen av siden inn mot dusjen. Dette kan repareres ved å sparkle og male slik at overflaten blir hel.
Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > 8.etasje > Bad > Ventilasjon
Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
Kostnadsestimat: Under 20 000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Innvendig > Rom Under Terreng
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Bygningsdelen er del av byggets fellesareal og TG er således ikke vurdert.

Innvendig > Innvendige trapper
Bygningsdelen er del av byggets fellesareal og TG er således ikke vurdert.

Våtrom > 8.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga

tilliggende konstruksjoner.

Parkering
Det medfølger ikke parkering.
Mange beboere leier parkeringsplasser som ligger under Marienlystparken. I Gardeveien er det også et parkeringsanlegg som ofte har ledige plasser (litt over tusenlappen i måneden per 2023).

Både Hertz, Bilkollektivet og Hyre har faste oppstillingsplasser for bildeling i nabolaget. I tillegg har man GetAround - tidligere Nabobil.

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

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

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

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 1. januar 1971
Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei
Har du kjennskap til eiendommen? Nei
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Nei
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja
Polisenummer: SP408203
Forsikret i: If

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: KRM vedlikehold. Totalrenovert bad i 2025

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: KRM vedlikehold. Totalrenovert bad i 2025

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TT teknikk. Rørfornying av avløp 2023

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Mulig balkong trenger nytt takdekke. Under behandling av styret. Takdekke er sameiet ansvar.

Byggemåte
UTVENDIG
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt balkongdør i tre fra 2012.
Brann- og lydklassifisert entrédør, nyere men ukjent alder.
Terrasse med gulv med betong heller, betong vegger i pusset mur. Tett, malt rekkverk i betong, ca høyde 1m.
Manuell markise, ca. 3 meter, noe slitt duk. Eier opplyser om at balkongen mulig trenger nytt takdekke. Dette er under behandling av styret da takdekke er sameiets ansvar. Bygningsdelen er del av byggets fellesareal og TG er således ikke vurdert.

INNVENDIG
Innvendig er det gulv av laminat, tre og fliser. Veggene har betong.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen har mursteinspipe og åpen peis.
Kjellergulvet er av betong. Veggene har betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Bygningsdelen er del av byggets fellesareal og TG er således ikke vurdert.
Boligen har betongtrapp. Bygningsdelen er del av byggets fellesareal.
og TG er således ikke vurdert.
Innvendig har boligen malte glatte dører.
Leiligheten har takhøyde ca. 2,60m.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av kobber og stål.
Det er avløpsrør av støpejern. Plast internt i leiligheten.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert fjernvarme. Oppvarming med radiatorer.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Porttelefon.
Automatsikringer og kursoversikt.

HEIS
Heisen går ikke helt opp til 8. etasje. Heisen går opp til 7. etasje.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet

fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie
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.

Seksjonseierne plikter å underrette sameiets styre eller forretningsfører om eventuell utleie.

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Varmtvann og vannbåren varme til radiatorer (fjernvarme).

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 404,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann og vannbåren varme til radiatorer (fjernvarme), kabel-TV og bredbånd fra Telenor, trappevask, vedlikehold av sameiet, vaktmestertjenester, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, brøyting- og snømåking, forretningsførsel, revisjon og strøm til fellesarealer.

Herav:
- Felleskostnader: kr 2.716,- pr. md.
- Oppvarming: kr 916,- pr. md.
- Vedlikehold: kr 772,- pr. md.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter inngår i de månedlige felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 924 728,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 698 912,- pr. 2024
Det var ikke mulig å innhente formuesverdi. Beløpene er basert på Skatteetatens boligkalkulator.

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.

TV/Internett/Bredbånd
Sameiet har internett og TV bakt inn i husleien. Frihet M heter pakken og benytter koaksialkablene alle leilighetene i utgangspunktet er utstyrt med.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Kirkeveien 90, orgnr. 979257929

Om sameiet
Leiligheten er en del av sameiet Kirkeveien 90 med org.nr. 979 257 929 og består av 79 eierseksjoner, hvorav 76 er boligseksjoner og 3 er næringsseksjoner.

- Informasjon fra styret -

Er det planlagt økning i felleskostnader/fellesgjeld?
Det er ikke planlagt økning med mindre offentlige kostnader øker drastisk.

Vi har et vedlikeholdsfond finansiert over husleien som blir tilført rundt en million kroner i året. Det er hovedsakelig dette vi forsøker å ta store prosjekter gjennom. Some et eksempel på dette gjennomførte vi i 2023 rørfornying til seks millioner kroner og dette kunne vi gjennomføre uten å belaste sameierne med ytterligere engangsutgifter.

Hvorfor har vi et vedlikeholdsfond?
Det ble bestemt på et sameiermøte i 2001 at et fond øremerket store vedlikeholdsprosjekter skulle opprettes.

Det var for å slippe og belemre sameierne med lån med dårlige betingelser. Bruken av fondet krever et vedtak på årsmøtet eller ekstraordinert sameiermøte. Mindre prosjekter bør tas over det vanlige vedlikeholdsbudsjettet (ca 750' for 2026, heiser inkl.) - eventuelt over flere år. Man kan også be om engangsinnbetalinger for sameierne.

Er det planlagt noen store prosjekter i fremtiden?
I 2026 starter vi fornying av taket. Tak er dyrt og vi tømte fondet i 2023, så dette må vi antagelig ta over flere år. Før eller siden må vi også gjøre noe med heisene, som er kjempedyrt (størrelsesorden 10 MNOK). Heiskontrollen i 2025 anbefalte oss å se på utskifting innen 2027, men dette må man ta med en klype salt, så vi innhenter ekspertise i første kvartal 2026 for å vurdere planer for dette. Blir vi tvunget til å fornye heisene må vi antagelig ta opp et lån.

Er sameiet involvert i noen rettstvister eller fått noen pålegg?
Per januar 2026 er det ingen ting slikt under opptakt, og de har heller ikke vært det på mange år (om noen gang).

Er det observert noen skadedyr?
Vi har serviceavtale med Anticimex og har generelt ingen problemer med skadedyr. Det har i tidligere blitt observert spor av rotter, men hver gang følges det umiddelbart ved at Anticimex legger ut åte og følger opp for å finne eventuell inngang. De har ikke funnet noe det siste halvannet året (per januar 2026). Vi har også hatt et tilfelle med møll for fem år siden, men ikke lenger.

Hva betyr det for meg om sameiet velger å ta opp lån?
Vi prøver i størst mulig grad å unngå lån, men det kan være at vi ikke kommer unna dette om kostnadene går utover det som er i vedlikeholdsfondet. En del har ikke mulighet til å hoste opp 200 tusen kroner på rappen, og sameiet må gjøre det som er nødvendig for å holde sameiet vedlike. Da blir typisk lånet fordelt på hver seksjon ut i fra sameierbrøken. Fordelen med et felleslån over at den enkelte tar opp lån er at regnestykket for seksjonseiere som bare bor her et par år blir mye penere. For en seksjonseier med en 105 kvm leilighet vil f.eks. nye heiser koste rundt 200'000 kr. Det er hardt å svelge om man bare blir boende et par år.

Renten et sameie kan oppnå er relativt dårlig sammenlignet med en privatperson siden sameiet ikke kan stille med noe pant. Derfor kan det lønne seg for den enkelte å innfri sin del av lånet ved å heller øke lånerammen på sitt eget boliglån som kan ha tildels mye gunstigere rente. Eksempelvis ligger en typisk rente for et sameie i 2025Q3 på 7,2%. Tilsvarende for en privatperson er ca 4,5%. Innfriing av lånet gir selvsagt bare mening om man tenker å bo her i mange år.

Er det utført noen større vedlikeholdsprosjekt i gården de siste årene som er verdt å nevne?
Vi gjennomførte fornying av avløpsrør i 2023.

Fellesvaskerier
Gården har to fellesvaskerier og du har tilgang til begge med systemnøkkel. De har effektive vaskemaskiner, tørketromler og tørkeskap for delikate plagg. Det ene vaskeriet ligger mellom B og C. Det andre fellesvaskeriet befinner seg mellom D og E.

For mer informasjon fra styret, se https://www.kirkeveien90.no/

Forretningsfører
Solibo AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det er ingen felles lån per 09.01.2026.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2024 viste et underskudd på kr. 197 121,-.

Budsjettet for 2025 viser et overskudd på kr 4 000,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Felles dugnad må påregnes.

Beboerne plikter å følge vedtekter og husordensregler, og er ansvarlige for at reglene overholdes av husstanden, besøkende og leietakere.

Dyrehold
Husdyrhold er i følge vedtektene / husordenssreglene tillatt. Dyr som er til sjenanse for andre beboere må ikke holdes i leiligheten.

Sameiets forsikring
If Forsikring
Polisenr. SP408203

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 711 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.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en svært attraktiv beliggenhet i et hyggelig og tilbaketrukket boligområde på Marienlyst/Majorstuen. Tilbaketrukket og rolig med utsyn mot Marienlystparken, samtidig meget sentralt med nærhet til "alt" man kan ønske seg. Alt av shoppingmuligheter, mattilbud, grøntområder og kultur ligger så og si rett utenfor inngangsdøren.

Nabolaget byr på et rikt utvalg av fasiliteter og det finnes et bredt spekter av restauranter, kafeer, delikatessebutikker og matbutikker innen få minutters gange. Colosseum senter og ikke minst Bogstadveien, en av hovedstadens mest ettertraktede handlegater med spennende shoppingmuligheter og et variert uteliv. I tillegg er det kun en kort spasertur til Vestkanttorget. Her arrangeres det brukt- og antikkmarked hver lørdag i mnd. mars - desember, og bidrar til et yrende folkeliv og god stemning i nabolaget. Søndagsåpen Joker ligger rett rundt hjørnet, i samme bygg.

Umiddelbar nærhet til populære Marienlystparken med gode treningsmuligheter, lekeplass, ballbinge, minigolfanlegg, samt treningsfelt for vollyball og andre ballspill. Idylliske Stensparken er heller ikke langt unna- her kan du nyte parklivet med grilling og soling i sommerhalvåret. Det er i tillegg kort gangavstand til vakre Frognerparken med skulpturparken Vigelandsanlegget og Frognerbadet. Her finner du flotte skulpturer, frodig beplantning og grøntanlegg i særklasse. Perfekt for parkliv, trilleturer og trening. Majorstuen tilbyr også kino, lekeplasser, fotballbaner, skøytebane og tennisanlegg m.m.

Nærmeste busstopp er Marienlyst, kun 200 meter fra leiligheten. Det er ca. fem minutters gange til Majorstukrysset som er Oslos mest sentrale knutepunkt for offentlig kommunikasjon. Her finner du buss, flybuss, T-bane og trikkelinjer som tar deg enkelt og raskt i alle retninger av byen. Med T-banen tar kommer du deg raskt til Nasjonalteateret og sentrum. Det er gangavstand til flere barnehager, skoler, høgskoler og Universitetet.

Området tilbyr et stort spekter av treningsmuligheter med bl.a. SATS sitt store senter på Colosseum Park. Søker du skog og mark, tar det kun 13 minutter med t-banen til Sognsvann eller 20 minutter til Holmenkollen med utallige turstier, badevann og skiløyper som blant annet fører til Frognerseteren. Det er også kort vei til Bygdøy med fantastiske badeplasser og flotte turområder. Med andre ord ligger leiligheten midt i smørøyet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 28.04.1938.

Det foreligger ferdigattest for:
- Rehabilitering av balkonger datert 23.09.1993.
- Omlegging av tak datert 26.02.1965.

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 at tiltaket er utført 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 sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

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

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

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

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

Pågående plansak
Saksnr: 201718902
Saken gjelder: Bjørnstjerne Bjørnson plass 1 NRK
Sakstype: Detaljregulering
Gjelder: (Info fra styret) Salget av NRK. Her vil Ferd bygge 5000 boliger og de forsøker å beslaglegge deler av friområdet til en flerbrukshall. Flere beboere vil naturlig nok føre til økt trafikkmengde i nabolaget, spesielt Suhmsgate og Blindernveien (på oversiden av NRK).
Følg saken: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202506910

Pågående byggesaker i nærheten:
Kirkeveien 90 - ulovlig bruksendring til treningssenter
Saksnummer: 202506329

Suhms gate v/ Shell - oppføring av bysykkelstativ med reklamevitrine
Saksnummer: 202511655

Suhms gate 19 - midlertidig brannstasjon - Marienlyst brannstasjon
Saksnummer: 202518157

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

301/46/57/77:
15.02.1935 - Dokumentnr: 909853 - Best. om adkomstrett
Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal
Overført fra: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:57
Gjelder denne registerenheten med flere

15.02.1935 - Dokumentnr: 909854 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:57
Gjelder denne registerenheten med flere

05.04.1935 - Dokumentnr: 909858 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:57
Gjelder denne registerenheten med flere

12.04.1935 - Dokumentnr: 909857 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:57
Gjelder denne registerenheten med flere

16.05.1935 - Dokumentnr: 909856 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:57
Gjelder denne registerenheten med flere

24.01.1948 - Dokumentnr: 755 - Bestemmelse om veg
Korrekt dagnbr. 755/1940 - pantebok 165A.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:57
Gjelder denne registerenheten med flere

07.06.1974 - Dokumentnr: 11119 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 5,000
MED PRIORITET ETTER 90 % AV FØRSTE KJØPESUM
Gjelder denne registerenheten med flere

14.01.1935 - Dokumentnr: 909859 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Gnr 46 Bnr 58
Overført fra: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:57
Gjelder denne registerenheten med flere

07.06.1974 - Dokumentnr: 11119 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 77
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 93/10156
Rettet sameiebrøk på snr. 61 iht. tgl.l. 18. 25.7.03

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

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er

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

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum – estimert til kr. 85 000,-

Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 178 670,- 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 15. januar 2026

Ansvarlig megler
Marcus Egeland, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98039150

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

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

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

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

Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Kirkeveien 90B

Nabolaget Majorstuen kirke/Marienlyst vestre - vurdert av 117 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	7 min 0.5 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	9 min 0.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	13 min 1.1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	9 min 0.7 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	13 min 1.1 km
Heltberg Bislett	13 min
Akademiet videregående skole O... 450 elever	13 min 1.1 km

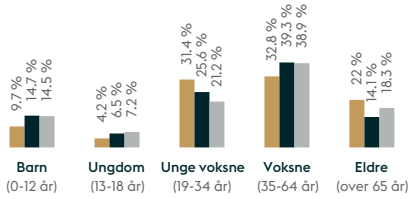
Offentlig transport

Marienlyst Linje FB1, 20, 25, 28	2 min 0.2 km
Majorstuen i Majorstukrysset Linje 11	6 min 0.5 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	7 min 0.6 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	6 min 2.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 4.2 km

Barnehager

Solbærtorvet barnehage (0-5 år... 57 barn	4 min 0.3 km
Nrk Barnehagen Oslo (1-5 år) 49 barn	6 min 0.4 km
Marienlyst Gård barnehage (1-5... 30 barn	6 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Majorstuen kirke/Marienly...	2 427	1 441
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Gående
- Egen bil

Sport

Marienlyst skole	3 min
Marienlyst kunstgressbane	7 min
Synergy	7 min
Artesia Trening	8 min

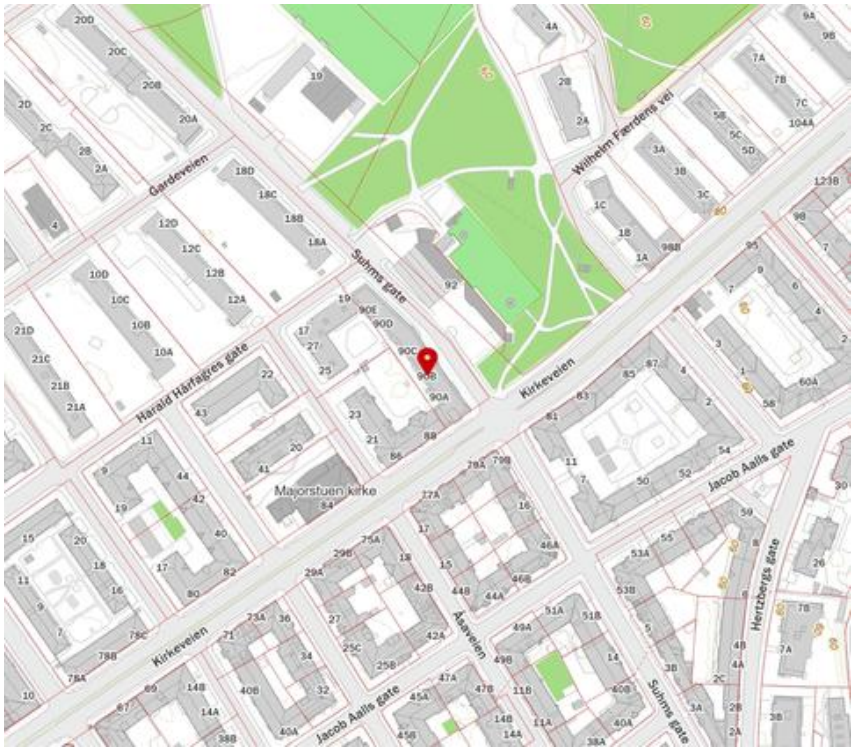
«Jeg har bodd her mesteparten av mitt liv, og akter å bo her til jeg dør.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Shoppingutvalg
Meget bra 80/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Kirkeveien 90 B, 0364 OSLO
OSLO kommune
gnr. 46, bnr. 57, snr. 77

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 08.01.2026 **Rapportdato:** 15.01.2026 **Oppdragsnr.:** 12020-1294 **Referansenummer:** XN7796

Autorisert foretak: Per Kristian Låche **Sertifisert Takstingeniør:** Per Kristian Låche

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

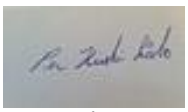
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Per Kristian Låche

Rapportansvarlig



Per Kristian Låche

Uavhengig Takstingeniør

laacheas@online.no

915 46 514

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

En sentralt beliggende leilighet, jevnlig oppgradert og vedlikeholdt. Noen bygningsdeler får tilstandsgrad 2, hovedsakelig grunnet alder.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1938

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt balkongdør i tre fra 2012. Brann- og lydklassifisert entrédør, nyere men ukjent alder.
Terrasse med gulv med betong heller, betong vegger i pusset mur.
Tett, malt rekkverk i betong, ca høyde 1m.
Manuell markise, ca. 3 meter, noe slitt duk. Eier opplyser om at balkongen mulig trenger nytt takdekke. Dette er under behandling av styret da takdekke er sameiets ansvar.
Bygningsdelen er del av byggets fellesareal og TG er således ikke vurdert.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat, tre og fliser. Veggene har betong.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen har mursteinspipe og åpen peis.
Kjellergulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Bygningsdelen er del av byggets fellesareal og TG er således ikke vurdert.
Boligen har betongtrapp. Bygningsdelen er del av byggets fellesareal og TG er således ikke vurdert.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: finnes hos eier.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Plass til vaskemaskin
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og stål.
Det er avløpsrør av støpejern. Plast internt i leiligheten.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert fjernvarme. Oppvarming med radiatorer.
Det er sentralanlegg for varmt vann.

Porttelefon
Automatsikringer og kursoversikt

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

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

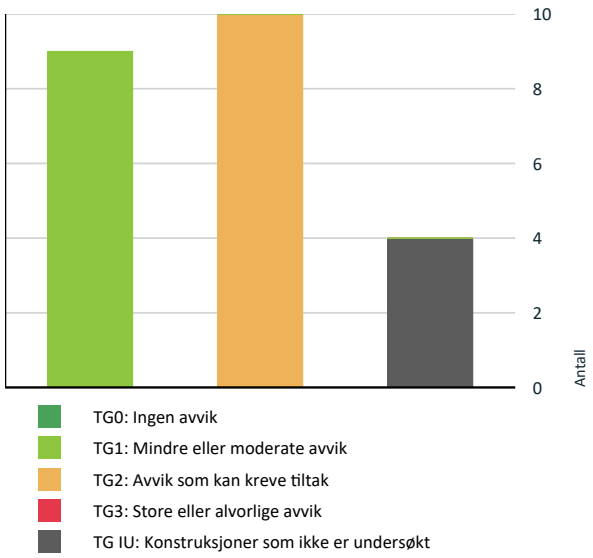
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

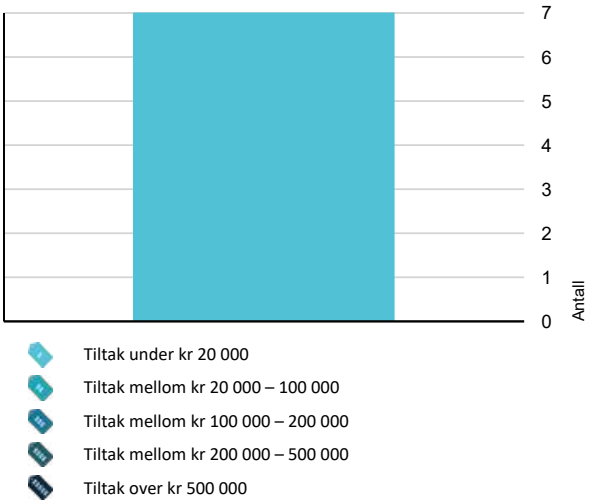
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Våtrom > 8.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Kjøkken > 8.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 8.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 8.etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1938

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





TG 2 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre fra 2012. Brann- og lydklassifisert entrédør, nyere men ukjent alder.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.







TG RU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med gulv med betong heller, betong vegger i pusset mur. Tett, malt rekkverk i betong, ca høyde 1m.
Manuell markise, ca. 3 meter, noe slitt duk. Eier opplyser om at balkongen mulig trenger nytt takdekke. Dette er under behandling av styret da takdekke er sameiets ansvar.
Bygningsdelen er del av byggets fellesareal og TG er således ikke vurdert.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, tre og fliser. Veggene har betong. Innvendige tak har malte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er en del sprekker i maling i rommene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dette er kosmetisk, men det kan flekk males hvis man ønsker glatte overflater.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Dekket har satt seg over tid, noe som har medført at disse har fått noen skjevheter. Dette er normalt da betongen strekker seg noe over tid.
Det ble ikke avdekket skader i dekket.

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og åpen peis.

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

Det er ikke montert ikke-brennbar plate i enden av peisen. Dette er ikke i området hvor det fyres så det vurderes til at delen som benyttes til fyring har ikke-brennbar plate på gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Hvis peisen benyttes til å fyre med i delen som er lengst fra pipe rør, bør det vurderes om det skal monteres ikke-brennbar plate i enden av peisen.





TG IU Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjellergulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Bygningsdelen er del av byggets fellesareal og TG er således ikke vurdert.

TG IU Innvendige trapper

Boligen har betongtrapp. Bygningsdelen er del av byggets fellesareal og TG er således ikke vurdert.

TG 2 Innvendige dører

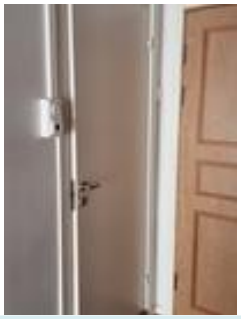
Innvendig har boligen malte glatte dører.

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

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport





VÅTROM

8.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: finnes hos eier.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

8.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

8.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40mm.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

8.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



8.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er noe skader i bunn av innredning under vasken, i bunnen av siden inn mot dusjen. Dette kan repareres ved å sparkle og male slik at overflaten blir hel.

Kostnadsestimat: Under 20 000





Tilstandsrapport





8.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000



8.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

8.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Plass til vaskemaskin

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er noe riper i innredningen som kan fjernes ved maling

Kostnadsestimat: Under 20 000





8.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og stål.

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

Det er byttet rør i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad men tilførselsrør til leiligheten er eldre, derfor gis dette Tg 2.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern. Plast internt i leiligheten.

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

Det er de eldre avløpsrørene i bygget som gis en Tg2, det er utført en fornying av avløpsrør i år 2023 i regi av borettsleget.

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Det er installert fjernvarme. Oppvarming med radiatorer.





TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Andre installasjoner

Porttelefon



Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer og kursoversikt

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1938 Ukjent når anlegget er total rehabilitert. Deler av anlegget er oppgradert og ombygget, ukjent når dette ble gjort.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

I eldre boliger vil det normalt anbefales en el-kontroll for å avdekke eventuelle feil, mangler eller svakheter av anlegget.





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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
8.etasje	63	5		68	14
SUM	**63**	**5**			**14**
SUM BRA	**68**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
8.etasje	Entré, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, bad		

Kommentar

Det er to boder i kjeller som tilhører leiligheten en på ca. 2m2 og en på ca. 2,65m2, samlet ca. 5 m2.
Leiligheten har takhøyde ca. 2,60m

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Per Kristian Låche
Vikenveien 316
1870 ØRJE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.1.2026	Per Kristian Låche, selvsyn	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	46	57		77	2699 m²	Eiendomsverdi.no	Ikke relevant

Adresse
Kirkeveien 90 B

Hjemmelshaver
Helle Ving AS

Kommentar
Felleskostnader pr dd 4.404,-/mnd

Boligselskap	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Kirkeveien 90	Solibo AS	979257922

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

En leilighet med beliggenhet ved Marienlystparken. Det er gangavstand til alle fasiliteter, skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Felles eiet tomt på 2.699m2, opparbeidet med internveier og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv.
Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt.
Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.
Det er ikke rekvirert grunnbokutskrift, evnt. oppdelingsbegjæring og eventuelle heftelsesanmerkninger er derfor ikke vurdert.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring NUF	SP408203.15.1			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.01.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	07.01.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	08.01.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	12.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/XN7796

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Helle, Ragnhild Jeanette	9578-5995-4-210017	2026-01-13 22:02:44

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
13. jan. 2026

Oppdragsnummer
36-0465/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kirkeveien 90B, 0364 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Helle Ving AS v/ Ragnhild Helle

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. januar 1971

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP408203
Forsikret i: If

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: KRM vedlikehold. Totalrenovert bad i 2025

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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: KRM vedlikehold. Totalrenovert bad i 2025

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TT teknikk. Rørfornying av avløp 2023

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Vann har rent ned til etg under. Usikker på hvor vannet kommer fra.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Mulig balkong trenger nytt takdekke. Under behandling av styret. Takdekke er sameiet ansvar.

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 36-0465/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Helle, Ragnhild Jeanette	**2026-01-13**

Identifikasjon

bankID Helle, Ragnhild Jeanette

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Kirkeveien 90B, 0364 OSLO**	
Dato for energimerking **15.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-246428**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80127618**
Gårdsnummer **46**	Bruksnummer **57**
Seksjonsnummer **77**	Bruksenhetsnummer **H0801**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1938**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **63,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **63,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **209,56 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **209,56 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **26 931 kWh**

Kirkeveien 90B, 0364 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: 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 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 7: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 8: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 9: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 10: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 11: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 12: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tiltak 13: 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 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak 15: 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 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 17: 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 18: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 19: 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 20: 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 21: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 22: 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.

ADVOKAT ERLANDSEN EIENDOMSFORVALTNING AS
Org.nr. 983 181 872 mva

Statsaut. Regnskapsfører Dag Erlandsen
Ullernfaret 14c, N- 0281 Oslo
Telefon: (+47) 934 33 780
E-mail: dag.erlandsen@ader.no

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE
I SAMEIET KIRKEVEIEN 90
Ordinært årsmøte avholdes onsdag 7. mai 2025 kl. 19:00
Sted: Majorstuhjemmet – møterom Colosseum, Trudvangveien 38

Saker til behandling:

1. Konstituering
2. Sameiets årsoppgjør omfattende resultatregnskap 2024 og balanse pr. 31.12.24 med noter, samt revisors beretning.
   - *Årsoppgjørsdokumentene følger vedlagt*
   - *Styrets redegjørelse og forslag om anvendelse av overskudd på fyringsregnskapet vedlegges*
   - *Informasjon fra styret om avsetning av kostnader for vann- og avløpsgebyrer vedlegges*
3. Fastsettelse av honorarer.
   - *Styrets forslag er kr. 124 000,-, i tillegg kommer arbeidsgiveravgift.*
   - *Revisors honorar fastsettes i henhold til hans regning*
4. Innkommet forslag fra seksjonseier:
   - *Istandsetting av inngangspartiet mot Kirkeveien. Kostnader dekkes av vedlikeholdsfondet*
   - *Utgangsdør i oppgang B*
   - *Forslagsstillers redegjørelse vedlegges*
5. Utbedring av tak
   - *Styrets redegjørelse og forslag til dekning av kostnader over vedlikeholdsfondet vedlegges*
6. Budsjett 2025.
   - *Styrets Budsjettforslag vedlegges*
7. Valg av styre og valgkomite
   - *Valgkomiteens innstilling til nytt styre vedlegges*
8. Nye husordensregler.
   - *Styrets forslag til nye husordensregler vedlegges.*

Oslo, den 24. april 2025
For styret i SE Kirkeveien 90
Dag Erlandsen
Forretningsfører

FULLMAKT

Undertegnede_____ gir

herved_____

fullmakt til å stemme på mine vegne i årsmøte 7. mai 2025 i Sameiet Kirkeveien 90

Dato:_____Underskrift_____ Seksjon nr.: __

Resultatregnskap	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
A-konto innbetaling til fellesutgifter	1	-2 948 003	-2 640 060
Innbetaling varmeregnskap	1	-1 500 011	-1 679 952
Inntekter fra vaskeri		-6 934	-4 609
Annen inntekt		-29 986	0
Leieinntekter	1	-226 106	-206 541
Sum driftsinntekter		**-4 711 040**	**-4 531 163**
Driftskostnader			
Vaktmestertjenester		275 336	271 961
Renhold		145 148	138 505
Rep og vedlikehold bygning	2	353 306	450 918
Annen kostnad	3	191 391	198 285
Honorar forretningsførsel	4	171 000	163 000
Styrehonorar og arb.avgift	4	51 345	
Styrehonorar - avsatt	4	120 000	75 000
Arbeidsgiveravgift	4	16 920	10 575
Revisjon	4	23 250	23 000
Honorar for økon. og jur bistand	4	28 313	31 250
EBS - vaskeri		3 813	
Kommunale avgifter		799 396	669 408
Rehabilitering vifter tak		0	181 250
Elektrisitet til gården		76 569	80 380
Fjernvarme		1 479 543	1 617 084
Div.kostn.varmeanlegg		19 688	18 165
Saldo innbetaling brensel	5	781	44 703
Forsikringspremie		515 364	466 187
Kabel-TV fra Telenor		346 878	306 867
Sum driftskostnader		**4 618 041**	**4 746 538**
Driftsresultat		**-92 999**	**215 375**
Finansposter			
Renteinntekter		-104 122	-153 117
Sum finansposter		**-104 122**	**-153 117**
Sum Ordinært resultat før skattekostnad		**-197 121**	**62 258**
Sum Ordinært resultat		**197 121**	**62 258**
Ekstraordinær kostnad			
Rørutskiftning		0	5 793 997
Dekket av vedlikeholdsfondet		0	-5 793 997
Asfaltering		251 475	0
Dekket av vedlikeholdsfondet		-251 475	0
Sum ekstraordinær kostnad		**0**	**0**
Årsresultat		**-197 121**	**62 258**

Dokumentet er signert digitalt av:
- Steen, Anne (29.12.1954), 25.02.2025
- KOPSENG, CARL-ERIK (13.09.1983), 07.03.2025
- Revheim, Øystein (15.06.1950), 24.02.2025

Forseglet av
Posten Norge

BALANSE	Note	2024	2023
Kortsiktige fordringer			
Restanse fellesutgifter	6	189 122	412 460
Annen forsk.bet.kostnad		30 324	80 935
Sum kortsiktige fordringer		**219 446**	**493 395**
Bankinnskudd			
Bankinnskudd		3 976 307	2 712 202
Sum bankinnskudd		**3 976 307**	**2 712 202**
OMLØPSMIDLER		**4 195 753**	**3 205 597**
SUM EIENDELER		**4 195 753**	**3 205 597**
EGENKAPITAL			
Vedlikeholdsfond		-1 594 639	-929 120
Egenkapital		-1 537 903	-1 340 782
Sum egenkapital og fondsavsetning	7	**-3 132 542**	**-2 269 902**
LEVERANDØRGJELD			
Leverandørgjeld		-312 038	-512 462
Sum leverandørgjeld		**-312 038**	**-512 462**
SKYLDIG OFFENTLIGE SKATTER OG AVGIFTER			
Påløpt arb.avgift		-16 920	-10 575
Sum skyldig offentlige skatter og avgifter		**-16 920**	**-10 575**
ANNEN KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbet fellesutgifter	8	-220 014	-96 777
Forskuddsbet. leie basestasjon		-143 756	-143 903
Avsetning styrehonorar	4	-120 000	-75 000
Avregning varmeregnskap		-45 484	-44 703
Mellomværende forretningsfører		0	-2 275
Ikke avregnet vann		-205 000	-50 000
Sum annen kortsiktig gjeld		**-734 254**	**-412 658**
KORTSIKTIG GJELD		**-1 063 211**	**-935 695**
SUM GJELD & EGENKAPITAL		**-4 195 753**	**-3 205 597**

Oslo, den 20. februar 2025
SE Kirkeveien 90

Anne Steen	Carl-Erik Kopseng	Øystein Revheim
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Dokumentet er signert digitalt av:

- Steen, Anne (29.12.1954), 25.02.2025
- KOPSENG, CARL-ERIK (13.09.1983), 07.03.2025
- Revheim, Øystein (15.06.1950), 24.02.2025

Forseglet av
Posten Norge

Noter til regnskapet for 2024

Regnskapsprinsipper og virkning av endringer

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Følgende regnskapsprinsipper er anvendt:

a) Omløpsmidler/kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

b) Fordringer

Til gode sameiere og andre fordringer er oppført til pålydende

c) Endring av regnskapsprinsipp

Det har ikke vært noen endring i regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024

Note 1 – Driftsinntekter.

Påløpt innbetaling til fellesutgifter, brensel og vedlikeholdsfond er fordelt på de enkelte seksjoner.

Note 2 – reparasjon og vedlikehold bygning.

Spesifikasjon er gitt i eget vedlegg

Note 3 – Annen kostnad

Spesifikasjon er gitt i eget vedlegg.

Note 4 – Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser

Det er ingen ansatte i sameiet og sameiet er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon.
I styrehonorar avsettes kr 120 000,- og kr 16 920,- i arbeidsgiveravgift av styrehonorar for 2024. For 2023 ble det i 2024 utbetalt kr 51 345,- inkl. aga. i tillegg til de kr 75 000,- som var avsatt.
Revisor er godtgjort med kr. 23 250,- i revisjonshonorar inkl. mva. Til forretningsfører er det i honorar betalt kr.171 000,- og kr. 28 313,- i ekstra bistand inkl. mva.

Note 5 - Varmeregnskap

For året 2024 viser varmeregnskapet en overdekning på kr. 781,-. Balansen viser en avsetning på
Totalt kr. 45 484,-

Note 6 – Restanse fellesutgifter.

Beløpet refererer seg til restanse fellesutgifter. Den enkelte seksjonseier har selv det fulle ansvaret for å sørge for å være à jour med fellesutgiftene og betale disse ved forfall. For sen betaling vil medføre purregebyr og rentebelastning.

Note 7 – Endring i egenkapital

	2024	2023
Vedlikeholdsfond 1.1	-929 120	-5 847 321
Tilført dette år	-916 994	-875 796
Kostnader dekket av vedlikeholdsfond	251 475	5 793 997
Vedlikeholdsfond 31.12	-1 594 639	-929 120
Annen egenkapital 1.1	-1 340 782	-1 403 040
Årets resultat	-197 121	62 258
Annen egenkapital 31.12	-1 537 903	-1 340 782
Sum egenkapital 31.12	-3 132 542	-2 269 902

Note 8 – Forskuddsbetalte fellesutgifter/kortsiktig gjeld

Forskuddsbetalte fellesutgifter representerer i hovedsak fellesutgifter for januar 2025 betalt i desember 2024.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Steen, Anne (29.12.1954), 25.02.2025
- KOPSENG, CARL-ERIK (13.09.1983), 07.03.2025
- Revheim, Øystein (15.06.1950), 24.02.2025

Forseglet av
Posten Norge

REPARASJON OG VEDLIKEHOLD BYGNING
NOTE 2

Kone heis	Serviceavtale	89 966
	Reparasjon av heis	61 421
Kampen Installasjon	Feilsøk og kontroll pipevifter	90492
Avarn Security AS	Abonnement, heisalarm	19 081
Rørdoktor	Reparasjon rør	5 641
Hjelpende Hånd	Feiing	8 698
Servicesentralen Lås og Nøkkel AS	Reparasjon sylinder	5 264
Søstrene Amundsen Rørlegger	Reparasjon rør, nedløp	72 743
SUM VEDLIKEHOLDSKOSTNADER		**353 306**

ANNEN KOSTNAD
NOTE 3

Huseiernes Landsforbund	Medlemsskap	3 100
Fortrinn drift	Lyskilder	1 465
Låshuset	Nøkler	1 785
Masterfix	Nøkler	650
Kartverket		240
Gårdreform	Beskjæring	5000
Anticimex	Avtale	49 305
Dropbox	Avtale	1 411
Den norske kirke	Leie lokaler	3 000
IF	Egenandel	6 206
Adv Erlandsen Eiendomsforvaltning	Likningsoppgaver	25 200
	Kontoromkostninger	12 500
	Nedlasting EHF	11 360
Skiltmax	Skilt	2 190
Adv Erlandsen Eiendomsforvaltning	Husleie/inkasso	20 240
	Betalingspåminnelser	6 250
Utlegg v/styret	Dugnadsutgifter, bevertning, til drift, hageredskaper	18 979
USBL - HMS - Microsoft		10 277
Rene Trapper	Tilleggsrenhold	5 363
Sum		184 521
Bankgebyrer		6 870
SUM ANNEN KOSTNAD		**191 391**

Dokumentet er signert digitalt av:
- Steen, Anne (29.12.1954), 25.02.2025
- KOPSENG, CARL-ERIK (13.09.1983), 07.03.2025
- Revheim, Øystein (15.06.1950), 24.02.2025

Forseglet av
Posten Norge

PKF ReVisjon AS
Sandakerveien 114A
0484 Oslo

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

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

Til årsmøtet i
Sameiet Kirkeveien 90

UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2024

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Kirkeveien 90 som viser et overskudd på kr 197 121. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

PKF ReVisjon

Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet

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

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

Oslo, 20. februar 2025
PKF REVISJON AS

Sanchit Chattree
statsautorisert revisor

TIL ÅRSMØTET 2025

I 2024 var det balanse mellom det sameierne innbetalte og virkelige utgifter til fjernvarme. En liten overdekning på kr. 781.-

Overdekning for fjernvarme fra 2023 på kr. 44.703.- står fortsatt som en reserve i regnskapet. i tillegg til kr 781 fra 2024. Totalt utgjør dette kr 45.484.-

Styret, april 2025

INFORMASJON TIL ÅRSMØTET 2025

VANN-OG AVLØPSETATEN

Vannmålerne har i alle år vært avlest manuelt i løpet av de to første ukene i oktober.

I 2024 benyttet kommunen seg av fjernavlesning for første gang. Fjernavlesningen ble også gjennomført i starten av oktober.

Styret har grunn til å tro at fjernavlesning gir mulighet for avlesing senere i året. For eksempel ved årets slutt. Det vil i så fall bety at vi i det spesifikke året må betale for 15 måneders forbruk. Fra oktober året før og ut inneværende kalenderår.

I regnskapet 2024 er det avsatt kr. 205.000 for det forbruket som ikke er avregnet.

Styret, april 2025

Dag Erlandsen

Fra: Liv Jorunn Nøklebye <liv.noklebye@gmail.com>
Sendt: mandag 21. april 2025 17:28
Til: Dag Erlandsen
Emne: K.90/sameiermøte 07.05.25

Ad ASFALTERING AV GÅRDSPLASSEN V/KIRKEVEIEN
så stemmer jeg for at dette absolutt bør finansieres med vedlikeholdsfondet!!!
Det er jo derfor vi betaler inn mye hver måned.
Arbeidet blir forhåpentlig gjort denne våren!!!

UTGANGSDØREN I OPPG B
er blitt meget stygg - se foto. Det er flaut at dette synet møter miner gjester - rent bortsett fra at jeg selv gremmes over det hver eneste dag.
Dette bør det gjøres noe med snarest!
PS: De andre dørene ser ok ut.

Hilsen
Liv Nøklebye, oppg B

Sameiet Kirkeveien 90
Budsjett 2024/2025

	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter:		
Fellesutgifter	2 948 000	3 150 000
Vaskerier	8 000	8 000
Leieinntekter	190 000	200 000
A-konto innbetaling fyring	1 500 000	1 500 000
Total	4 646 000	4 858 000
Driftskostnader		
Vaktmester	**287 000**	300 000
Renhold	**141 000**	151 000
Forretningsfører	**171 000**	178 000
Ytre vedlikehold	**400 000**	500 000
Komm. Utgifter	**850 000**	850 000
Elektrisitet	**75 000**	75 000
Fjernvarme	**1 500 000**	1 500 000
Forsikring	**515 000**	572 000
Styrehonorar	**75 000**	124 000
Revisjon	**23 000**	24 000
TV-anlegg	**429 000**	380 000
Andre kostnader	**180 000**	220 000
Total	4 646 000	4 874 000
Renteinntekter	5 000	20 000
Årsresultat	5 000	4 000

21.01.2025

Sameiet Kirkeveien 90
Årsmøte 7. mai 2025

Valgkomiteens innstilling.

Styreleder Anne Steen	Valgt i 2023 på valg i 2025	Tar ikke gjenvalg
Styremedlem Carl-Erik Kopseng	Valgt i 2024 på valg i 2026	Foreslått nå som ny styreleder for ett år
Styremedlem Øystein Revheim	Valgt i 2024 på valg i 2026	Ikke på valg
Varamedlem Marit Aall Henriksen Hughes	Valgt i 2023 på valg i 2025	Foreslått som styremedlem for to år
Varamedlem Stein Hødnebø	Valgt i 2023 på valg i 2025	Tar gjenvalg
Gisle Elgsaas Vada	Ny	Foreslått som nytt varamedlem for to år

Oslo, 15/4-2025

Øivind Gjetanger (sign) Sylvi Stenersen Hovdenak (sign)

Styrets sammensetning etter valgkomiteens innstilling.

Styreleder Carl-Erik Kopseng	Valgt i 2025, på valg i 2026
Styremedlem Øystein Revheim	Valgt i 2024, på valg i 2026
Styremedlem Marit Aall Henriksen Hughes	Valgt i 2025, på valg i 2027
Varamedlem Stein Hødnebø	Valgt i 2025, på valg i 2027
Varamedlem Gisle Elgsaas Vada	Valgt i 2025, på valg i 2027

Oslo, 15/4-2025

Øivind Gjetanger	Sylvi Stenersen Hovdenak
(sign.)	(sign.)

HUSORDENSREGLER FOR KIRKEVEIEN 90

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at reglene overholdes av husstanden, besøkende og leietakere. For et godt bofellesskap er det viktig å ta hensyn og ha respekt for hverandre.

Seksjonseierne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.
Seksjonseierne er også ansvarlige for skader forvoldt av beboernes husstand, leietagere eller andre som gis adgang til leiligheten eller eiendommen.

Styret eller en styret bemyndiger har rett til å kontrollere at beboerne overholder sin plikt til å skjøtte det indre vedlikehold på en ansvarlig måte.

Seksjonseierne plikter å underrette sameiets styre eller forretningsfører om eventuell utleie

, og sørge for at styret til enhver tid har navn og kontaktinformasjon til leietaker»

Husordensregler

1. Fra kl. 23.00 til 07.00 må beboerne og deres gjester ikke foreta seg noe som forstyrrer nattesøvnen for andre beboere. Det gjelder i leiligheten, på balkongen, i trappeoppgangen og utenfor inngangspartiet.

2. Særdeles støyende aktivitet av type pigging av fliser, kjerneboring og riving av vegger kan bare utføres i tiden 08.00 til 16.00, og må varsles ved oppslag i den aktuelle oppgangen og nærliggende oppganger. Slike aktiviteter tillates ikke på lørdager og søndager.

Erstatte «kjerneboring» med «meisling og boring i mur og betong»

3. Mindre støyende aktivitet i forbindelse med oppussing kan kun utføres i tiden *08.00 til 21.00*. Slike aktiviteter tillates ikke på søndager.

4. De som pusser opp er ansvarlig for at heisen, trappeavsatsene og inngangspartiet rengjøres hver dag ved arbeidstidens slutt, og at overflødig materiell kjøres bort. Heisene er særlig sensible for overvekt og bygningsstøv, og den må støvsuges hver dag når arbeid av slik karakter pågår. Styret kan, om nødvendig, bestille rengjøring som blir belastet sameier.

5. Vedlikehold, og eventuelt utskifting av vinduer, er den enkelte sameier sitt ansvar. Ta kontakt med styret, *eller sjekk hjemmesiden* for riktig fargekode. *Ved legging av nytt gulv skal trinnlydplater eller lignende benyttes*

6. Dersom du skal gå til innkjøp av ny markise, ta kontakt med styret.

bytt ut «ta kontakt med styret» med «er det enten gul-og hvit stripet eller gul-og grå stripet som er valget»

7. Avfallssekker uten brennbart materiale – eksempelvis metall, stein og gips, kan midlertidig oppbevares i gården i maks 1 uke. Sekkene må ikke sperre for utrykningskjøretøy og må derfor plasseres inntil veggen mellom oppgang A og C.

8. Brennbart materiale - eksempelvis tre, plast og papir, kan ikke oppbevares i gården fordi det må stå 2 meter fra vegg, og vil stenge for utrykningskjøretøy. Materialet må enten kjøres vekk med det samme eller plasseres i sekk på fortauet i Suhmsgate der det kan stå maks 48 timer. Sekkene må merkes med kontaktinformasjon.

Erstatt «fortauet i Suhmsgate» med «Harald Hårfagresgate på venstre side i kjøreretning der det ikke er parkeringsplasser

9. Alle sluk i leiligheter og på balkonger må renses jevnlig. En gang i måneden er anbefalt. Det er sameier sitt ansvar. Bruk ikke PLUMBO i avløpsrørene om det tetter seg, da dette skader epoksyen som er brukt til rørfornying. I stedet anbefales JIF AVLØPSÅPNER som kan kjøpes i vanlige matbutikker eller MUDIN (og tilsvarende) som kan kjøpes i en rørleggerforretning og velassorterte dagligvarer.

10, Den enkelte sameier er ansvarlig for å lufte alle radiatorene i leiligheten. Dette skal gjøres ved starten av fyringssesongen.

11. Ved inngripende arbeid som omfatter rør, radiatorer, riving av vegger og peis, skal styret kontaktes på forhånd.

12. Gårdsplass, portrom, trappegang, trappeavsats, kjeller og korridorer må ikke brukes som lagringsplass, som for eksempel av sportsartikler, sykler, barnevogner, inventar og lignende.

13. Det må ikke plasseres gjenstander på brannbalkonger som hindrer passasje.

14. Ytterdører og kjellerdører skal være låst hele døgnet. Det er et felles ansvar å ikke slippe inn uvedkommende.

15. Det er forbudt å oppbevare nøkler til sameiet i nøkkelbokser montert i gården.

16, Med noen få unntak er parkering av biler og andre kjøretøy utenfor oppgang A-E strengt forbudt. Styret har inngått avtale med P-Service AS som kontrollerer gårdsplassen med jevne mellomrom. Det gis adgang for opptil 20 minutters opphold for avlevering/henting av gjenstander av en viss størrelse. Ved opphold skal motoren slås av. Styret kan kontaktes for en parkeringstillatelse, eksempelvis for at håndverkere med oppdrag i bygget kan parkere. All parkering må være inntil veggen mellom oppgang A og C. Utrykningskjøretøy må til enhver tid ha uhindret passasje. Innkjøring til området etter klokken 2300 tillates ikke.

17. Søppelsjaktene skal kun benyttes til restavfall som er forsvarlig pakket i ditto egnede poser. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig eller knuselig avfall gjennom sjakten. Små mengder isopor som får plass i en søppelpose kan kastes som restavfall. Større mengder isopor, plast og lignende må leveres til nærmeste gjenvinningsstasjon. Papp og papir kastes flatpakket i papirbeholdere som er plassert i gården utenfor oppg. D.

18. Enhver forsøpling av gårdsplass, portrom og andre indre og ytre fellesarealer er forbudt. Banking og risting av tepper og tøy fra vinduer og balkonger er forbudt. Det er ikke tillatt å legge ut mat til duer, katter og andre dyr.

19. Uten skriftlige samtykke fra styret er det forbudt med oppslag /montering av enhver art på eiendommen. Det er ikke tillatt å montere parabolantenner.

20. Vaskeri- og tørkerom kan benyttes av beboere når det er ledig. Det er viktig med god orden i vaskeriet og tørt tøy må fjernes umiddelbart. Lys i kjellerboder og vaskeriet slukkes etter bruk.

21. Det er ikke tillatt å slå ball, spille fotball og lignende på gårdsplassen.

22. Musikk- og sangundervisning og øving på instrument er tillatt i maks en time mellom kl. 08.00 og 21.00.

23. Navneskilt på ringepanelet er styret sitt ansvar. Navneskilt på postkassen skal være hvitt med sorte bokstaver og er den enkelte sameier sitt ansvar. *«Styret anbefaler gravert hvitt skilt med sorte bokstaver fra Postens skiltbutikk. Størrelsen er 9,4 x 5,8 som passer akkurat i lommen til postkassen*

24. Som husordensregler gjelder også instrukser for behandling av sentralvarmeanlegget, peiser, heiser, vaskerimaskiner og annet felles utstyr.

25. Den enkelte beboer plikter å fjerne snø og is fra balkong/terrasse, samt holde det rent og ryddig for å redusere problemet med duer.

26. Dyr som er til sjenanse for andre beboere må ikke holdes i leiligheten. Beboere med ansvar for hund plikter å fjerne ekskrementer fra sameiets eiendom.

Forslag til endringer på årsmøte 7. mai 2025

Protokoll fra ordinært årsmøte 7. mai 2025

Til stede var 20 personer som representerte til sammen 26 seksjoner av i alt 79, hvorav 1 seksjon ved fullmakter.

Forretningsfører Dag Erlandsen åpnet møtet og ønsket velkommen. Det var ingen bemerkninger til innkalling og saksliste og møtet ble erklært for lovlig satt. Man gikk deretter over til sakslisten:

1. **Konstituering**

Som møteleder og referent ble valgt Dag Erlandsen fra forretningsførers kontor.
Til å undertegne protokollen ble valgt Eivind Helle

2. **Sameiets årsoppgjør 2024 og revisors beretning**

Resultat, balanse og noter ble gjennomgått. Det ble gitt utfyllende bemerkninger. Revisors beretning ble tatt til etterretning. .
Styrets redegjørelse og forslag om anvendelse av overskudd på fyringsregnskapet ble referert og godkjent
Styrets informasjon om avsetning av kostnader for vann- og avløpsgebyrer ble referert og tatt til etterretning.
Regnskapet ble deretter godkjent etter at revisors beretning ble referert og tatt til etterretning

3. **Fastsettelse av honorarer**

Styrehonoraret fastsettes til kr. 124 000,- som fordeles mellom styre- og varamedlemmer etter styrets egen beslutning. Revisors honorar fastsettes i overensstemmelse med hans regning.

4. **Innkommet forslag: Istandsettelse av inngangsparti mot Kirkeveien og oppussing av utgangsdør i oppgang B**

Forslagsstillers redegjørelse ble referert. Asfaltering gjennomføres i løpet av våren. Som vedtatt på årsmøtet i 2024 dekkes kostnadene av vedlikeholdsfondet. Styret vurderer tiltak til utbedring av 3 utgangsdører

5. **Utbedring av tak**

Styrets redegjørelse ble gjennomgått og tatt til etterretning. Kostnadene til utbedring dekkes av vedlikeholdsfondet

6. **Budsjett 2025**

Styrets budsjettforslag ble gjennomgått og tatt til etterretning

7. **Valg av styre og valgkomite**

Valgkomiteens innstilling ble referert

Etter valg består styret av:

Carl Erik Kopseng	(Valgt i 2024, på valg i 2026)	Styrets leder
Øystein Revheim	(Valgt i 2024, på valg i 2026)	Styremedlem
Marit Aall Henriksen Hughes	(Valgt i 2025, på valg i 2027)	Styremedlem
Stein Hødnebø	(Valgt i 2025, på valg i 2027)	Varamedlem
Gisle Elgsaas Vada	(Valgt i 2025, på valg i 2027)	Varamedlem

Valgkomiteene består av Anne Steen og Sylvi Stenersen Hovdenak

8. <u>Nye husordensregler</u>

Styrets forslag til nye husordensregler som var vedlagt innkallingen ble vedtatt

---

Alle beslutninger ble vedtatt enstemmig.

Noe mer forelå ikke til behandling og møtet ble hevet

Dag Erlandsen (sign)
Møteleder

Eivind Helle (sign)
Protokollvitne

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET KIRKEVEIEN 90

§1. Sameiets karakter og formål

Sameiets medlemmer er samtlige eiere av ideelle andeler i eiendommen Kirkeveien 90, gnr 46, bnr 57, Oslo.

Sameiet Kirkeveien 90 består av til sammen 79 eierseksjoner, hvorav 76 er boligseksjoner og 3 næringsseksjoner.

Sameiets formål er å forvalte og bestyre den felles eiendom, og besørge det utvendige vedlikehold av tomt og bebyggelse, herunder innganger, trapper og fellesrom, samt å holde orden i fellesrom utenfor den enkeltes leilighet/bruksenhet, herunder fyranlegg, heiser, elektriske ledninger, vann og avløpsanlegg, maskiner og installasjoner i vaskeriene og andre fellesanlegg.

§2. Sameiebrøkene

Sameiebrøkene er fastsatt på grunnlag av bruksenhetens innbyrdes areal.

§3. Fellesutgifter

Utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre sameiermøtet bestemmer noe annet i medhold av lov om eierseksjoner § 23 annet ledd.

Styret kan fastsette at sameierne forskuddsvis skal innbetale månedlige beløp til dekning av fellesutgiftene. De månedlige beløp kan fastsettes slik at sameiet legger seg opp en rimelig reserve til dekning av ekstraordinære utgifter.

§4. Fellesgoder

Sameiets fellesgoder, herunder grunn, boder og rom til felles utnyttelse, skal nyttiggjøres til sameiernes fordel. Sameiermøtet fastsetter nærmere regler for utnyttelse av fellesgodene.

§5. Vedlikeholdsplikt

Den enkelte sameier plikter å holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for sameiet og/eller de andre sameierne og er ansvarlig for vedlikehold innenfor bruksenheten, dvs innenfor bruksenhetens vegger. Spesifikasjon av de ulike vedlikeholdsområder er oppført i vedlegg 1. Styret eller den styret utpeker skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige brukere og/eller sameiet, og det skal i den anledning tas rimelig hensyn.

§6. Fysisk rådighet

Ingen må bruke en bruksenhet slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukere av andre bruksenheter. Sameiermøtet fastsetter nærmere ordensregler.

§7. Rettslig rådighet

Den enkelte sameier har full rettslig rådighet over sin seksjon.

Før igangsetting av ombygginger av leiligheter skal plantegninger legges fram for styret. Dersom deler av ombyggingen har søknadsplikt til Plan- og bygningsetaten, skal godkjenning følge vedlagt.

§8. Sameiermøtet

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. I sameiermøtet har sameierne én stemme for hver seksjon de eier.

§9. Styre

Sameiets anliggende ivaretas av og ledes av et styre på 3 medlemmer med 2 vararepresentanter. Styret velges på sameiermøtet av og blant de møteberettigede. Funksjonstiden er 2 år. Styrets leder velges særskilt.

Til å forestå sameiets daglige drift kan styret ansette forretningsfører. Styret kan meddele forretningsføreren fullmakt til å forplikte sameierne i sak som hører innunder den daglige drift.

§10. Regnskap og revisjon

Styret besørger oppsatt regnskap over sameiet drift under kontroll av en revisor som velges av sameiermøtet.

§11. Mislighold

Hvis en sameier misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan vedkommende med minst 3 måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og å selge seksjonen.

§12. Andre bestemmelser

For bestemmelser som ikke fremgår av disse vedtekter gjelder lov av 23 mai 1997 om eierseksjoner.

§13 Forsikring

Sameiet tegner huseierforsikring på vegne av alle sameiere. Ved innvendig skade som dekkes av forsikringen, betaler sameieren egenandelen. Innvendig skade som skyldes ytre forhold, dekkes egenandelen av sameiet. Den enkelte sameier dekker forsikring i forbindelse med sitt innbo.

ooOoo

Disse vedtekter avløser sameievedtektene som ble gjort gjeldende fra konstituerende sameiermøte den 8. januar 1975, sist endret 28.04.2014, og gjøres gjeldende fra og med 04.05.2017.

Vedlegg 1

Typiske vedlikeholdsområder

Følgende områder tilfaller den enkelte sameier å holde ved like:

- Vinduer (glass, karmer, fester og øvrig vinduskonstruksjon)
- Entredør
- Rør frem til felles hovedledning
- Sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring
- Elektriske installasjoner i bruksenheten
- Bruksenhetens port-telefon og ringeklokke ved bruksenhetens inngangsdør
- Våt-/baderomsinnredning og konstruksjon, sluk og tilhørende rør til felles-/hovedledning
- Radiatorer, herunder lufting av radiatorer

- Innvendig vegger, tak, gulv, listverk, dører, karmer, peis, øvrige innvendige flater og innretninger
- Bruksenhetens inventar, utstyr, apparater og andre installasjoner, herunder skap og benker

Ventilasjon

Det er ikke tillatt å tilkoble vifter på bad og i kjøkken til byggets felles ventilasjonsanlegg. Dette for å forhindre at virkemåten for fellesanlegget blir negativt påvirket og kommer i ubalanse, noe som kan resultere i uheldige følger for ventilasjonen i egen og i andre bruksenheter.

Den enkelte sameier skal sørge for vedlikehold av tilkoplingspunkter for ventilasjon, herunder at slike punkter holdes rengjorte og åpne.

Bad/våtrom

Sameier er ansvarlig for at bad/våtrom holdes i tilfredsstillende og fungibel stand. Herunder er sameier ansvarlig for renhold og vedlikehold av sluk, vannklosett, dusjanlegg, badekar, varmekabler og elektrisk installasjon, vask og øvrig baderomsinnredning.

Sameier er ansvarlig for alle tiltak som iverksettes i tilknytning til baderom/våtrom. Utskiftning av bad skal skje i henhold til gjeldende krav, herunder våtromsnorm og utføres av fagpersonell.

Sameier er ansvarlig for at stoppekran for vanntilførsel til bad fungerer og er tilgjenglig i boenheten.

Sameier er ansvarlig for oppstaking av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og frem til sameiets felles-/hovedledning.

Våtrom må holdes ved like og brukes på en slik måte at lekkasjer unngås.

Balkonger

Sameier er ansvarlig for vedlikehold av balkonger i den grad det ikke er tale om bygningsmessig vedlikehold. Eksempelvis er sameier ansvarlig for vedlikehold av gulv og innvendige balkongvegger, vindskjerm, vindfang.

Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger.

Fasader

Sameier har ikke adgang til å iverksette tiltak eller gjennomføre vedlikehold som medfører en endring av byggets fasade.

Skader/skadedyr

Sameierne skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av skade, herunder skade påført som følge av innbrudd og uvær.

Fellesbestemmelser om vedlikhold

De vedlikeholdsområder som er nevnt ovenfor representerer eksempler på ansvarsområder som faller inn under sameiers generelle vedlikeholdsplikt og er ikke uttømmende. Oppdager sameier skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å gi melding om dette til sameiet.

Misligholdt vedlikeholdsplikt kan blant annet medføre pålegg om utførelse og erstatningsansvar.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET KIRKEVEIEN 90

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at reglene overholdes av husstanden, besøkende og leietakere.

Seksjonseierne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.
Seksjonseierne er også ansvarlige for skader forvoldt av beboernes husstand, leietakere eller andre som gis adgang til leiligheten eller eiendommen.

Styret eller en styret bemyndiger har rett til å kontrollere at beboerne overholder sin plikt til å skjøtte det indre vedlikehold på en forsvarlig måte.

Seksjonseierne plikter å underrette sameiets styre eller forretningsfører om eventuell utleie.

Ytre orden

1. Gårdsplass, portrom, trappegang, trappereposer, kjeller og korridor må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne, så som kasser, bohave, sportsartikler, sykler, barnevogner og lignende. Brannbalkonger må ikke belemres med gjenstander som hindrer passasje.

   Parkering av biler og andre kjøretøyer utenfor området oppgang A-E er strengt forbudt. Styret har inngått en avtale med A1 Security AS som kontrollerer gårdsplassen med jevne mellomrom. Sykebil/brannbil må ha uhindret passasje. Det gis adgang til 20 minutters opphold for avlevering/henting av gjenstander av en viss størrelse. Ved opphold skal motoren slås av. Persontransport med egen bil til området er ikke tillatt, med mindre spesielle forhold nødvendiggjør dette. Innkjøring til området etter kl. 23.00 tillates ikke. Håndverkere med oppdrag i bygget må legge igjen lapp i bilen med mobilnummer og hvor de jobber.
   Det er ikke tillatt å slå ball, spille fotball og lignende på gårdsplassen.

   Enhver forurensing av gårdsplass, portrom og andre indre og ytre fellesarealer er forbudt.

   Det er forbudt å legge ut mat til duer, katter og andre dyr.

   Uten styrets skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og sette opp oppslag av enhver art på eiendommen, likeså å bemale vinduer og vegger, sette opp skilt, antenner etc. eller sette opp skilt eller plakater innenfor vinduene i leilighetene.

2. Søppelsjaktene skal kun benyttes til husholdningsavfall. Det må ikke kastes brennende, lett antennelige eller lett knuselig avfall gjennom sjaktene. Det kreves av beboerne at alt som kastes i sjaktene er forsvarlig pakket.
   Pappesker, bunter av aviser og tidsskrifter og aviser, tomemballasje og lignende må ikke kastes i sjaktene, men i papirbeholdere i gården. Annet avfall må kastes på egnede steder som du kan finne på internett.

3. Fellesrom som vaskeri, rulle- og tørkerom benyttes av beboerne i tur og orden etter styrets nærmere bestemmelser.

Banking og risting av tepper og tøy fra vinduer og balkonger er forbudt. På søn- og helligdager må tøy ikke henge ute.

4. Det er ikke tillatt å montere parabolantenner.

5. Ytterdører, kjellerdører og dører til vaskerianlegg skal være låst hele døgnet.
Lys i vaskeriet slukkes etter bruk

Indre orden

6. Fra kl. 23.00 til 07.00 må beboerne og deres gjester ikke foreta seg noe som forstyrrer andre beboeres nattesøvn. Det gjelder i leiligheten, i trappeoppgangen og utenfor inngangspartiet.

   Mellom kl. 16.00 og kl. 18.00 må all støyende aktivitet innstilles.

   Støyende aktivitet i forbindelse med oppussing kan kun utføres i tiden *07.00 til 16.00 og 18.00 til 21.00*. Slike aktiviteter tillates ikke på søndager.

   Særdeles støyende aktivitet av type pigging av fliser, boring og riving av vegger kan bare utføres i tiden 08.00 til 16.00 og 18.00 til 21.00, og må varsles ved oppslag i den aktuell oppgang og nærliggende oppgang. Slike aktiviteter tillates ikke på søndager.

   Musikk- og sangundervisning er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke.

7. Det er ikke tillatt å lufte gjennom entredør og kjøkkendør.

8. Den enkelte beboer plikter å fjerne snø og is fra sin balkong/terrasse, samt holde det rent og ryddig for å redusere problemet med duer.

9. Dyr som er til sjenanse for andre beboere må ikke holdes i leiligheten.
Beboere med ansvar for hund plikter å fjerne ekskrementer fra sameiets eiendom.

10. Navnskilt på ringepanel og postkasser skal være ensartet og av type som er godkjent av styret.

11. Som husordensregler gjelder også de særskilte instrukser som til enhver tid er gitt for behandling av teknisk utstyr som sentralvarmeanlegg, peisvifter, fellesantenne, heiser, vaskerimaskiner og –utstyr m.m.

12 Den som pusser opp (seksjonseier) er ansvarlig for at heisen, trappeavsatsene og inngangspartiet rengjøres hver dag ved arbeidstidens slutt, og at overflødig materiell kjøres bort.
Heisene er særlig sensible for bygningsstøv og må støvsuges hver dag når arbeid av slik karakter pågår.

Vedtatt 04.05.2017

HUSORDENSREGLER FOR KIRKEVEIEN 90

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at reglene overholdes av husstanden, besøkende og leietakere. For et godt bofellesskap er det viktig å ta hensyn og ha respekt for hverandre.

Seksjonseierne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.
Seksjonseierne er også ansvarlige for skader forvoldt av beboernes husstand, leietagere eller andre som gis adgang til leiligheten eller eiendommen.

Styret eller en styret bemyndiger har rett til å kontrollere at beboerne overholder sin plikt til å skjøtte det indre vedlikehold på en ansvarlig måte.

Seksjonseierne plikter å underrette sameiets styre eller forretningsfører om eventuell utleie og sørge for at styret til enhver tid har navn og kontaktinformasjon til leietaker

Husordensregler

1. Fra kl. 23.00 til 07.00 må beboerne og deres gjester ikke foreta seg noe som forstyrrer nattesøvnen for andre beboere. Det gjelder i leiligheten, på balkongen, i trappeoppgangen og utenfor inngangspartiet**.**

2. Særdeles støyende aktivitet av type pigging av fliser, meisling og boring i mur og betong og riving av vegger kan bare utføres i tiden 08.00 til 16.00, og må varsles ved oppslag i den aktuelle oppgangen og nærliggende oppganger. Slike aktiviteter tillates ikke på lørdager og søndager.

3. Mindre støyende aktivitet i forbindelse med oppussing kan kun utføres i tiden 08.00 til 21.00. Slike aktiviteter tillates ikke på søndager.

4. De som pusser opp er ansvarlig for at heisen, trappeavsatsene og inngangspartiet rengjøres hver dag ved arbeidstidens slutt, og at overflødig materiell kjøres bort. Heisene er særlig sensible for overvekt og bygningsstøv, og den må støvsuges hver dag når arbeid av slik karakter pågår. Styret kan, om nødvendig, bestille rengjøring som blir belastet sameier.

5. Vedlikehold, og eventuelt utskifting av vinduer, er den enkelte sameier sitt ansvar. Ta kontakt med styret, eller sjekk hjemmesiden for riktig fargekode. Ved legging av nytt gulv skal trinnlydplater eller lignende benyttes.

6. Dersom du skal gå til innkjøp av ny markise, er det enten gul og hvit stripet eller gul og gå stripet som er valget.

7. Avfallssekker uten brennbart materiale – eksempelvis metall, stein og gips, kan midlertidig oppbevares i gården i maks 1 uke. Sekkene må ikke sperre for utrykningskjøretøy og må derfor plasseres inntil veggen mellom oppgang A og C.

8. Brennbart materiale - eksempelvis tre, plast og papir, kan ikke oppbevares i gården fordi det må stå 2 meter fra vegg, og vil stenge for utrykningskjøretøy. Materialet må enten kjøres vekk med det samme eller plasseres i sekk på Harald Håfagresgate på venstre side i kjøreretning der det ikke er parkeringsplasser, der det kan stå maks 48 timer. Sekkene må merkes med kontaktinformasjon.

9. Alle sluk i leiligheter og på balkonger må renses jevnlig. En gang i måneden er anbefalt. Det er sameier sitt ansvar. Bruk ikke PLUMBO i avløpsrørene om det tetter seg, da dette skader epoksyen som er brukt til rørfornying. I stedet anbefales JIF AVLØPSÅPNER som kan kjøpes i vanlige matbutikker eller MUDIN (og tilsvarende) som kan kjøpes i en rørleggerforretning og velassorterte dagligvarer.

10, Den enkelte sameier er ansvarlig for å lufte alle radiatorene i leiligheten. Dette skal gjøres ved starten av fyringssesongen.

11. Ved inngripende arbeid som omfatter rør, radiatorer, riving av vegger og peis, skal styret kontaktes på forhånd.

12. Gårdsplass, portrom, trappegang, trappeavsats, kjeller og korridorer må ikke brukes som lagringsplass, som for eksempel av sportsartikler, sykler, barnevogner, inventar og lignende.

13. Det må ikke plasseres gjenstander på brannbalkonger som hindrer passasje.

14. Ytterdører og kjellerdører skal være låst hele døgnet. Det er et felles ansvar å ikke slippe inn uvedkommende.

15. Det er forbudt å oppbevare nøkler til sameiet i nøkkelbokser montert i gården.

16, Med noen få unntak er parkering av biler og andre kjøretøy utenfor oppgang A-E strengt forbudt. Styret har inngått avtale med P-Service AS som kontrollerer gårdsplassen med jevne mellomrom. Det gis adgang for opptil 20 minutters opphold for avlevering/henting av gjenstander av en viss størrelse. Ved opphold skal motoren slås av. Styret kan kontaktes for en parkeringstillatelse, eksempelvis for at håndverkere med oppdrag i bygget kan parkere. All parkering må være inntil veggen mellom oppgang A og C. Utrykningskjøretøy må til enhver tid ha uhindret passasje. Innkjøring til området etter klokken 2300 tillates ikke.

17. Søppelsjaktene skal kun benyttes til restavfall som er forsvarlig pakket i ditto egnede poser. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig eller knuselig avfall gjennom sjakten. Små mengder isopor som får plass i en søppelpose kan kastes som restavfall. Større mengder isopor, plast og lignende må leveres til nærmeste gjenvinningsstasjon. Papp og papir kastes flatpakket i papirbeholdere som er plassert i gården utenfor oppg. D.

18. Enhver forsøpling av gårdsplass, portrom og andre indre og ytre fellesarealer er forbudt. Banking og risting av tepper og tøy fra vinduer og balkonger er forbudt. Det er ikke tillatt å legge ut mat til duer, katter og andre dyr.

19. Uten skriftlige samtykke fra styret er det forbudt med oppslag /montering av enhver art på eiendommen. Det er ikke tillatt å montere parabolantenner**.**

20. Vaskeri- og tørkerom kan benyttes av beboere når det er ledig. Det er viktig med god orden i vaskeriet og tørt tøy må fjernes umiddelbart. Lys i kjellerboder og vaskeriet slukkes etter bruk.

21. Det er ikke tillatt å slå ball, spille fotball og lignende på gårdsplassen.

22. Musikk- og sangundervisning og øving på instrument er tillatt i maks en time mellom kl. 08.00 og 21.00.

23. Navneskilt på ringepanelet er styret sitt ansvar. Navneskilt på postkassen skal være hvitt med sorte bokstaver og er den enkelte sameier sitt ansvar. Styret anbefaler gravert hvitt skilt med sorte bokstaver fra Postens skiltbutikk. Størrelsen er 9,4 x 5,8 som passer akkurat i lommen til postkassen

24. Som husordensregler gjelder også instrukser for behandling av sentralvarmeanlegget, peiser, heiser, vaskerimaskiner og annet felles utstyr.

25. Den enkelte beboer plikter å fjerne snø og is fra balkong/terrasse, samt holde det rent og ryddig for å redusere problemet med duer.

26. Dyr som er til sjenanse for andre beboere må ikke holdes i leiligheten. Beboere med ansvar for hund plikter å fjerne ekskrementer fra sameiets eiendom.

Vedtatt på årsmøte 7. mai 2025

Nordvik Bislett
E-post: l.tomter@nordvikbolig.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Sameiet Kirkeveien 90**

Megleropplysninger 08.01.2026
Vi viser til forespørsel av 07.01.26

Boligselskap:	Sameiet Kirkeveien 90
Organisasjonsnr:	979 257 929
Gnr./bnr:	46 / 57
Eier(e):	HELLE VING AS
Seksjons-/andelsnr:	77
Adresse:	Kirkeveien 90B, 0364 Oslo
Sameiets hjemmeside:	https://www.kirkeveien90.no/
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/kirkeveien90
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/kirkeveien90/contact

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Nei
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	If Skadeforsikring NUF, avtalenr. SP408203.15.1
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet
· **Parkering:**	Parkering i gate etter kommunale bestemmelser.

Informasjon om lån: Ingen felles lån

Planlagte prosjekter:
I 2026 starter sameiet fornying av taket. Prosjektet er kostbart, og midler fra vedlikeholdsfondet ble brukt i 2023, så dette må tas over flere år. Før eller siden må vi også gjøre noe med heisene, som er kjempedyrt (størrelsesorden 10 MNOK). Heiskontrollen i 2025 anbefalte oss å se på utskifting innen 2027, men dette må man ta med en klype salt, så vi innhenter ekspertise i første kvartal 2026 for å vurdere planer for dette. Blir vi tvunget til å fornye heisene må vi antagelig ta opp et lån.

Det er gjennomført fornying av avløpsrør i 2023.
Les gjerne informasjon fra styret på hjemmesiden:
https://www.kirkeveien90.no/faq.html#er-det-planlagt-%C3%B8kning-i-felleskostnaderfellesgjeld

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 2.716,- pr. md.
Oppvarming	kr 916,- pr. md.
Vedlikehold	kr 772,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 4.404,- pr. md.

Felleskostnadene inkluderer:
Varmtvann og vannbåren varme til radiatorer (fjernvarme), kabel-TV og bredbånd fra Telenor, trappevask, vedlikehold av sameiet, vaktmestertjenester, kommunale avgifter, felles bygnings-forsikring, brøyting- og snømåking, forretningsførsel, revisjon og strøm til fellesarealer.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:
Ikke mottatt dette fra tidligere forr.fører.

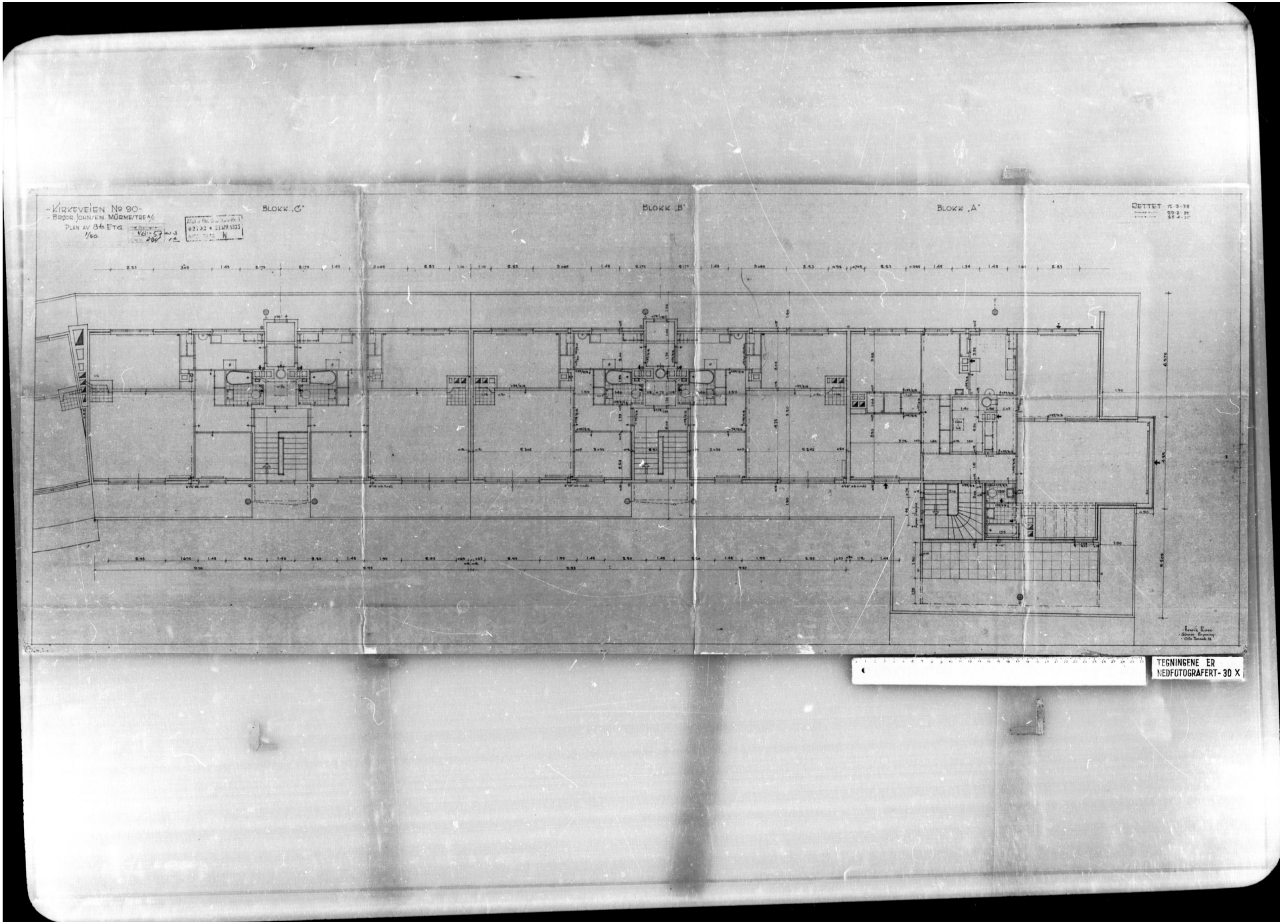
Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	5250,- ink. mva.
Meglerbrev:	3750,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS


-KIRKEVEIEN Nº 90-
- BRØDR. JOHNSEN, MØRMETRE A/S
PLAN AV 8de ETG.
1/50
BLOKK „C"
BLOKK „B"
BLOKK „A"
RETTET
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT- 30 X

AKER KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

Attest nr. 964-1934.

Ferdigattest.

Herved bevidnes at det av herr er ark. Nissen & Brynning,

under 12/7.1934, anmeldte byggearbeide

våningshus,

på gårds nr. 46, bruks nr. 57,

tomt nr. 90, vei Kirkeveien,

tilhørende Brødrene Johnsen, Murmestre A/S.

er opført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning den 24/9.37 er der ikke funnet noget lovstridig ved selve bygningen.

Attest innkom fra:

Veivesenet, den 11/4.1935.

Vann- og Kloakkvesenet, den 10/12.1937.

Feiermesteren, den 28/10.1935.

Aker bygningskontroll 28 april 1938.

Bygningssjef.

Bygningsinspektør.

Oslo kommune

PLAN- og BYGNINGSETATEN

Samlet Kirkeveien 30 v/A.Bølle
Jernbanetorget 2

0151 OSLO

Holtemann, Eriksd
c/o Entreprenørservice AS
Rudsletta 24
1351 RUD

Arkivnøkkel	Vår ref/saksnr.	Journr.
531.7	8901031479	93/68953

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Hans Andersen	23. september 1993

Arbeidssted : 046/0057 Kirkeveien 90
Byggherre : Samlet Kirkeveien 90 v/A.Bølle, Jernbanetorget 2, 0151 OSLO
Arbeidets art: [illegible]

FERDIGATTEST

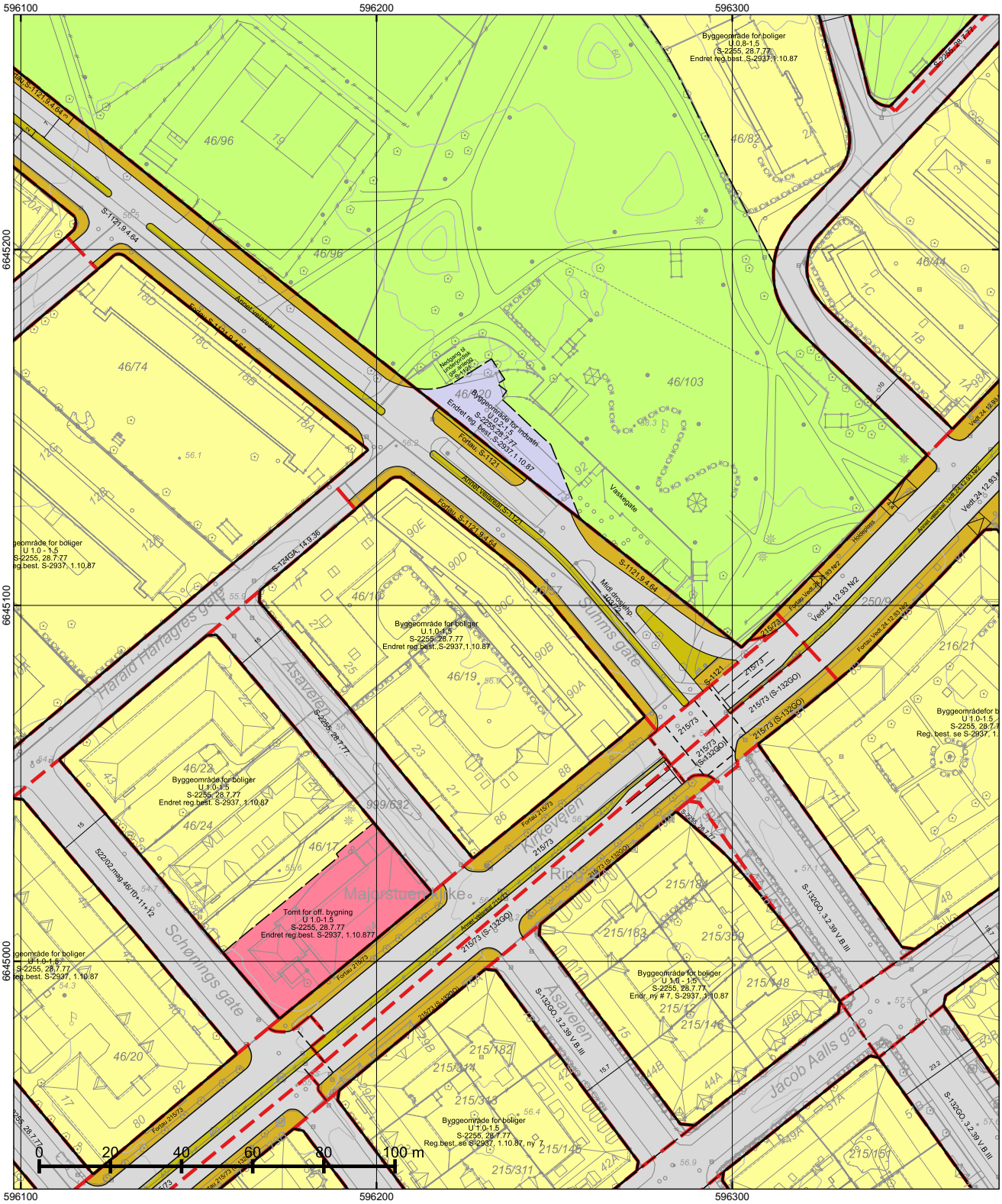
Det meddeles at nødvendig befaringsplikt av ovennevnte arbeid både fant sted tilfredsstillig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

for SAS,
Johan Karen Haga
Seksjonsleder

Hans Andersen
Avd.ing.II



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 151379/ 86524577
Adresse: Kirkeveien 90
Gnr/Bnr: 46/57

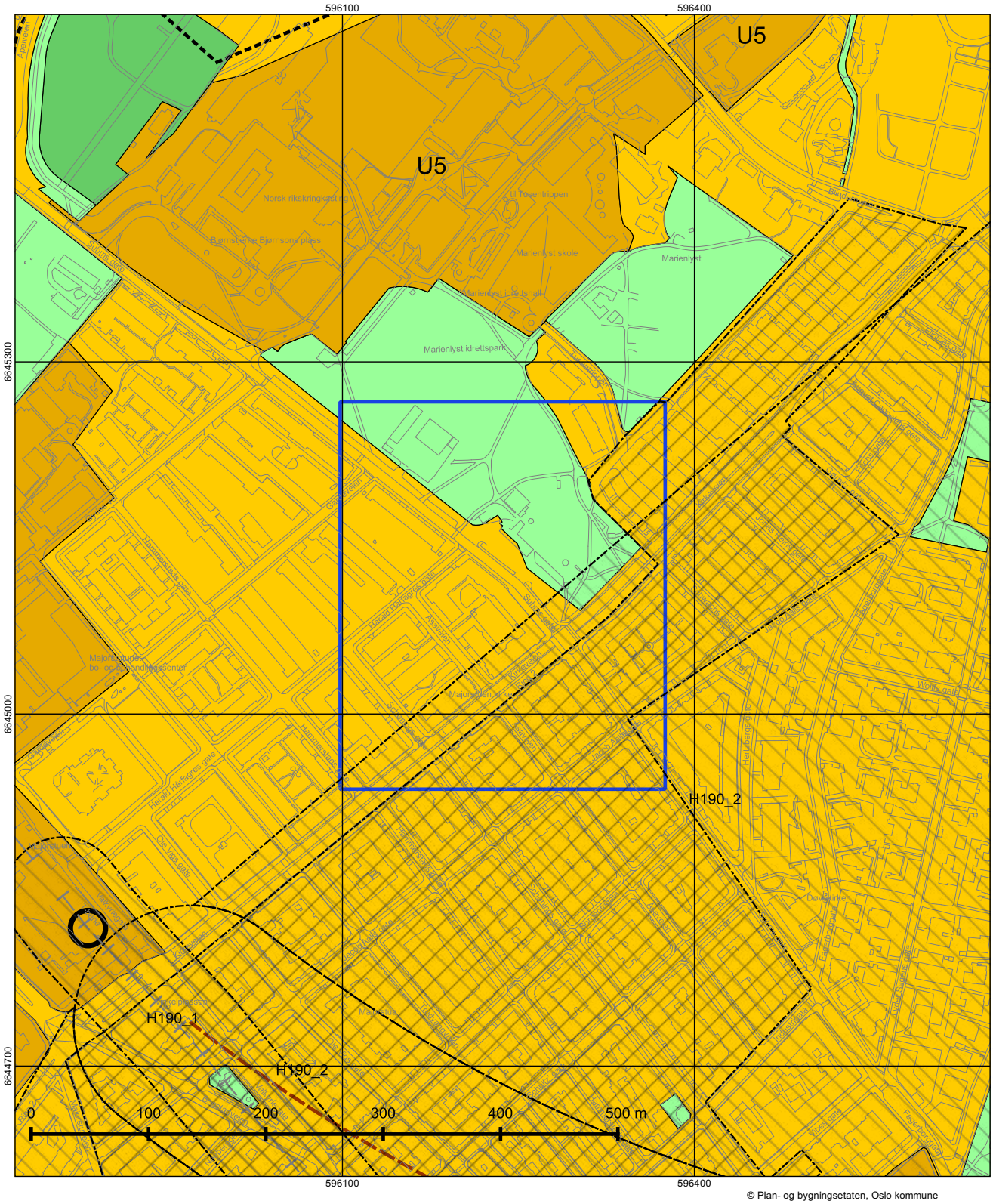
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151379/86524577
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



7 JUNI 1974 11119

Begjæring til Oslo Byskriverembete - Akeravdelingen - om oppdeling av eiendommen Kirkeveien 90, gnr.46, bnr.57, Oslo/Aker i eierseksjoner.

1. På eiendommen er det oppført et bygg på 8 etasjer med ialt 76 leiligheter, 2 forretninger og et banklokale.

2. Vi begjærer hele eiendommen delt opp i 79 eierseksjoner. Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet/forretningslokale og andre rom m.v. som etter fordelingsliste er tillagt seksjonen.

3. Sameiet forbeholder seg panterett for kr. 5.000.- i hver seksjon til dekning av fellesutgifter. Denne panterett skal ha prioritet etter 90 % av første tinglyste kjøpesum og er uten opptrinnsrett.

4. Ved vesentlig misligholdelse fra en sameiers side kan sameie pålegge ham å fraflytte leiligheten/forretningslokalet.

5. Fordelingsliste - bilag 1.
Tinglysningsgjenpart av begjæringen samt situasjonsplan og etasjeplaner med gjenparter vedlegges.

Oslo, den 22. mai 1974.

A/S VING

Avskriftens riktighet bekreftes

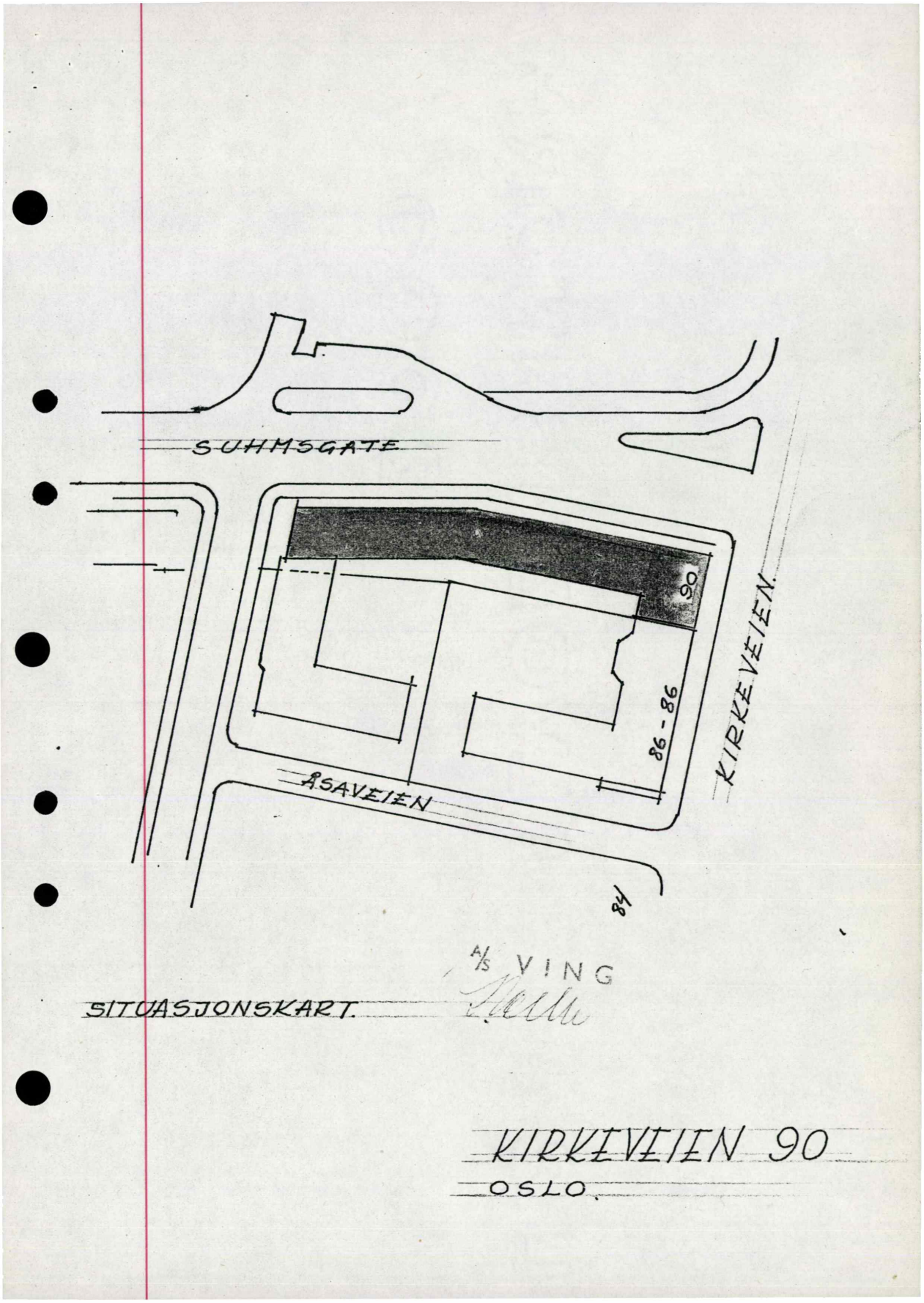
FORDELINGSLISTE FOR EIENDOMMEN: gnr.46 bnr. 57 Kirkevien 90 Aker.

Seksj. nr.	leil. nr.	Etasje nr.	Brutto m2	antall b.b.rom	K.bod nr.	L.bod nr.	Sameieandel Brök
1	101	1	57.6	2	13 + 53		76/ 10156
2	102	1	105.10	4	5 + 36		139/ "
3	103	1	109.30	4	30 + 56		145/ "
4	104	1	109.30	4	31 + 55		145/ "
5	105	1	81.65	3	97 +139		108/ "
6	106	1	63.84	2	92 +113		85/ "
7	107	1	63.84	2	96 +145		85/ "
8	108	1	63.84	2	125 +155		85/ "
9	109	1	96.60	Forr.n.	98 + 99		128/ "
10	110	1	159.50	Bank	Hvelv.m.m		213/ "
11	111	1	33.54	Forr.n.	86		45/ "
12	201	2	61.48	2	11 + 51		81/ "
13	202	2	105.20	4	12 + 52		139/ "
14	203	2	109.82	4	28 + 58		145/ "
15	204	2	109.82	4	29 + 57		145/ "
16	205	2	105.20	4	87 +123		139/ "
17	206	2	105.20	4	88 +124		139/ "
18	207	2	105.20	4	93 +142		139/ "
19	208	2	105.20	4	94 +141		139/ "
20	209	2	57.82	2	64 + 65		77/ "
21	210	2	146.20	5	100 +126		193/ "
22	301	3	61.48	2	9 + 49		81/ "
23	302	3	105.20	4	10 + 50		139/ "
24	303	3	109.82	4	26 + 63		145/ "
25	304	3	109.82	4	27 + 54		145/ "
26	305	3	105.20	4	71 +122		139/ "
27	306	3	105.20	4	73 +117		139/ "
28	307	3	105.20	4	91 +144		139/ "
29	308	3	105.20	4	93 +143		139/ "
30	309	3	57.82	2	102 +131		77/ "
31	310	3	146.20	5	101 +134		193/ "
32	401	4	61.48	2	7 + 47		81/ "
33	402	4	105.20	4	8 + 48		139/ "
34	403	4	109.82	4	24 + 61		145/ "
35	404	4	109.82	4	25 + 62		145/ "
36	405	4	105.20	4	70 +121		139/ "
37	406	4	105.20	4	75 +153		139/ "
38	407	4	105.20	4	148 +156		139/ "
39	408	4	105.20	4	90 +146		139/ "

FORDELINGSLISTE FOR EIENDOMMEN: gnr. 46 bnr. 57 Kirkeveien 90 Aker.

Seksj. nr.	leil. nr.	Etasje nr.	Brutto m2	antall b.b.rom	K.bod nr.	L.bod nr.	Sameieandel Brök
40	409	4	57.82	2	103+130		77/ 10156
41	410	4	146.20	5	110+129		193/ "
42	501	5	61.48	2	4+ 45		81/ "
43	502	5	105.20	4	6+ 46		139/ "
44	503	5	109.82	4	22+ 43		145/ "
45	504	5	109.82	4	23+ 60		145/ "
46	505	5	105.20	4	67+119		139/ "
47	506	5	105.20	4	68+120		139/ "
48	507	5	105.20	4	80+140		139/ "
49	508	5	105.20	4	81+132		139/ "
50	509	5	57.82	2	109+128		77/ "
51	510	5	146.20	5	108+127		193/ "
52	601	6	61.48	2	3+ 35		81/ "
53	602	6	105.20	4	20+ 44		139/ "
54	603	6	109.82	4	19+ 41		145/ "
55	604	6	109.82	4	21+ 42		145/ "
56	605	6	105.20	4	84+111		139/ "
57	606	6	105.20	4	66+114		139/ "
58	607	6	105.20	4	78+150		139/ "
59	608	6	105.20	4	79+133		139/ "
60	609	6	57.82	2	107+135		77/ "
61	610	6	146.20	5	105+136		103/ "
62	701	7	61.48	2	1+ 33		81/ "
63	702	7	105.20	4	2+ 34		139/ "
64	703	7	109.82	4	17+ 39		145/ "
65	704	7	109.82	4	15+ 40		145/ "
66	705	7	105.20	4	82+112		139/ "
67	706	7	105.20	4	83+115		139/ "
68	707	7	105.20	4	76+152		139/ "
69	708	7	105.20	4	77+151		139/ "
70	709	7	57.82	2	106+137		77/ "
71	710	7	146.20	5	104+138		193/ "
72	801	8	118.90	4	14+ 32		157/ "
73	802	8	70.52	3	18+ 37		93/ "
74	803	8	70.52	3	16+ 38		93/ "
75	804	8	70.52	3	89+147		93/ "
76	805	8	70.52	3	69+116		93/ "
77	806	8	70.52	3	74+149		93/ "
78	807	8	70.52	3	72+118		93/ "
79	808	8	128.30	5	85+154		171/ "
							10156/10156

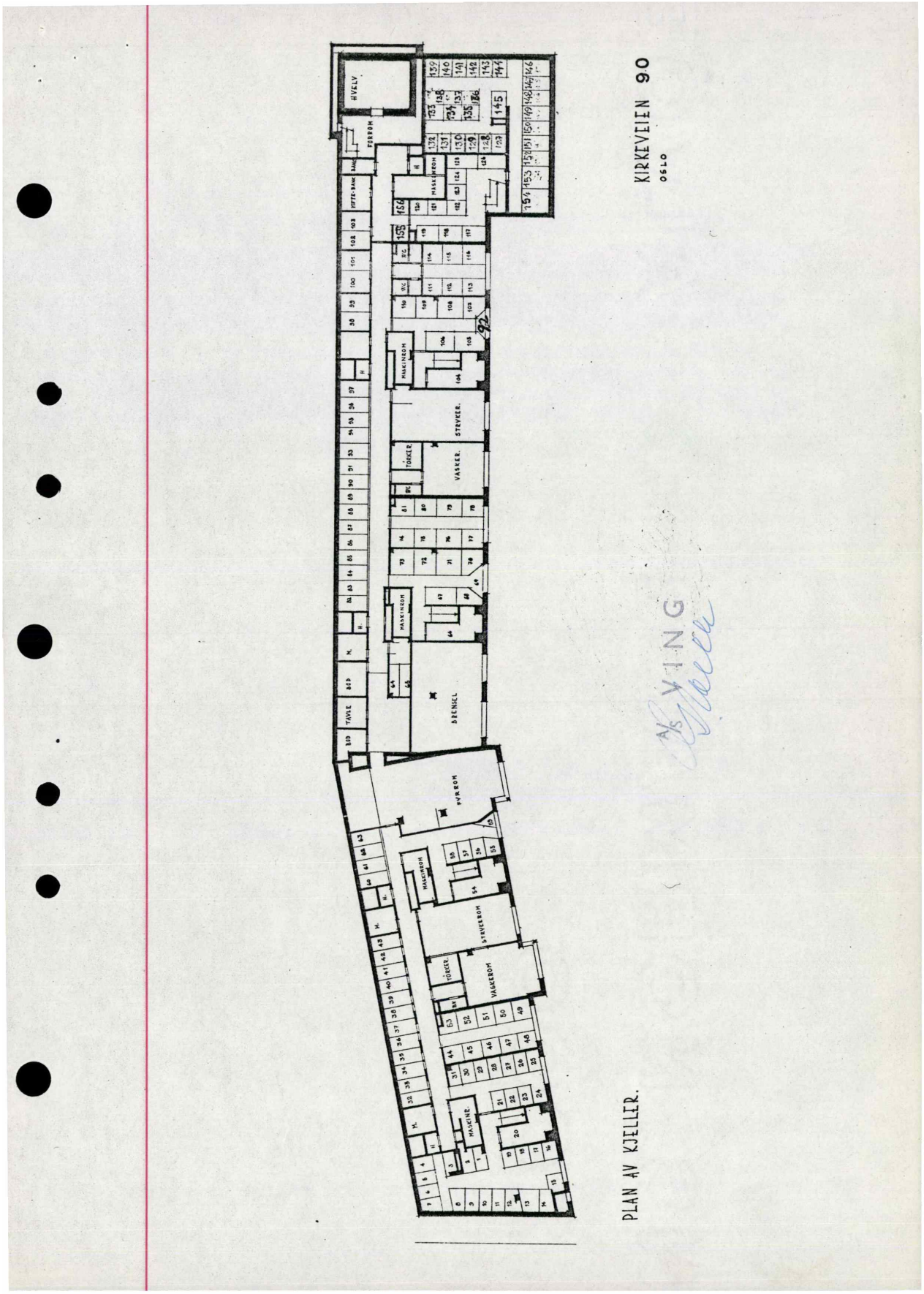
A/S VING

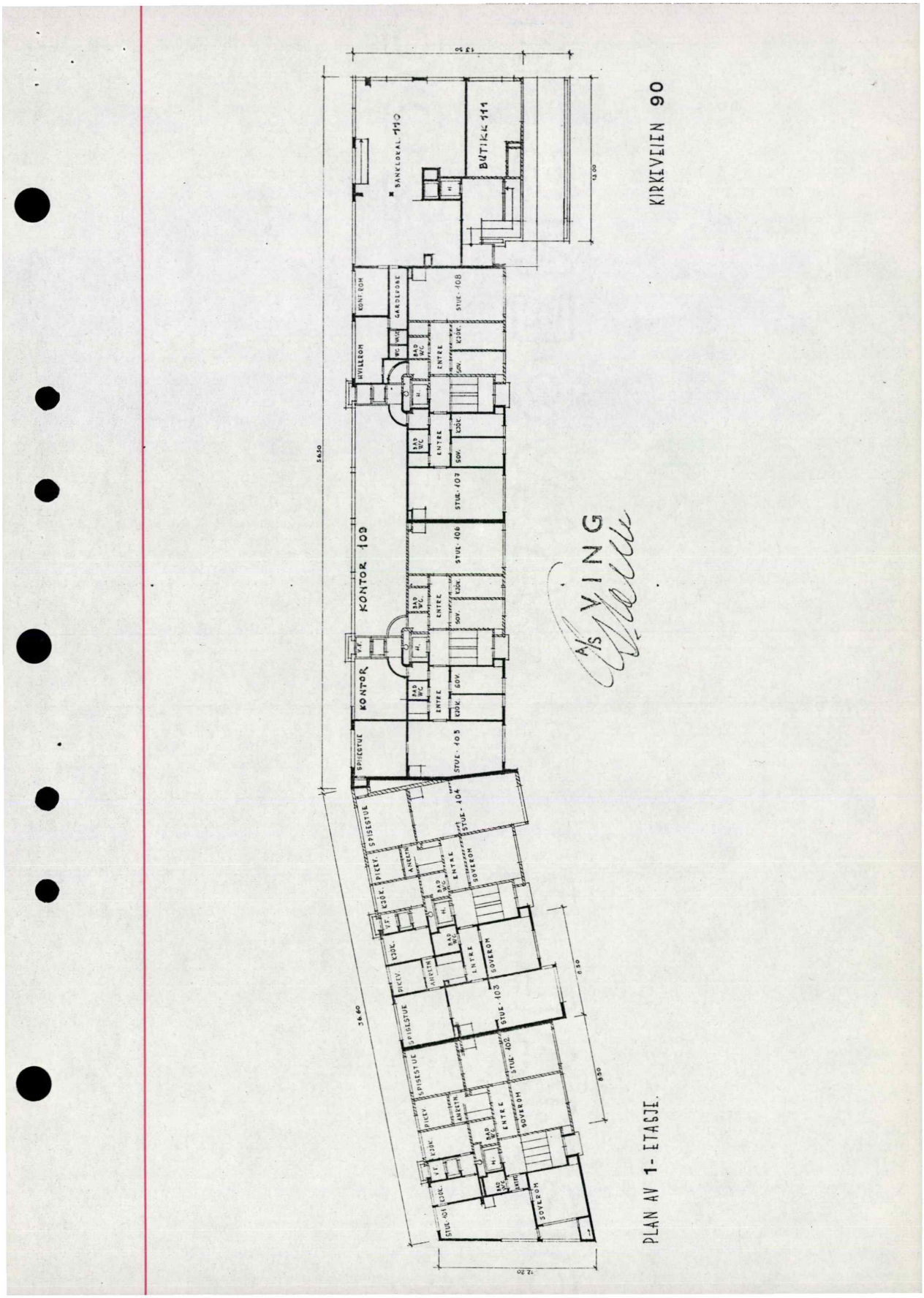


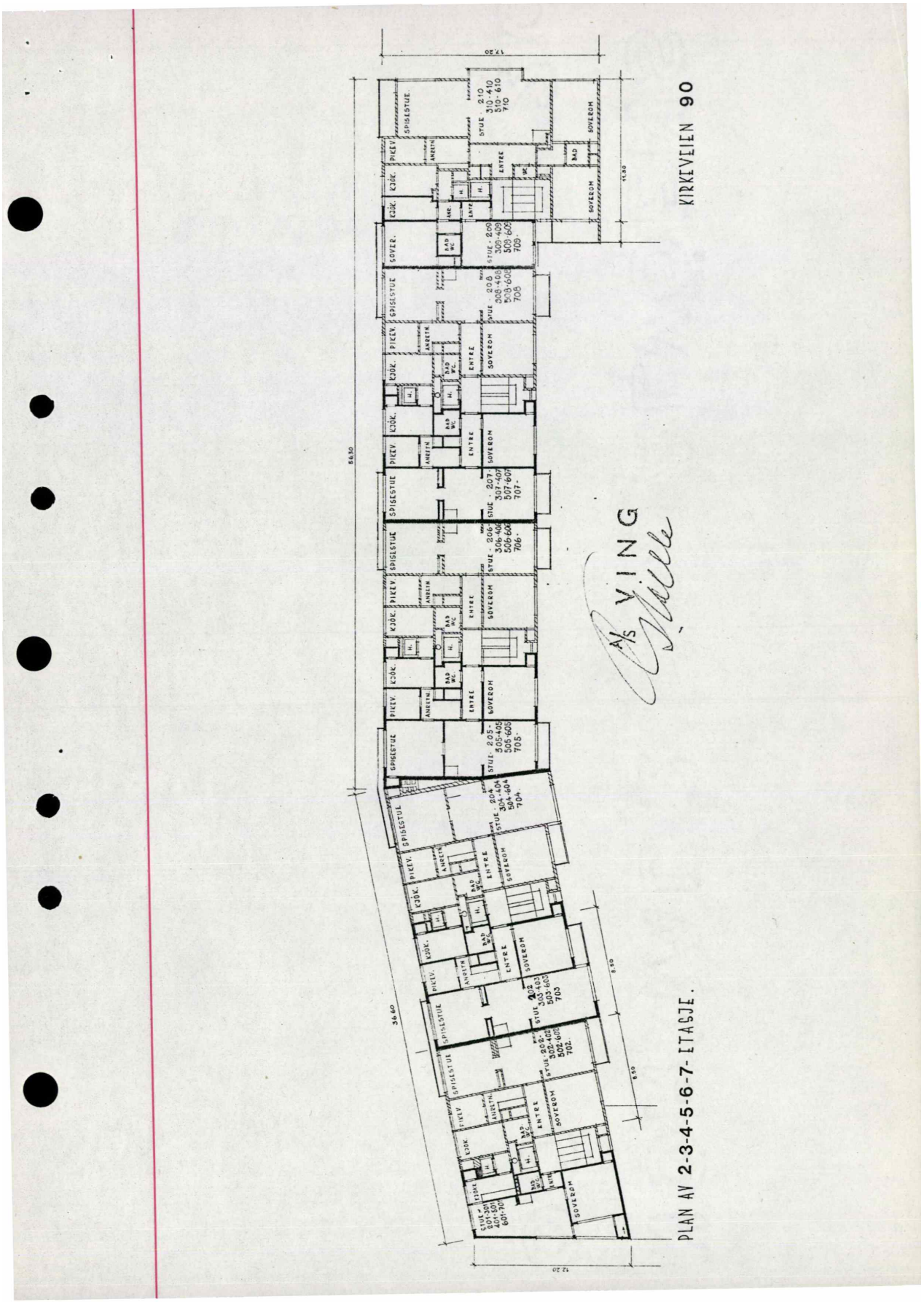
A/S VING

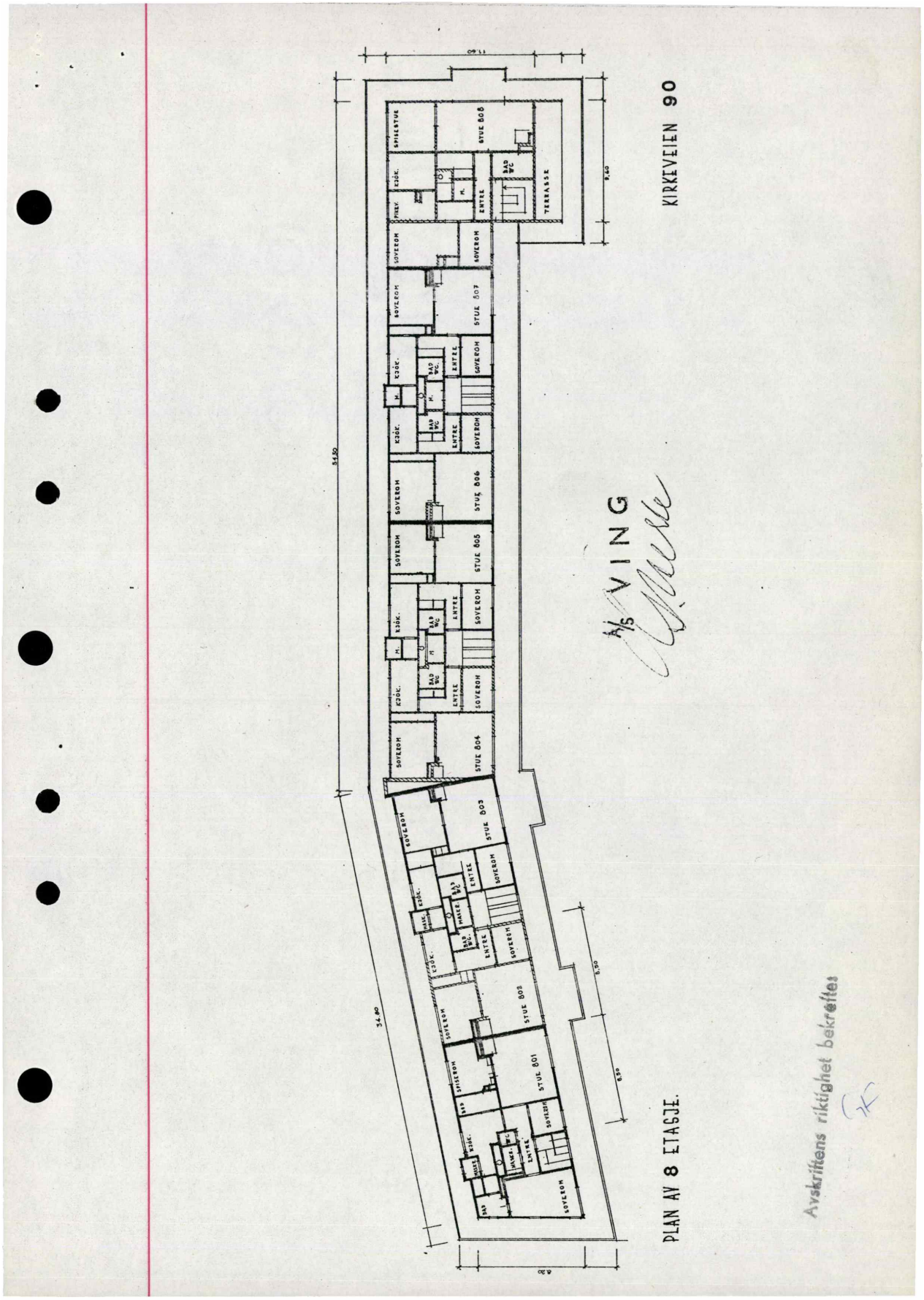
SITUASJONSKART.

KIRKEVEIEN 90
OSLO


KIRKEVEIEN 90
OSLO
PLAN AV KJELLER.
AS VING


KIRKEVEIEN 90
BANKLOKAL 110
BUTIKK 111
KONTOR 109
KONTOR
STUE 108
STUE 107
STUE 106
STUE 105
STUE 104
STUE 103
STUE 102
STUE 101
KONT ROM
GARDEROBE
HVILEROM
ENTRE
SOVEROM
SPISESTUE
PIKEV.
ANNEXM
BAD WC
WC
VF.
AS VIKING
PLAN AV 1- ETASJE.


KIRKEVEIEN 90
PLAN AV 2-3-4-5-6-7- ETASJE.
A/S VING


KIRKEVEIEN 90
A/S VING
PLAN AV 8 ETASJE.
Avskriftens riktighet bekreftes

Vedlegg til dlnr. 11119/74

46 - 57

40	77		10156	
41	193		10156	
42	81		10156	
43	139		10156	
44	145		10156	
45	145		10156	
46	139		10156	
47	139		10156	
48	139		10156	
49	139		10156	
50	77		10156	
51	193		10156	
52	81		10156	
53	139		10156	
54	145		10156	
55	145		10156	
56	139		10156	
57	139		10156	
58	139		10156	
59	139		10156	
60	77		10156	
61	103	193	10156	
62	81		10156	
63	139		10156	
64	145		10156	
65	145		10156	
66	139		10156	
67	139		10156	
68	139		10156	
69	139		10156	
70	77		10156	
71	193		10156	
72	157		10156	
73	93		10156	
74	93		10156	
75	93		10156	
76	93		10156	
77	93		10156	
78	93		10156	
79	171		10156	

rettet 25/7-03 (Feilmeld. nr. 7/03)

Sum tellere: 10066. Nevner oppgitt til 10156. Mangler 90/10156 for å få 1/1.

Dato: 28/4-03

Underskrift: Morten Halsa

ALF HELLE

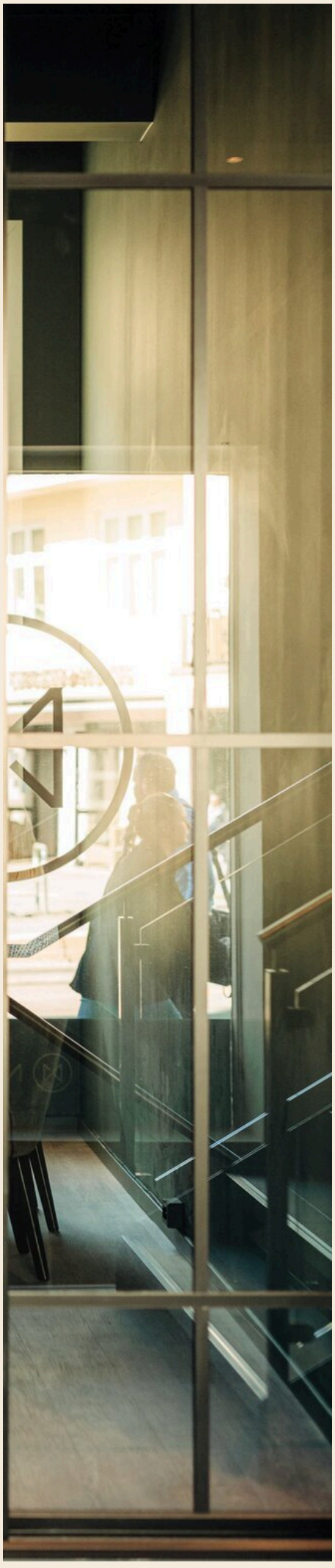
HELLE forvaltning as
P.B. 1655 Vika, 0123 OSLO
Tlf. 22 83 83 83 Fax 22 83 71 67

Velkommen til

Nordvik Bislett

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

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

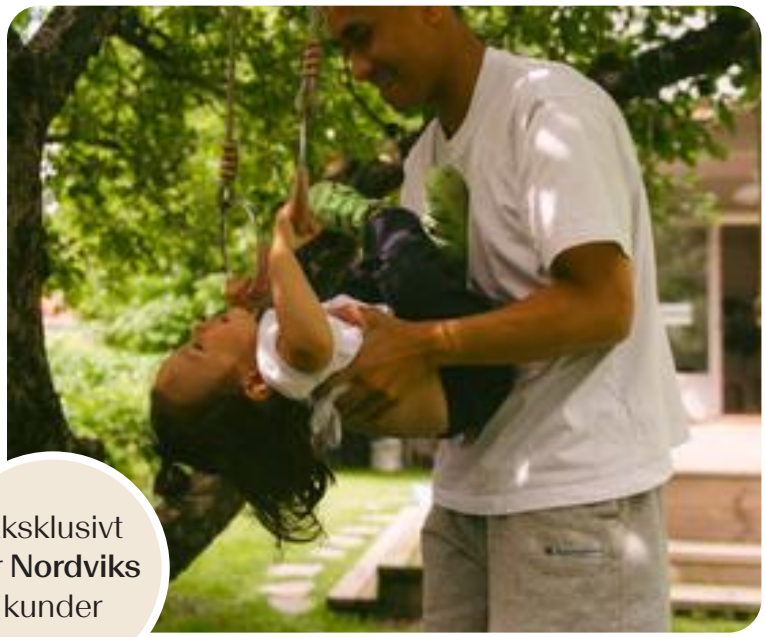


Thereses gate 14 B, 0452 Oslo
bislett@nordvikbolig.no
489 56 666

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
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: **16 700,-**

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 36-0465/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Kirkeveien 90B 0364 OSLO
Matrikkel: Gnr 46, bnr 57, snr 77 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Marcus Egeland

Eiendomsmegler / Partner
Bislett Eiendomsmegling AS
m.egeland@nordvikbolig.no
980 39 150