NORDVIK

Schønings gate 42

2 soverom | 92 kvm | Aksjeleilighet

Velkommen til

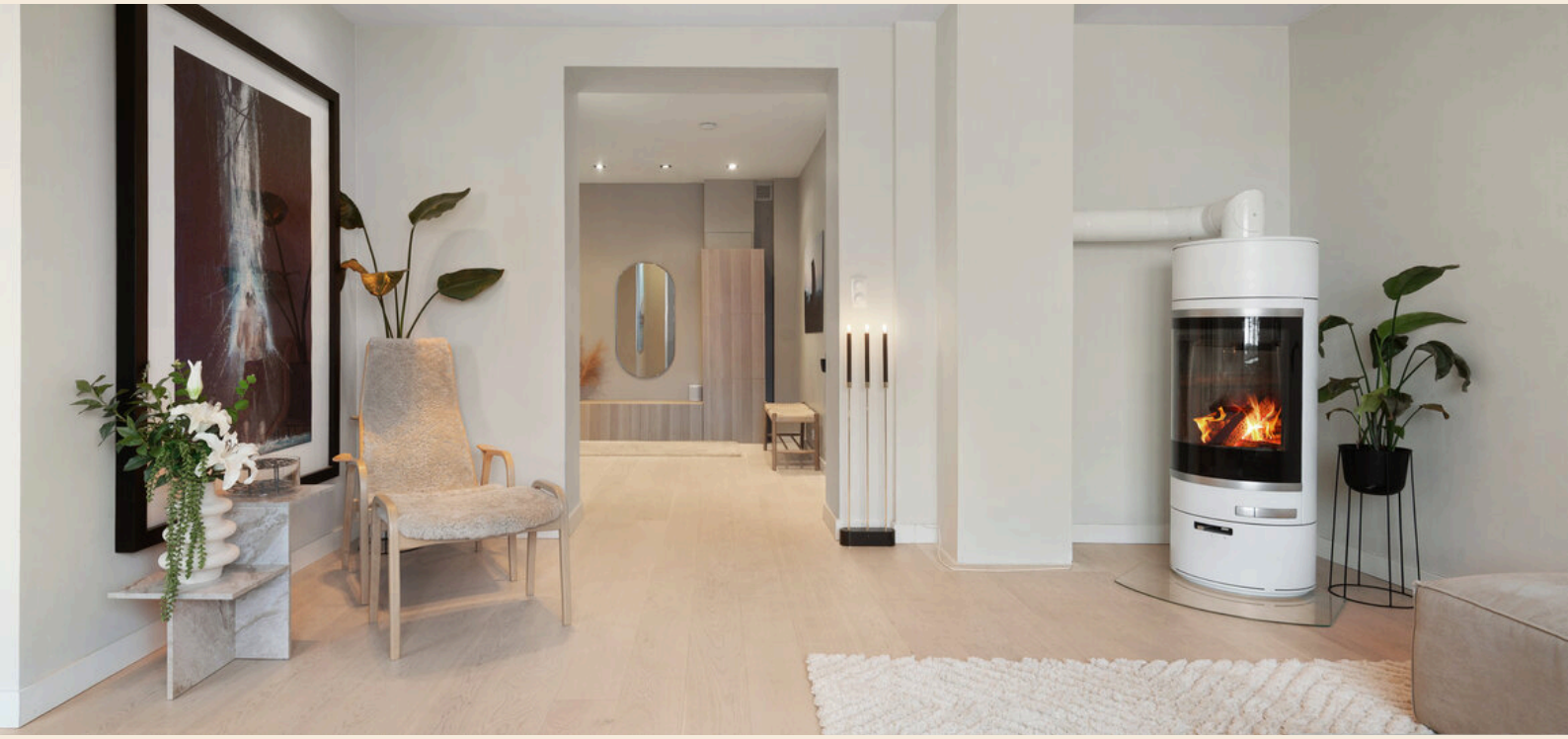
Schønings gate 42

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
24	Om boligen
35	Nabolagsprofil
36	Tilstandsrapport
57	Egenerklæringsskjema
64	Andre vedlegg
123	Kontaktinfo
126	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
129	Forbrukerinformasjon om budgivning
130	Budskjema

Salgsoppgave produsert 16.01.2026

Nøkkelinformasjon



Delikat og gjennomgående 3-roms toppleilighet |Tilbaketrukket og sentralt |Vv. & fyring inkl. |Ingen dokavgift!

Prisantydning	**10 490 000,-**
Omkostninger	**15 994,-**
Totalpris	**10 814 187,-**
Fellesgjeld	**308 193,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 200,-**
BRA-i	**92 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1922**
Eierform	**Aksje**

Kort fortalt

Velkommen til Schønings gate 42!

En innbydende og lys 3-roms aksjeleilighet med gjennomgående god standard. Leiligheten ble omfattende renovert i 2015, og videre fornyet i 2022 med ny peisovn, samt i 2023 med nytt kjøkken og nymalte overflater. Leiligheten ligger høyt og fritt i 4. etasje med umiddelbar nærhet til butikker, grøntområder og kollektivtransport.

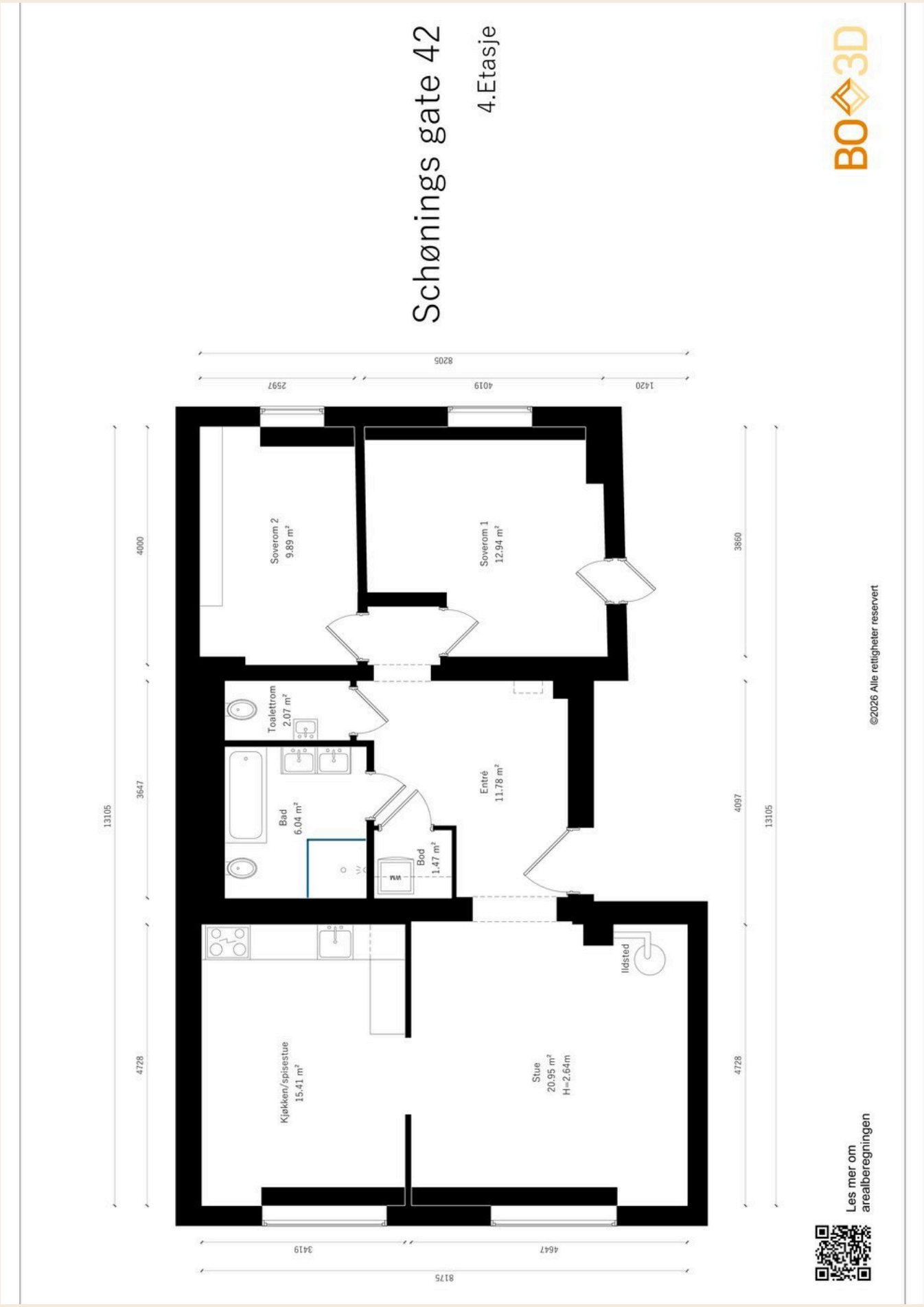
Høydepunkter:

- Ingen dokumentavgift eller forkjøpsrett!
- Omfattende oppusset i 2015, og videre modernisert i senere år
- Pent bad med badekar, samt separat WC-rom fra 2015
- Varmtvann og fyring inkludert i felleskostnadene
- God lagringsplass både på loft og i kjeller
- Ny peisovn og rehabilitert pipeløp i 2022
- Sentral beliggenhet med nærhet til alt
- Idyllisk og frodig bakgård

Velkommen til visning!

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 92 kvm
Total BRA: 92 kvm



























Her får du spafølelsen hjemme!





Hovedsoverommet er av god størrelse med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement.

Soverommet vender ut mot rolige omgivelser - perfekt for ro og avslapning.










SAMSUNG







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
14-0021/26

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selger
Eline Solgaard

Kjøpesum og omkostninger
10 490 000,- (Prisantydning)
308 193,- (Andel av fellesgjeld)
---
10 798 193,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
10 500,- (Eierskifte-/transportgebyr)
1 344,- (Flyttegebyr)
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
15 994,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
25 294,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 814 187,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 823 487,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1922

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 92 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 102 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 92 kvm. Entré /gang, soverom 1, soverom 2, kjøkken / spisestue, bad, toalettrom, stue og bod med vaskemaskin.
Total BRA: 92 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 6 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Ekstern bod på loft.
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på aksjelagets fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Ikke målbare arealer:

Leiligheten disponerer en loftsbod med ca. 4,3 m² målbart areal grunnet skråtak. Gulvarealet er målt til ca. 9 m².

Innhold
4. etasje - 92 m² BRA-I: Entré /gang, soverom 1, soverom 2, kjøkken / spisestue, bad, toalettrom, stue og bod med vaskemaskin.
Leiligheten disponerer to boder på hhv. 6 m² i kjeller og 4 m² på loft.

Entré
Velkommen inn! I det du kommer inn døren blir du møtt av en lys og romslig entré. Her er det god plass til å henge fra seg yttertøyet.

Stue
Stuen er lys og luftig, med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Rommet har god plass til både sofagruppe i naturlig avstand til TV med tilhørende møblement. En stilren peisenovn fra 2022 gir en ekstra lun stemning på kjølige dager. I tillegg har du innbygde radiatorer som gir en jevn og god temperatur hele vinteren.

Kjøkken/spisestue
Kjøkkenet fra 2023 er elegant og moderne, med rene linjer og en tidløs fargepalett. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer og byr på godt med skap- og benkeplass. I tilknytning til kjøkkenet er det god plass til spisebord. Perfekt for sosiale sammenkomster med venner og familie!

Bad
Delikat, flislagt baderom fra 2015 med spotbelysning og gulvvarme. Baderommet inneholder både badekar og dusjsone, samt dobbel servantinnredning med underskuffer og belyst overskap med speil.

Separat toalettrom
Praktisk separat toalettrom med malte veggflater og flislagt gulv.

Soverom
Leiligheten har to soverom av god størrelse. Begge soverommene vender inn mot rolige omgivelser og har plass til dobbeltseng og møblement for oppbevaring.

Standard
- Boligen har lys eikeparkett i samtlige rom, med unntak av toalettrom og bad som har flislagte gulv.
- Veggene er slett malt i alle rom, bortsett fra badet hvor veggene er flislagt.
- Takene er slett malt i alle rom.
- Belysningen består hovedsakelig av downlights i ulike utførelser, i tillegg til rikelig dagslys fra store vindusflater.
- Etasjeskillere er utført som trebjelkelag.
- I stuen er det installert peisovn tilknyttet felles murt teglsteinspipe.
- Boligen har innvendige malte fyllingsdører.
- Fra entré/gang er det adkomst til en bod hvor det er etablert vaskeplass med vaskemaskin.

Baderom
Badet ble pusset opp i 2015 og er vurdert opp mot byggteknisk forskrift (TEK10). Veggene er flislagt med fliser i format 60 × 60 cm. Det er etablert innfelt hyllenisje i vegg ved dusj og badekar. Taket er malt. Belysningen består av dimbare downlights samt belysning i speil. På gulvet er det lagt fliser i format 60 × 60 cm, med 5 × 5 cm fliser i en ca. 1 cm nedsenket dusjnisje. Gulvet har elektriske varmekabler. Badet har hovedsluk og hjelpesluk, begge i plast. Det er observert membran under klemringen på hovedsluket. Rommet har skuffeinnredning med heldekkende dobbel servant samt speilskap med belysning. Det er veggmontert toalett, innfliset badekar med inspeksjonsluke, samt dusjhjørne med innfelte dusjvegger, regnfallsdusj og håndholdt dusj. Ventilasjon skjer via elektrisk avtrekksvifte, med tilluft fra luftespalte under døren.

Kjøkken
Kjøkkenet er fra 2023 og har kjøkkeninnredning med glatte og profilerte fronter fra produsenten Kvik i fargen Dark Oak. Det er parkett på gulvet, slette malte vegger og slett malt tak med downlights som lyskilde. Benkeplaten er i hardpresset laminat med underlimt metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur. Kjøkkenet har god skap- og benkeplass, og kjøkkenvinduet gir rikelig med dagslys. Kjøkkenet har induksjonstopp med integrert ventilator med kullfilter. Det henvises til tilstandsrapporten for nærmere detaljer om hvitevarer.

Spesialrom
Fra entré/gang er det adkomst til et toalettrom. Rommet har vegghengt toalett med innebygd sisterne. Videre er det skuffeinnredning med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri, samt speilskap med belysning over servant.

Tekniske installasjoner:
- Boligen har rør-i-rør-system for vanninstallasjoner. Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken. Avløpsrørene er tilkoblet soilrør (hovedavløpsrør) i støpejern.
- Boligen har naturlig ventilasjon, med tilluft via lufteventiler i yttervegger.
- Bygget er tilknyttet fjernvarme. Det er installert radiatorer i stue og på begge soverom, samt elektriske varmekabler på badet.
- Leiligheten får varmtvann fra felles varmtvannsanlegg.
- Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Hovedsikringene er på 32 A.

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 > Vinduer
- Kjøkken > 4.Etasje > Kjøkken / Spisestue > Avtrekk
- Våtrom > 4.Etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 4.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Spesialrom > 4.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

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

parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

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

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

Modernisering og påkostninger
- Kjøkken fra Kvik satt opp av fagpersoner i 2023
- Ny peis/rehabilitert pipe i 2022 (regi av sameiet)
- Ny bakdør høsten 2025 (regi av sameiet)
2023

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet er pusset opp før min tid, i 2015/2016. Slik jeg forstår det var dette i regi av
sameiet.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: Dette var før min tid, men var totalrenovering nytt bad.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: Jeg innehar ikke dette da det var før min tid.

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?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er gjort renovering av pipeløp før jeg overtok i 2022, i regi av sameiet. Ny peis ble
installert. Det er også byttet baktrappdører høsten 2025 i regi av sameiet. Her har jeg all dokumentasjon.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dette gjelder ikke min leilighet, men det er gjort renovering av balkongene i 2025 i
regi av sameiet.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Svar: Ja
Oppgi type rapport og årstall: Jeg tok en sjekk av gulvet i forbindelse med overtakelse av leilighet og bytte av kjøkken i 2023.
Det var dryppskader fra vask da vi fjernet gammelt kjøkken, og jeg ville forsikres om at det ikke var noe vannskade ut over det.
Jeg har dokumentasjon på besiktigelse av fagpersoner fra KAPH entrepenører i regi av OBOS som konkluderer med at det kun er
kosmetisk på området under kjøkkenet som nå er skjult igjen da nytt kjøkken ble satt opp.

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: Det har mens jeg vært der vært en diskusjon rundt finansiering av prosjekt (allerede fullført og betalt så
vil ikke påvirke) i sameiet, den er avsluttet.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: Felleskostnadene ble økt i 2025, ingen planer som jeg vet om om videre forøkelse.

Selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Thomas Espolin-Kahrs

Byggemåte
Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser eller fjell. Grunnmuren består av betong/mur. Både grunnmuren, drenering, taknedløp og fundamentet regnes som en fellesanliggende konstruksjon og er derfor kun beskrevet, ikke vurdert.

- Valmet tak i sperrekonstruksjon, utvendig tekket med takstein.
- Det er støpt betonggulv på kultet grunn, og yttervegger er utført i murkonstruksjon som er utvendig slemmet og malt.
- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
- Boligen har to malte hovedytterdører. Hovedytterdøren fra inngangspartiet er malt og har glassfelt med netting. Mot baktrapp er det montert brann- og lydisolert hovedytterdør.
- Boligen disponerer bod på loft og i kjeller.

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
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
C - lysegrønn
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
Bygget er tilknyttet fjernvarme. Det er installert radiatorer i stue og
på begge soverom, samt elektriske varmekabler på badet.
Leiligheten får varmtvann fra felles varmtvannsanlegg.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha total strømkostnad på ca. 5 134 kr fra januar til og med november. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 200,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann og fyring, internett/tv, kommunale avgifter, felles byggforsikring, nedbetaling av fellesgjeld, trappevask og vaktmester.

Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november. Selger ble fakturert kr 4 504,- for eiendomsskatt i 2025.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 462 665,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 9 850 660,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Inkludert i felleskostnader.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet
Selskapets navn er AS Kirkevang. Selskapets formål er å eie og drive eiendommene Kirkeveien 80 og 82, Schøningsgate 40, 42 og 44, Harald Hårfagresgate 9 og 11 og Hammerstadsgate 17 og 19. Aksjeselskapet består av 64 leiligheter knyttet til aksjer.

Forretningsførsel er utført av Obos Eiendomsforvaltning AS. Revisor er BDO AS.

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.

Det påløper et flyttegebyr til ny aksjonær på kr. 1250 + fakturaomkostninger kr. 94,- ved innflytting. Gebyret skal dekke utgifter til navneskilt på postkasse og dørklokke, slitasje på oppgangen m.m. Faktura sendes ny aksjonær dersom ikke annet er avtalt.

Kirkevang AS har inngått avtaler med følgende tilbydere:
- TV og bredbånd: Telia
- Trappevask: Renhold Senter AS
- Årlig vask og service av søppelbeholdere: Niwi Miljøtiltak AS

Oppgraderinger i borettslaget de siste tre årene:
-Nye balkonger og oppussing av mur tilhørende sykkelskuret
-Byttet til brannsikre bakdører til baktrappene
-Pusset opp overflater i oppgangen til leiligheten

Følgende er er gjort i aksjelaget mellom 2004-2022:
2022 - Oppgradering av vaktmesterleiligheten i Solvang Park
2022 - Brannsikring av fellesarealer
2022 - Rehabilitering av pipeløp
2022 - Varmtvannsanlegg
2021 - Vintersikring av balkonger
2020 - Utbedring av bakhage med ny ballbinge og betongbenk
2020 - Oppgradering av det elektriske anlegget i vår leilighet i Solvang Park
2016 - Rehabilitering av avløpsledning
2015 - 2016: Bytting av dører
2015 - Utbedring av bakhage med ny sykkelbod
2015 - Etablering av nye avfallscontainere
2012 - 2013: Rehab. av fyringsanlegg/rørsystem
2012 - Nytt dørklokkesystem
2010 - Nytt tak, og malt vinduer
2004 - El-kontroll av alle leiligheter

Øvrige fremtidige prosjekter:
Etter ferdigstillelse av pågående prosjekter, er det styrets hensikt å fortsette med disse prosjektene, betinget av at gårdens økonomi tillater det:
· Utbedring av dårlig asfalt i bakgården. Prosjektet er ikke ferdigdefinert enda, men det er nærliggende å erstatte noe av det innerste asfalt med gressplen, for å øke bakgårdens grønne areal
· Fortsette med å få malt hovedoppganger, ut ifra et prinsipp om å starte med de i dårligst forfatning
· Flere av AS Kirkevang sine felles utgangsdører mot bakgården er i dårlig forfatning og må påberegnes byttet innenfor en overskuelig fremtid

Hva skjer i aksjeselskapet:
Styret opplyser om følgende pr. mail 03.10.2025:
Vi skal få byttet ut samtlige brannvarslere og slukkeapparat i alle fellesområdene, samt slukkeapparat til hver av leilighetene. I tillegg ser vi på nytt låssystem etter at det har vært innbrudd i bodene hos oss, og hvor mest sannsynlig nøkler har vært på avveie. Her driver vi nettopp å innhenter tilbud på disse tingene, så vet ikke kostnadene enda, og om det evt. vil føre til noen økning i felleskostnadene pga. at vi evt. må ta opp mer lån. Ellers er det ikke noe planlagte ting som evt. vil føre til kostnadsøkninger i nærmeste fremtid.

Utbedring av brannsikkerhet:
Styret har for øvrig med diverse oppfølgingsoppgaver knyttet til brannsikring av fellesarealer etter avvik som ble avdekket i 2019. Fortsatt utestående avvik er innstallering av hoveddører med brannklasse B30 til leiligheter. Samtlige aksjeeiere må skifte ut døren, eller dokumentere at eksisterende dør oppfyller kravene. Inngangsdøren til denne leiligheten ble brannsikret, av VD Montasje i 2025.

Se vedlagt årsberetning, innkalling og protokoll for mer informasjon.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i aksjelaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 308 193,-pr. 09.01.2026

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208497146
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,55%
Restsaldo: 23 247 044,00
Innfrielsesdato: 28.02.2050
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12

Aksjelaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må aksjelaget selv dekke det manglende beløpet.

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208497146
Restsaldo: 308 193,95
Kapitalkostnader: 1 932,91

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsresultat for 2024 viser et underskudd på kr. 553 552,- mot et budsjettert underskudd på kr. 612 216,-. Underskuddet skyldes hovedsakelig økte kostnader for kommunale avgifter.

Det ble for 2025 budsjettert med et overskudd på kr. 70 000,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Husdyrhold skal meldes til styret.

Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.

Det er ikke anledning til å lufte hunder i bakgården og eier må påse at hunden ikke gjør fra seg i bakgården. Hunder skal føres i bånd innenfor gårdens område. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

Aksjeselskapets forsikring
If Skadeforsikring Nuf
Polisenr. 397774

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 527 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet på Majorstuen. En ideell beliggenhet for deg som ønsker å bo midt i byen, med kort vei til alt hovedstaden har å by på, samtidig som området oppleves rolig og tilbaketrukket. Her har du gangavstand til et rikt utvalg av restauranter, kaféer, butikker, servicetilbud, parker og svært gode kollektivforbindelser.

Boligen ligger i et urbant, populært og veletablert boligområde på Majorstuen. Her har du hele byens fasiliteter innen kort rekkevidde, kombinert med nærhet til flotte tur- og rekreasjonsområder. Bogstadveien som er en av Oslos mest attraktive handlegater, ligger kun et par minutters gange fra leiligheten. Følger man Bogstadveien og Hegdehaugsveien forbi Slottet, når man Karl Johans gate og øvrige handlegater i sentrum. I nærområdet finner du også Vestkanttorget med populært lørdagsmarked, samt Bondens marked på Valkyrie plass.

Det er kort vei til flere grøntområder, blant annet Marienlystparken og Frognerparken, sistnevnte kun rundt ti minutters gange unna. Frognerparken byr på Frognerbadet, Frogner stadion og Vigelandsparken, samt Oslo Bymuseum. I tillegg ligger Bislet bad, Slottsparken, Stensparken og St. Hanshaugen park alle innen komfortabel gangavstand.

Dagligvarehandelen er enkel med butikker som Meny, Coop Extra og Kiwi i umiddelbar nærhet. Området byr også på gode treningsmuligheter med flere treningssentre i nærområdet, blant annet SATS Colosseum, Barry's, EVO Majorstuen og Fresh Fitness i Bogstadveien.

Kollektivtilbudet er meget godt, med kun tre minutters gange til trikk i Bogstadveien (linje 12 og 19). I tillegg er det gangavstand til Majorstuen T-banestasjon, som er et sentralt knutepunkt for byens kollektivtrafikk.

Skoler og barnehager
Adressen sokner til Majorstuen skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ekspedisjonsdokument for våningshus, attestert 23.10.1923.

Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av pipeløp, datert 24.11.2022.

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

Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger som er vedlagt salgsoppgaven. Det er registrert følgende avvik fra disse:
- Opprinnelig kjøkken er i dag soverom. Tiltaket er ikke søknadspliktig.
- Kjøkkenet er flyttet til opprinnelig soveværelse. Tiltaket er ikke søknadspliktig.

- Det er etablert en bod i hall/entré. Tiltaket er i utgangspunktet søknadspliktig da arealet endres fra P-rom til S-rom. Tiltaket er ikke omsøkt. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er avsatt til hovedformål Bebyggelse og anlegg, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Eiendommen er regulert til Byggeområde for boliger i reguleringsplan, S-2255, vedtatt 28.07.1977.

Plan/byggesaker i nærområdet:
Byggesak - Saksnummer: 2025/23402 - Kirkeveien 82 - brudd på brannskille og endring i bærende konstruksjon - H0102
Status: Under behandling

Byggesak - Saksnummer: 2025/10983 - Trudvangveien 7-15 og Hammerstads gate 16-22 - riving og oppføring av balkonger og fasaderehabilitering
Status: Under behandling

Byggesak - Saksnummer: 2025/07936 - Schønings gate 27 - ombygging av leilighet, bruksendring av kjeller til bolig og fasadeendring
Status: Under behandling

Byggesak - Saksnummer: 2025/20605 - Kirkeveien 75 A - tette brannskille
Status: Under behandling

Listen over er ikke uttømmende. For mer 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/

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/46/20:
30.06.1922 - Dokumentnr: 901098 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser

15.12.1922 - Dokumentnr: 901099 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse

05.05.1922 - Dokumentnr: 900264 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:46 Bnr:10

Legalpant
Aksjelaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av aksjeeierboken, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på leiligheten.

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

servicemiljøer innen bank.

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Samlet skal selger betale kr. 170 090,- 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.

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 17. januar 2026

Megler
Tobias Due, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90056220

Megler 2
Sindre T. Jonassen, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 41389771

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Schønings gate 42

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	8 min 0.6 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	8 min 0.6 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	15 min 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	10 min 0.8 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	15 min 1.3 km
Heltberg Bislett	15 min
Akademiet videregående skole O... 450 elever	15 min 1.3 km

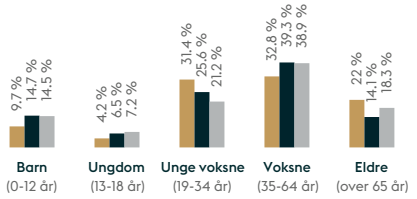
Offentlig transport

Majorstuen i Kirkeveien Linje 20, 28	3 min 0.3 km
Majorstuen i Majorstukrysset Linje 11	5 min 0.4 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 0.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min 2.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 4.4 km

Barnehager

Solbærtorvet barnehage (0-5 år... 57 barn	3 min 0.3 km
Gydas Vei barnehage (1-5 år) 58 barn	5 min 0.4 km
Nrk Barnehagen Oslo (1-5 år) 49 barn	7 min 0.5 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	4 min
Marienlyst kunstgressbane	7 min
Synergy	6 min
Artesia Trening	7 min

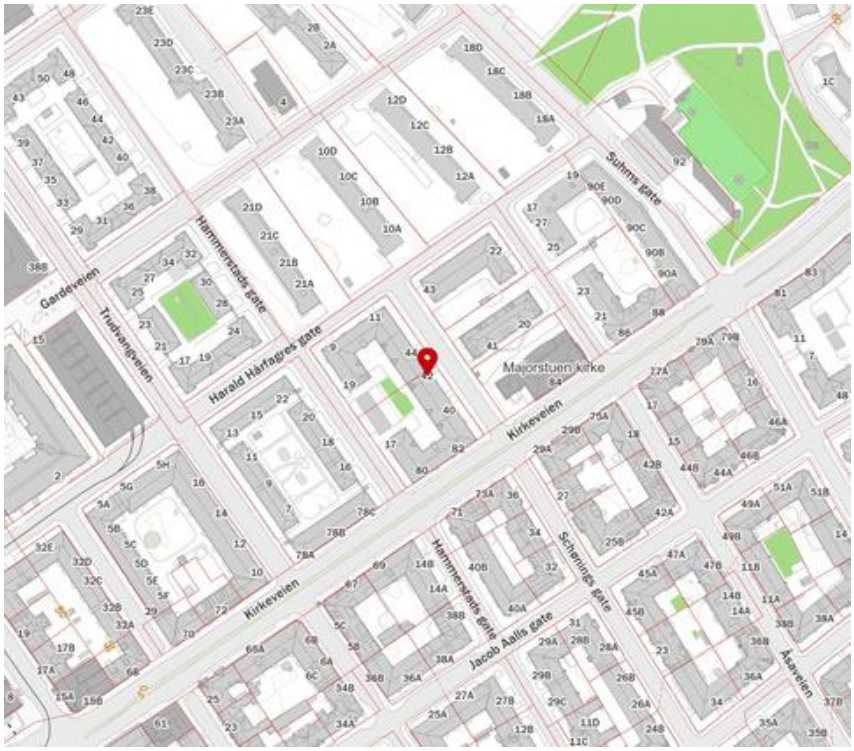
«Jeg har bodd her mesteparten av mitt liv, og akter å bo her til jeg dør.»

— 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

EK TAKST

3-roms leilighet

Schønings gate 42, 0362 OSLO

OSLO kommune

gnr. 46, bnr. 20

Andelsnummer 00055

Sum areal alle bygg: BRA: 102 m² BRA-i: 92 m²



Befaringsdato: 15.01.2026 **Rapportdato:** 16.01.2026 **Oppdragsnr.:** 22136-1661 **Referansenummer:** NT5286

Foretak: EK Takst AS **Takstingeniør:** Thomas Espolin-Kahrs

EK TAKST

Medlem av NITO

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

EK Takst AS



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs
Uavhengig Takstingeniør
thomas@ektakst.no
959 21 793

EK TAKST

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

EK TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

EK TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

3-roms gjennomgående leilighet beliggende i byggets 4. etasje (øverste etasje), svært sentralt med kort avstand til Majorstuen-krysset.
Leiligheten ble omfattende renovert i 2015, og videre fornyet i 2023 med nytt kjøkken og nymalte overflater. Peisovn er fra høsten 2022 og parkett er fra 2015.
Det er nedsenkede tak med dimbare downlights i de fleste rom. Begge soverom vender mot rolig bakgård.
Boligen har gode lagringsmuligheter med to eksterne boder, én på loft og én i kjeller.
Leiligheten holder gjennomgående høy standard med lite slitasje på samtlige overflater.

3-roms leilighet - Byggeår: 1890

UTVENDIG Gå til side

Valmet tak i sperrekonstruksjon, utvendig tekket med takstein. Det er støpt betonggulv på kultet grunn, og yttervegger er utført i murkonstruksjon som er utvendig slemmet og malt.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Boligen har to malte hovedytterdører. Hovedytterdøren fra inngangspartiet er malt og har glassfelt med netting. Mot baktrapp er det montert brann- og lydisolert hovedytterdør.
Boligen disponerer bod på loft og i kjeller.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har lys eikeparkett i samtlige rom, med unntak av toalettrom og bad som har flislagte gulv. Veggene er slett malt i alle rom, bortsett fra badet hvor veggene er flislagt. Takene er slett malt i alle rom. Belysningen består hovedsakelig av downlights i ulike utførelser, i tillegg til rikelig dagslys fra store vindusflater.
Etasjeskillere er utført som trebjelkelag. I stuen er det installert peisovn tilknyttet felles murt teglsteinspipe.
Fellesområdene har hovedtrapp i malt betong og baktrapp i tre.
Boligen har innvendige malte fyllingsdører.
Fra entré/gang er det adkomst til en bod hvor det er etablert vaskeplass med vaskemaskin.

VÅTROM Gå til side

Badet ble pusset opp i 2015 og er vurdert opp mot byggteknisk forskrift (TEK10).
Veggene er flislagt med fliser i format 60 × 60 cm. Det er etablert innfelt hyllenisje i vegg ved dusj og badekar. Taket er malt.
Belysningen består av dimbare downlights samt belysning i speil.
På gulvet er det lagt fliser i format 60 × 60 cm, med 5 × 5 cm fliser i en ca. 1 cm nedsenket dusjnisje. Gulvet har elektriske varmekabler.
Badet har hovedsluk og hjelpesluk, begge i plast. Det er observert membran under klemringen på hovedsluket.
Rommet har skuffeinnredning med heldekkende dobbel servant samt speilskap med belysning.
Det er veggmontert toalett, innfliset badekar med inspeksjonsluke, samt dusjhjørne med innfelte dusjvegger, regnfallsdusj og håndholdt dusj.
Ventilasjon skjer via elektrisk avtrekksvifte, med tilluft fra luftespalte under døren.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra 2023 og har kjøkkeninnredning med glatte og profilerte fronter fra produsenten Kvik i fargen Dark Oak.
Det er parkett på gulvet, slette malte vegger og slett malt tak med downlights som lyskilde.
Benkeplaten er i hardpresset laminat med underlimt metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur.
Kjøkkenet har god skap- og benkeplass, og kjøkkenvinduet gir rikelig med dagslys.
Kjøkkenet har induksjonstopp med integrert ventilator med kullfilter.
Det henvises til tilstandsrapporten for nærmere detaljer om hvitevarer.

SPESIALROM Gå til side

Fra entré/gang er det adkomst til et toalettrom. Rommet har vegghengt toalett med innebygd sisterne. Videre er det skuffeinnredning med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri, samt speilskap med belysning over servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør-i-rør-system for vanninstallasjoner. Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken. Avløpsrørene er tilkoblet soilrør (hovedavløpsrør) i støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon, med tilluft via lufteventiler i yttervegger.
Bygget er tilknyttet fjernvarme. Det er installert radiatorer i stue og på begge soverom, samt elektriske varmekabler på badet.
Leiligheten får varmtvann fra felles varmtvannsanlegg.
Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Hovedsikringene er på 32 A.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser eller fjell. Grunnmuren består av betong/mur. Både grunnmuren, drenering, taknedløp og fundamentet regnes som en fellesanliggende konstruksjon og er derfor kun beskrevet, ikke vurdert.
Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

3-roms leilighet

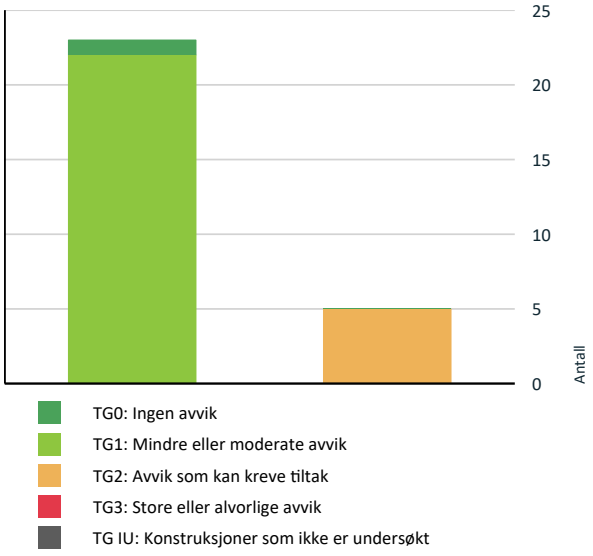
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Ferdigattest / brukstillatelse
Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 21.10.1922 for eiendommen.

Sammendrag av boligens tilstand

Gå til side

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Kjøkken > 4.Etasje > Kjøkken / Spisestue > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 4.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Spesialrom > 4.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET



Byggeår
1890

Standard
Leiligheten ligger i byggets 4. etasje og ble omfattende renovert i 2015.
Leiligheten inneholder stue, kjøkken, bad, WC-rom, to soverom, bod (med opplegg for vaskemaskin) samt entré.
Det er egen utgang til baktrapp med adkomst til boder på loft og i kjeller.
Boligen holder høy standard.

Vedlikehold
Vellholdt bolig som er jevnlig vedlikeholdt, se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Valmet tak i sperrekonstruksjon, utvendig tekket med takstein. Dette er en fellesanliggende konstruksjon, og taket er dermed ikke inspisert eller vurdert.

TG 1 Veggkonstruksjon

Støpt betonggulv på kultet grunn og yttervegger i murkonstruksjon, utvendig slemmet og malt. Dette er en fellesanliggende konstruksjon, veggkonstruksjon er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1985
Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift. alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Forventet levetid for et vindu er 20 til 30 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk. Tilstandsgrad 2 settes grunnet alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er foreløpig ikke behov for utskifting eller tiltak, men på grunn av vinduenes alder kan tidspunktet for utskifting nærme seg.

TG 1 Dører

Boligen har to malte hovedytterdører, til baktrapp og hovedinngag. Hovedytterdøren fra inngangspartiet er malt og har glassfelt med netting. Brannklasse for denne døren er ikke konstatert. Døren er utstyrt med sikkerhetslås og callinganlegg til gateplan.

Døren mot baktrapp er fra 2025 og er en brann- og lydisolert hovedytterdør.





TG 1 Boder

Leiligheten disponerer en bod på loft i klassisk felles tørkeloft med bodinndeling, samt en bod i felles bodkjeller.
Alle boder fremstår som tørre og i god stand.

TG 1 Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Boligen har lys eikeparkett i samtlige rom, med unntak av toalettrom og bad som har flislagte gulv. Veggene er slett malt i alle rom, bortsett fra badet hvor veggene er flislagt. Takene er slett malt i alle rom.
Belysningen består hovedsakelig av downlights i ulike former, i tillegg til rikelig dagslys fra store vindusflater.
Overflatene holder gjennomgående høy standard med lite synlig slitasje. Det er registrert noe knirk i gulv.

Overflatene er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som anses som normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, sprekker og merker må påregnes i en brukt bolig og er ikke særskilt kommentert. Det må generelt forventes behov for noe overflateoppussing ved kjøp av brukt bolig.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag.

To utvalgte rom er kontrollert punktvis med laser for registrering av høydeforskjeller/skjevheter. Det kan forekomme mindre svanker eller bulinger som ikke nødvendigvis blir registrert. Større avvik kan derfor forekomme, da ikke alle rom er kontrollert.

I denne boligen er kjøkken og soverom kontrollert.

På soverommet ble det målt ca. 8 mm avvik over 2 meter, og totalt ca. 11 mm gjennom hele rommet.
På kjøkkenet ble det målt ca. 9 mm avvik over 2 meter, og totalt ca. 12 mm gjennom hele rommet.

Kravet er maksimalt 10 mm avvik over 2 meter og totalt 15 mm gjennom hele rommet, jf. NS 3600.

TG 1 Pipe og ildsted

I stuen er det installert en peisovn av typen Scan 85 fra 2022, tilknyttet felles murt teglsteinspipe.
Ifølge tidligere salgsoppgave ble pipeløpet rehabilitert i 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



TG 1 Innvendige trapper

Fellesområdene har hovedtrapp i malt betong og baktrapp i tre.
Tilstanden er ikke vurdert, da dette er felles konstruksjoner.



TG 1 Innvendige dører

Boligen har innvendige malte fyllingsdører.
Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift alder.



TG 1 Bod med vaskemaskin.

Fra entré/gang er det adkomst til en bod hvor det er etablert vaskeplass med vaskemaskin. Rommet er vannsikret med vannstopp-system.
I boden er det også plassert fordelerskap til leiligheten.

VÅTROM

4.ETASJE > BAD

Generell

Badet ble pusset opp i 2015, og det foreligger dokumentasjon på utført arbeid.
Badet er vurdert opp mot byggteknisk forskrift (TEK10).

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



4.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

På veggene er det lagt fliser i format 60 × 60 cm. Det er etablert innfelt hyllenisje i vegg ved dusj og badekar. Taket er malt.
Belysningen består av dimbare downlights samt lys i speil.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle bompartier bak flisene.

4.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

På gulvet er det lagt fliser i format 60 × 60 cm, med 5 × 5 cm fliser i en ca. 1 cm nedsenket dusjnisje. Gulvet har elektriske varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på ca. 41 mm fra toppen av slukristen i dusjsonen til toppen av flisene ved baderomsdøren.

I henhold til forskriften skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom under flisene.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

to satte avdekket bom på fliser på gulv. Det er enkel sprekte/ læse silikonfuger, sprukne fuger og sprekk i flis. flis.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

4.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har hovedsluk og hjelpesluk, begge i plast. Det er observert membran under klemringen på hovedsluket, men ikke på hjelpesluket. Det er påstøp over hovedsluket, noe som indikerer at det ble støpt nytt gulv på eksisterende underlag ved oppussing i 2015. Synlig membran er kun registrert ved hovedsluket, og membranen er ikke synlig i påstøpen. Membranen antas derfor å være fra eldre dato og over 15 år gammel.

Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, og det er derfor ikke mulig å foreta en fullstendig kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er dermed basert på alder (forventet levetid) og synlige observasjoner.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 settes på membran, da membranen rundt hovedsluket (under påstøp) er fra før 2010 og dermed er mer enn 15 år gammel.

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



Hovedsluk.



Hjelpesluk.

4.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har skuffeinnredning med to nedfelte heldekkende servanter samt speilskap med belysning.
Det er veggmontert toalett, innfliset badekar med inspeksjonsluke, samt dusjhjørne (100cm *100cm) med innfelte dusjvegger, regnfallsdusj og håndholdt dusj.

4.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

På badet er det en elektrisk vifte som trekker ut luften, det er tilluft fra luftespalten i døren.

4.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten at det er påvist unormale forhold.
Hulltaking er utført fra bod i tilstøtende vegg mot dusjsone.

KJØKKEN

4.ETASJE > KJØKKEN / SPISESTUE

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra 2023 og har kjøkkeninnredning med glatte og profilerte fronter fra produsenten Kvik i fargen Dark Oak. Det er etablert en praktisk nisje for kaffemaskin eller tilsvarende.

Det er parkett på gulvet, slette malte vegger og slett malt tak med downlights som lyskilde.

Følgende hvitevarer er installert:
Integrert stekeovn fra Bosch
Induksjonstopp med integrert ventilator fra Siemens
Oppvaskmaskin fra Bosch
Kombiskap fra Electrolux
Videre er kjøkkenet utstyrt med vannstopp-system og komfyrvakt.

Benkeplaten er i hardpresset laminat med underlimt metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur.
Kjøkkenet har god skap- og benkeplass, og kjøkkenvinduet slipper inn rikelig med dagslys.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l







4.ETASJE > KJØKKEN / SPISESTUE

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenet har induksjonstopp med integrert ventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.



SPESIALROM

4.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Fra entré/gang er det adkomst til et toalettrom. Toalettrommet har fliser i format 60 × 60 cm på gulv, med oppkant på ca. 10 cm som vannsikring.
Veggene er slett malt, og taket har dimbare downlights.
Rommet har vegghengt toalett med innebygd sisterne. Videre er det skuffeinnredning med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri, samt speilskap med belysning over servant.
Ventilasjon skjer via elektrisk avtrekksvifte, med tilluft fra luftespalte under døren.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligen har rør-i-rør-system. Stoppekran er lokalisert og funksjonstestet, og fordelerskapet er kontrollert.
Til informasjon er rørkursene i rør-i-rør-systemet for vannledninger ikke merket.



TG 1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken.
Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluften kommer inn i boligen gjennom lufteventiler i veggene,

TG 1 Varmesentral

Bygget er tilknyttet fjernvarme. Det er installert radiatorer i stue og på begge soverom, samt varmekabler på badet.

Radiatorene er innfelt i vegg med tilstrekkelig lufting og inspeksjonsluker.



TG 1 Varmtvannstank

Leiligheten har varmtvann fra et felles varmtvannsanlegg. Vedlikehold av dette anlegget er sameiets ansvar, og det er ikke utført videre undersøkelser.

TG 1 Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming i form av varmekabler på bad. I tillegg er det radiatorvarme i stue/kjøkken og begge soverom.
Stuen er også utstyrt med peisovn.

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.

Sikringskapet er med automatsikringer. Hovedsikringer er på 32 Amp.

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.
   2015 ifølge tidligere salgsoppgaver ble leigliehen restautaert i 2015 og det er antatt at det elketriske anlegget ble byttet da.

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

Tilstandsrapport

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring for elektrisk arbeidet i forbindlese med nytt kjøkken datert 2023.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Til informasjon. Bygningssakkyndig er ikke elektriker eller har elektro kompetanse som gir lov til å foreta en utvidet kontroll på det elektriske anlegget.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygning fundamentert med betong til faste masser/fjell. Byggegrunn er kun er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. da dette er en fellesanliggende konstruksjon.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Betongkonstruksjoner fundamentert til antatte komprimerte masser.
Støpt såle til grunn
Dette er en fellesanliggende konstruksjon.. Grunnmuren er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

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.

Tilstandsrapport

For å sikre et nedre minimumsnivå av brannsikkerhet i eldre bygg, pålegger lov om brann- og eksplosjonsvern eier av ethvert byggverk å sørge for nødvendige sikringstiltak mot brann. I henhold til forskriften skal eier oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået fastsatt i de samlede kravene i byggeforskrift 1985 (BF85) eller senere byggeregler.
Bygninger som er lovlig oppført i samsvar med byggeforskrift 1985 eller senere forskrifter anses å oppfylle kravene til sikkerhetsnivå. For byggverk oppført før 1985 plikter eier å oppgradere sikkerhetsnivået, uavhengig av når bygget ble lovlig oppført 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

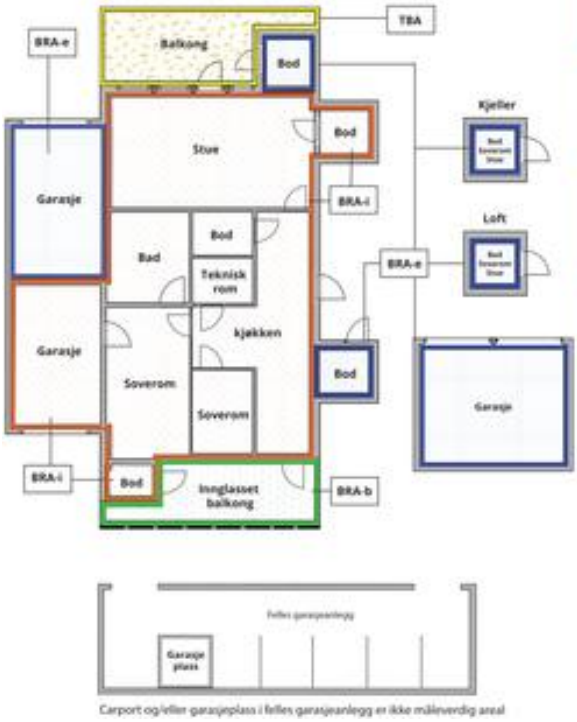
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

3-roms leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
4.Etasje	92			92			92
Loft		4		4		5	9
Kjeller		6		6			6
SUM	**92**	**10**				**5**	**107**
SUM BRA	**102**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4.Etasje	Entré /gang, soverom 1, soverom 2, kjøkken / spisestue, bad, toalettrom, bod med vaskemaskin, stue		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet defineres som . Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Leiligheten disponerer en loftsbod med ca. 4,3 m² målbart areal grunnet skråtak. Gulvarealet er målt til ca. 9 m². I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 6 m².
Alle boder er ført opp som BRA-e.

NB: I henhold til NS 3940:2023 skal sjakter, skorsteiner, innvendige søyler og lignende måles. Utbygde kasser for radiatorvarme, samt utbygget vegg på bad, er dermed inkludert i denne arealoppmålingen.
Leiligheten er, inkludert kasser og sjakter, målt til 92,48 m², avrundet til 92 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Ferdigattest / brukstillatelse
Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 21.10.1922 for eiendommen.

Nyere håndverkstjenester

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

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

EK TAKST

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.1.2026	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	46	20		0	2527.5 m²		Eiet

Adresse
Schønings gate 42

Hjemmelshaver
AS Kirkevang

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
31 H0401/ AS Kirkevang	921108028	31 H0401	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Eline Solgaard

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
00055

Kommentar
Ta kontakt med megler for informasjon om sameiets økonomi.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Attraktiv og sentral beliggenhet på Majorstuen - perfekt for deg som ønsker å bo sentralt med nærhet til "alt", men samtidig rolig og tilbaketrukket. Beliggenheten anses som det ypperste med gangavstand til det meste av hva hovedstaden har å tilby i form av restaurant- og kaféliv, en rekke forretninger og servicetilbud, flere parker og god offentlig kommunikasjon.
Leiligheten ligger i et urbant, populært og meget sentralt boligområde på Majorstuen i Oslo. Her er hele byens fasiliteter innen kort rekkevidde, samtidig som du har nærhet til fine tur- og rekreasjonsområder. Yrende Bogstadveien ligger kun ett par minutter å gå fra leiligheten, og er en attraktiv og moderne handlegate.
Følger man Bogstadveien og Hegdehaugsveien ned forbi slottet, når man Karl Johans gate og de øvrige handlegatene i Oslo sentrum på ca. et kvarter. Få også med deg Vestkanttorget med lørdagsmarked, eller bondens månedlige marked på Valkyrie Plass.
Videre er det kort vei til Marienlystparken og Frognerparken. Sistnevnte ligger kun ti minutter fra leiligheten, og inneholder populære Frognerbadet, Frogner stadion og skulpturanlegget Vigelandsparken. Sør i parken ligger Oslo Bymuseum. Bislet bad, Slottsparken, Stensparken og St. Hanshaugen Park ligger også alle godt innen rekkevidde til fots.
I umiddelbar nærhet finner du daglivarebutikker som Meny, Coop Extra og Kiwi.
Området tilbyr flere flotte parker og grøntområder med kort gange Landgaardsløkken, Uranienborgparken og fantastiske Frognerparken med Frognerbadet, Frogner stadion, tennisanlegg og Vigelandsparken. Det er flere treningssentre i nærheten med bla. Sats Colosseum, EVO Majorstuen, Fresh Fitness i Bogstadveien og eksklusive Artesia i Majorstuveien.
God tilgang til offentlig kommunikasjon med 3min. gange til trikk i Bogstadveien. Her går linje 11 og 19 samt linje 1N, 2N og 11N. Videre er det gangavstand til både Majorstuen T-bane stasjon som er knutepunkter for byens kollektivtilbud

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 boligbebyggelse.

Om tomten

Felleseiet tomt: 559 kvm.

Stille og skjermet bakgård, pent opparbeidet med brosten og beplantet med plener, busker og trær. Sittegrupper, lekeapparater og sykkelparkering.

Tinglyste/andre forhold

Økonomiske opplysninger om leiligheten:
Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 199,60,-
Herav:
Felleskostnader 6 199,60

Beskrivelse av boligaksjeselskapet
Aksjelagets navn er AS Kirkevang og er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 921108028. Aksjeselskapet består av 64 leiligheter knyttet til aksjer. Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Diverse
Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.
Nettside:
Aksjelaget har en egen nettside på Vibbo

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF	397774			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring.			Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring Elekro.			Gjennomgått		Nei
Kvitteringer og kjøkken spec.			Gjennomgått		Nei
Dlv kvitteringer.			Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra foretningsfører.			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.01.2026	
2	16.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

EGNE FORUTSETNINGER

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Varmekilder som varmekabler, varmepumpe, panelovner eller andre tekniske komponenter er ikke funksjonstestet.

Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt er for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

Det gjøres oppmerksom på at skulte feil og mangler kan dukke opp under renovering eller oppussing.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn.

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

•Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

Forutsetninger

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser, norgespris på

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

EK TAKST

Forutsetninger

strøm, eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet. Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Solgaard, Eline	9578-5993-4-2569755	2026-01-09 15:21:32

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
9. jan. 2026

Oppdragsnummer
14-0021/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Schønings gate 42, 0362 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Eline Solgaard

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. februar 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 397774
Forsikret i: OBOS

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: Badet er pusset opp før min tid, i 2015/2016. Slik jeg forstår det var dette i regi av sameiet.

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

Nei

Eventuell kommentar: Dette var før min tid, men var totalrenovering nytt bad

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg innehar ikke dette da det var før min tid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er gjort renovering av pipeløp før jeg overtok i 2022, i regi av sameiet. Ny peis ble installert. Det er også byttet baktrappdører høsten 2025 i regi av sameiet. Her har jeg all dokumentasjon.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dette gjelder ikke min leilighet, men det er gjort renovering av balkongene i 2025 i regi av sameiet

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Jeg tok en sjekk av gulvet i forbindelse med overtakelse av leilighet og bytte av kjøkken i 2023. Det var dryppskader fra vask da vi fjernet gammelt kjøkken, og jeg ville forsikres om at det ikke var noe vannskade ut over det. Jeg har dokumentasjon på besiktigelse av fagpersoner fra KAPH entrepenører i regi av OBOS som konkluderer med at det kun er kosmetisk på området under kjøkkenet som nå er skjult igjen da nytt kjøkken ble satt opp.

---

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

Eventuell kommentar: Det har mens jeg vært der vært en diskusjon rundt finansiering av prosjekt (allerede fullført og betalt så vil ikke påvirke) i sameiet, den er avsluttet.

---

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

Eventuell kommentar: Felleskostnadene ble økt i 2025, ingen planer som jeg vet om om videre forøkelse

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0021/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Solgaard, Eline	**2026-01-09**

Identifikasjon

bankID Solgaard, Eline

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse	
Schønings gate 42, 0362 OSLO	
Dato for energimerking **16.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-247013**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80127502**
Gårdsnummer **46**	Bruksnummer **20**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0401**



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 **1922**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **92,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **92,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

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
120,53 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
120,53 kWh/m²	**19 646 kWh**



Schønings gate 42, 0362 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 7: 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 8: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 9: Tetting av luftlekkasjer

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

Brukertiltak

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: 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 13: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 14: 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 15: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 på varmeanlegg

Tiltak 21: 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 22: 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.

Tiltak 23: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 26: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 27: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

OBOS Eiendomsforvaltning AS
Standardveien 1, 0581 Oslo
Postboks 393 Alnabru, 0614 Oslo

Tel: 22 86 55 00
oef@obos.no

Foretaksregistereet
NO 934 261 585 MVA

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Sindre Trovåg Jonassen
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: s.jonassen@nordvikbolig.no

Kontraktsnummer: 178328

7225-1-31 Oslo:09.01.2026

PANTEATTEST

Boligen:

Boligselskap:	As Kirkevang	org.nr: 921108028
Boligens adresse:	Schønings Gate 42, 0362 OSLO, 0362 OSLO	bolig nr: 31
Kommune:	OSLO	
Forsikringsselskap:	If Skadeforsikring Nuf	polise nr: 397774
Forretningsfører:	OBOS Eiendomsforvaltning AS	org.nr: 934261585

Aksjonær:

Navn	Fødselsdato/Org.Nr:
Solgaard, Eline	18.09.1991

Adkomstdokumentene består av:

Type	Pålydende	Nummerserie	Lokasjon	Kommentar
Aksjer	7500	410-424	Annet	ELEKTRONISKE DOKUMENTER

Dokumentsted oppgitt er i henhold til opplysninger fra våre elektroniske systemer.

Boligselskapet har legalpant for sine krav mot aksjonæren etter bestemmelse i borettslagsloven § 5-20.

Noterte heftelser: vedrørende kontrakt 178328

Dato	Rettighetshaver	Noteringsnr	Pantetype
09.01.2024	Dnb Boligkreditt AS	42	AVTALEPANT

As Kirkevang
V/ OBOS Eiendomsforvaltning AS

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Sindre Trovåg Jonassen
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: s.jonassen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0021/26 . Vår ref.: 7225-1-31 Dato: 09.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	As Kirkevang
Organisasjonsnr:	921108028
Aksjonær:	Solgaard, Eline
Medaksjonær:	
Leilighetsnummer:	31
Aksjeboenhetsnumer:	00055
Adresse:	Schønings Gate 42, 0362 OSLO
Aksjenummer:	410-424
Gnr.	46
Bnr.	20

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 397774.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Fjernvarme: Oppvarming og varmt vann, ingen individuell avregning. Gateparkering. Styret ønsker mailadresse og telefonnr til nye eiere. Dette for å få gitt ut diverse informasjon raskt. Det påløper et flyttegebyr til ny aksjonær på kr. 1.250,- + fakturaomkostninger kr. 94,- ved innflytting. Gebyret skal dekke utgifter til navneskilt på postkasse og dørklokke, slitasje på oppgangen m.m. Faktura sendes ny aksjonær dersom ikke annet er avtalt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november. Felleskostnadene økes med 10% fra 01.03.2025

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208497146
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,55%
Restsaldo:	23 247 044,00
Innfrielsesdato:	28.02.2050
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 199,60,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	6 199,60	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	440,-
Fradragsberettigede kostnader:	12 450,-
Annen formue:	23 695,-
Gjeld:	194 861,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208497146
Restsaldo:	308 193,95
Kapitalkostnader:	1 932,91
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 308 193,94,-, pr. dags dato.

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Rushil Kumar Pathak pr. e-post: rushil.kumar.pathak@obos.no eller telefon: 22 86 83 08.

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

All nødvendig informasjon fremkommer av pantattest, som må bestilles som eget produkt i Ambita.
Oppgjørsbrev med transportfullmakt, og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at dersom boligselskapet har verdidokumenter, må disse foreligge hos forretningsfører før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokumenter gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

Annen informasjon:
Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke

dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Mads Pedersen Hjortdal, e-post:kirkevang@styrerommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 500,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7225
AS KIRKEVANG

Velkommen til årsmøte i AS KIRKEVANG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 14. mai kl. 09:00 og lukker 21. mai kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7225

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon - møte i bakgården torsdag d. 15. mai kl. 17.00 - 18.00
Hei alle beboere i AS Kirkevang,

Det vil i tillegg til digitalt årsmøte bli avholdt et møte i bakgården. Møtet i bakgården har til formål å imøtekomme ønske fra noen beboere om å ha et fysisk/sosialt møte i forbindelse med årsmøtet, samt at have et forum til å stille spørsmål til styret. Møtet er uformelt, dvs. avstemming og selve årsmøtet foregår digitalt.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Innkomne forslag til årsmøtet - elektronisk låssystem
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i AS KIRKEVANG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Mads Pedersen Hjortdal

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Siri Hopperstad og Kjell-Andrê Steffensen

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 7225 Årsregnskap 2024.pdf
2. 7225 2025 - Kommentarer til årsregnskapet.pdf
3. 7225 Revisjonsberetning forsinkelse.pdf

Sak 5

Innkomne forslag til årsmøtet - elektronisk låssystem

Forslag fremmet av:
Mats Solberg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hei,

Etter innbrudd i bodene med noen som antagelig har systemnøkkel, foreslår vi bytte av alle systemlåser og innføring av et elektronisk låssystem, som er tryggere fordi hver enhet vil ha unike låsebrikker som kan deaktiveres dersom de skulle mistes (dersom noen mister nøkler i dag vil de for alltid kunne være i hendene på noen som ikke burde ha det) eller overvåkes dersom noen som driver oppussing har lånt ut til byggefirmaer. Da slipper man også bytte låser hvis nøkler kommer på avveie i fremtiden.

Vi tenker ikke at det i første omgang er nødvendig å innføre dette systemet til alle leilighetsdører, da det vil være en betydelig større kostnad, men foreslår at elektronisk låssystem innføres til dører til alle fellesarealer.

Forslag til systemer som styret kan se nærmere på, eller som kan stemmes over:

https://www.assaabloy.com/no/no/solutions/topics/access-control/smartair/smartair-i□borettslag-og-sameier

https://rbergersen.no/losninger/borettslag-og-sameier/adgangskontroll_bo/?srsltid=AfmBOorHHMEuAd7tA5fqtZEO8_ZVddMbAQImF_Im7I2LjiSSPqHcw0PJ

Vi kan være behjelpelig med å innhente pristilbud på ulike systemer om ønskelig.

Mvh Mats og Elise

Styrets innstilling

Styret stiller seg på et generelt grunnlag neutrale til forslaget, og vil jobbe for å etterleve årsmøtets vedtak. Styret mener samtidig at det kan være tilstrekkelig med nytt låssystem på utgangsdørene, dvs. at kjellerdører og loftsdører ikke omfattes av et evt. elektronisk låssystem, men at det bare gjelder for felles fordører samt bakdører.
Elektronisk låssystem på kjeller- og loftsdører hadde økt antallet og dermed kostnadene betraktelig, og fokus bør være på «skalsikring», dvs. det ytre. Dog bør sykkelskuret inngå.

Det har blitt avklart med forslagsstiller at forslaget det skal stemmes om er: elektronisk låssystem til ytterdører samt sykkelskur.
Det vil si at kjellerdører og loftsdører inngår ikke.

Forslag til vedtak

Forslaget om innføring av elektronisk låssystem til fordører, bakdører og sykkelskur godkjennes

---

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 110.000.

Styrets innstilling

Styret mener at honorar omtrent bør følge den prisutviklingen der er i samfunnet, så den relative verdi av arbeidsinnsatsen ikke forringes over tid. Ved siste årsmøte ble honorar beholdt uendret, dvs. siste regulering var i 2023.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 110 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Mads Pedersen Hjortdal

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Daan Dekkers
- Dagfinn Fidje Bjørlo

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styret har i perioden hatt seks styremøter. I tillegg har styret løpende hatt kontakt mellom møtene. Både styremedlemmer og varamedlemmer har blitt innkalt og deltatt i styrets arbeid. Enkelte saker er behandlet som sirkulasjonssaker.

Styrets leder er hovedkontakt for samarbeidet med OBOS. Styrets leder og ett styremedlem attesterer alle fakturaer i den nettbaserte portalen til selskapet; styrerommet.no.

Utbedrings- og vedlikeholdsoppgaver utført i perioden:

- Det har i perioden siden siste årsmøte blitt malt i de to hovedtrapp oppgangene fra Hammerstads gate. Arbeidet ble utført av firmaet Malerfix.
- Det har også blitt montert et beslag på toppen av sykkelskur muren, som forhåpentlig kan forhindre fugtinntregning i muren og derav følgende avflassing av maling, som har medført at muren ikke har vært spesielt pen. Arbeidet ble utført av blikkenslager Morten Breen.

Pågående / kommende prosjekter:

- **Brannsikkerhet – brannsikker oppgang:**

Styret har i perioden jobbet med å følge opp og utbedre avvikene som ble avdekket i 2019, og som AS Kirkevang har fått pålegg av Brann- og Redningsetaten om å utbedre.

Fortsatt utestående avvik er:

- Installering av dører med brannklasse B30 mellom leiligheter og baktrapper.
- Røyktetting av hoveddør til leiligheter.

Det er iht. lovverket påkrevd at én av oppgangene skal være brannsikker. Styret har vedtatt at baktrappa skal være brannsikker da den er av tre, og dermed meget utsatt for spredning ved en evt. brann, samt at bakdøra er rimeligere enn hoveddør. Dørene til hovedtrapp må da røyktettes, men styret anbefaler at hoveddøren også byttes ut til brannmotstand Ei30/B30.

For at baktrappa skal bli brannsikker kreves det at samtlige leilighetsdører til baktrappa har brannmotstand Ei30/B30. Dette innebærer at samtlige aksjeeiere må skifte ut døren eller dokumentere at eksisterende dør tilfredsstiller kravene. Seksjonseiere pålegges å oppgradere dør til baktrapp til brannmotstand Ei30/B30, samt røyktette dør til hovedtrapp. Informasjonsskriv datert 22.09.2020 om dette ble sendt til seksjonseierne.

Styret har jobbet med å innhente felles tilbud på dører for å få best mulig pris, og landet til slutt på å tildele jobben til VD Montasje. Som mange beboere vet fra mail kommunikasjon med styret v. Rolf Vassdokken angående denne saken, er prosjektet på gang og dører er satt i produksjon hos produsenten Jømna Brug. Arbeidet forventes ferdigstillet i mai/juni 2025.

- **Balkongrenovering:**

Styret tildelte etter en anbudsprosess jobben på utskiftning av balkonger til Oslo Murmester Bedrift (OMB), som også var kjente fra jobben de utførte for AS Kirkevang med rehabilitering av pipeløpene til ildsteder i leilighetene. De tilbød den laveste prisen, samt at det fremstod mindre risikabelt å engasjere seg med de, grunnet kjennskapet til de fra pipeløp prosjektet. Prosjektet er i full gang mens årsmøtet finner sted, og

forventes ferdigstillet på samtlige fasader etter sommeren. Entreprenøren har også blitt kontrahert til å utføre utbedring av sykkelskur muren, samt diverse mindre utbedringer av gårdens murer og fasade.

- **Øvrige fremtidige prosjekter:**

Etter ferdigstillelse av pågående prosjekter, er det styrets hensikt å fortsette med disse prosjektene, betinget av at gårdens økonomi tillater det:

- Utbedring av dårlig asfalt i bakgården. Prosjektet er ikke ferdigdefinert enda, men det er nærliggende å erstatte noe av det innerste asfalt med gressplen, for å øke bakgårdens grønne areal.
- Fortsette med å få malt hovedoppganger, ut ifra et prinsipp om å starte med de i dårligst forfatning.
- Flere av AS Kirkevang sine felles utgangsdører mot bakgården er i dårlig forfatning og må påberegnes byttet innenfor en overskuelig fremtid.

Øvrig informasjon:

TV og bredbånd

AS Kirkevang reforhandlet i vinter den eksisterende avtalen med Telia, så vi fikk en økt basishastighet, samt lavere priser på de tilkjøp de enkelte beboere kan foreta for en raskere linje enn Kirkevang sin basishastighet/basispakke. I tillegg fikk vi redusert den månedlige kostnad for gårdens felleskostnader.

Bank

AS Kirkevang har ila vinteren 2025 byttet Handelsbanken ut til fordel for OBOS Banken. De kunne tilby en lavere rente, som også har blitt senket siden avtalen med de ble inngått, samt at de var bedre på flere andre parametre. Byttet til OBOS Banken ble foretatt samtidig med opplåning for finansiering av balkongprosjektet.

Trappevask

AS Kirkevang sin leverandør av trappevask er Renhold Senter AS.

Søppelbeholdere

AS Kirkevang har avtale med firmaet Niwi Miljøtiltak AS om årlig vask og service av

søppelbeholderne.

Dugnad

Det er blitt avholdt 2 dugnader, og det ble satt ut containere og gjenstander hensatt i fellesarealene ble kastet.

Styret minner om at av brannvernhensyn skal fellesarealer på loft og i kjeller holdes fri for personlige eiendeler. Eiendeler kan i en kortere periode settes i fellesarealer, men skal da merkes med navn dato for når det vil bli fjernet. Saker som blir stående for lenge vil bli kastet/fjernet.

Hjemmeside – vibbo.no

Vibbo.no er vår hjemmeside, og vil være styrets hovedkanal mht. informasjon og kommunikasjon til beboerne. Vibbo er spesialtilpasset borettslag hvor beboere enkelt kan lese nyheter fra styret, finne boligopplysninger, kontaktinformasjon til styret, sende meldinger til styret og beboere, etc. Vibbo finnes også som app til mobil/nettbrett.

Det er kun boligeiere registrert hos OBOS som vil kunne logge seg inn. Kommer du ikke inn kan det være at du enten ikke ligger inne hos OBOS eller at de har feil mobilnummer registrert. Da må du ta kontakt med OBOS.

Når eierne har logget seg på Vibbo, kan de legge til sine medboere og evt. leietaker under «Min bolig». Eieren legger da inn navn og kontaktinformasjon til beboeren, som mottar en invitasjon til Vibbo på SMS.

Hver beboer må selv sørge for å oppdatere egen kontaktinfo i Vibbo under Min profil/Administrer beboere. Her kan man også gi samtykke til digital kommunikasjon fra styret og OBOS.

GDPR

Personvernerklæring for AS Kirkevang finnes på vår hjemmeside www.vibbo.no.

HMS

Styret benytter HMS-modulen på Styrerommet.no. Styreleder er HMS-ansvarlig, og har også fungert som HMS-kontakt i aksjeselskapet.

Vaktmestertjeneste

Thomas Kraft er vaktmester i Kirkevang AS og tar seg av det forefallende arbeidet i gården.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS KIRKEVANG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS KIRKEVANG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: I7N4S-3XPOA-6UZWN-TNUVL-LYUED-SQ54Z

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-06-25 14:34:10 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: I7N4S-3XPOA-6UZWN-TNUVL-LYUED-SQ54Z

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

AS KIRKEVANG
ORG.NR. 921 108 028, KUNDENR. 7225

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 462 052	5 019 556	5 006 000	5 542 000
Andre anlegg		0	2 500	0	0
Andre inntekter	3	16 342	11 250	12 000	12 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 478 394**	**5 033 306**	**5 018 000**	**5 554 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-25 944	-26 790	-37 500	-38 000
Styrehonorar	5	-100 000	-107 000	-100 000	-110 000
Avskrivninger	16	-188 640	-100 004	-171 624	-172 000
Revisjonshonorar	6	-11 816	-15 296	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-125 940	-119 768	-127 000	-133 000
Konsulenthonorar	7	-110 778	-32 064	-35 000	-35 000
Drift og vedlikehold	8	-750 342	-540 453	-1 153 000	-753 000
Forsikringer		-339 688	-293 974	-325 000	-390 000
Kommunale avgifter	9	-1 418 049	-1 378 526	-933 092	-1 064 000
Kostnader sameie		-50 795	-51 417	-55 000	-55 000
Energi/fyring	10	-1 385 752	-1 493 793	-1 260 000	-1 260 000
TV-anlegg/bredbånd		-388 416	-369 551	-390 000	-406 000
Andre driftskostnader	11	-231 906	-228 443	-180 000	-184 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 128 066**	**-4 757 078**	**-4 778 216**	**-4 611 000**
DRIFTSRESULTAT		**350 328**	**276 228**	**239 784**	**943 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	31 410	39 937	50 000	50 000
Finanskostnader	13	-935 290	-784 990	-902 000	-923 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-903 880**	**-745 053**	**-852 000**	**-873 000**
ÅRSRESULTAT		**-553 552**	**-468 826**	**-612 216**	**70 000**
Overføringer:					
Udekket tap		-553 552	-468 826		

AS KIRKEVANG
ORG.NR. 921 108 028, KUNDENR. 7225

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	8 865 072	8 953 709
Tomt		193 363	193 363
Leiligheter/lokaler	15	6 000	6 000
Andre varige driftsmidler	16	1 047 633	1 147 636
SUM ANLEGGSMIDLER		**10 112 068**	**10 300 708**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		11 752	1 574
Forskuddsbetalte kostnader		100 991	97 104
Driftskonto OBOS-banken		382 616	499 516
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	3 000
Sparekonto OBOS-banken		580 264	1 032 781
Sparekonto OBOS-banken II		26	69 839
SUM OMLØPSMIDLER		**1 075 649**	**1 703 814**
SUM EIENDELER		**11 187 717**	**12 004 522**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	17	550 000	550 000
Udekket tap	18	-4 371 142	-3 817 590
SUM EGENKAPITAL		**-3 821 142**	**-3 267 590**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	14 623 950	14 846 880
SUM LANGSIKTIG GJELD		**14 623 950**	**14 846 880**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		81 272	97 151
Leverandørgjeld		293 232	316 753
Skyldige offentlige avgifter	20	1 974	5 820
Påløpte renter		5 075	4 962
Annen kortsiktig gjeld	21	3 356	546
SUM KORTSIKTIG GJELD		**384 909**	**425 232**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**11 187 717**	**12 004 522**
Pantstillelse	22	20 000 000	20 000 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.04.2025
Styret i AS Kirkevang

Mads Pedersen Hjortdal /S/ Rolf Vassdokken /S/ Paul-Henri Henn/S/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 990 588
Eiendomsskatt	456 464
Esktra kjellerbodleie	15 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 462 052**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Diverse	4 150
Gebyr	441
Gjensidige	4 051
Nøkler	5 300
Utleie	2 400
SUM ANDRE INNTEKTER	**16 342**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Fri bolig	-84 000
Naturalytelser speilkonto	84 000
Arbeidsgiveravgift	-25 944
SUM PERSONALKOSTNADER	**-25 944**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000.
I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 4 240, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 816.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-8 938
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 255
Andre konsulenthonorarer	-19 985
Plan- og Bygninsgetaten	-79 600
SUM KONSULENTHONORAR	**-110 778**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-660 405
Drift/vedlikehold VVS	-22 801
Drift/vedlikehold elektro	-12 102
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-24 858
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 993
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-16 885
Kostnader dugnader	-298
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-750 342**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-456 572
Vann- og avløpsavgift	-699 427
Feieavgift	-16 592
Renovasjonsavgift	-245 458
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 418 049**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-69 077
Fjernvarme	-1 316 675
SUM ENERGI / FYRING	**-1 385 752**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-25 935
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 708
Annet driftsmateriale	-47 196
Renhold ved firmaer	-119 355
Andre fremmede tjenester	-8 483
Trykksaker	-2 354
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 240
Andre kontorkostnader	-1 778
Porto	-1 600
Bank- og kortgebyr	-3 305
Velferdskostnader	-5 953
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-231 906**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	30 322
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 088
SUM FINANSINNTEKTER	**31 410**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån Pantegjeldsrenter	-935 169
Renter på leverandørgjeld	-121
SUM FINANSKOSTNADER	**-935 290**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	1 722 868
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	7 142 204
SUM BYGNINGER	**8 865 072**

Tomten ble kjøpt.
Gnr.46/bnr.20 og 21
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
LEILIGHETER

Leiligheter	6 000
SUM LEILIGHETER	**6 000**

NOTE: 16
VARIGE DRIFTSMIDLER

Avfallsanlegg		
Tilgang 2016	501 339	
Avskrevet tidligere	-501 338	
		1
Balbingen		
Tilgang 2020	125 866	
Avskrevet tidligere	-100 693	
Avskrevet i år	-25 172	
		1
Sykkelstativ		
Tilgang 2019	1 496 615	
Avskrevet tidligere	-374 154	
Avskrevet i år	-74 831	
		1 047 631
Bygning		
Tilgang 2024	1 740 271	
Avskrevet i år	-17 403	
		1 722 868
Fast Teknisk Installasjon		
Tilgang 2024	7 213 437	
Avskrevet i år	-71 234	
		7 142 203
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**9 912 705**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-188 640**

NOTE: 17
AKSJEKAPITAL
Aksjekapitalen er på kr 550 000 fordelt på 1 100 aksjer á kr 500. Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 18
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 19
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		
Svenska Handelsbanken AB		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,35 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2019	-9 996 052	
Nedbetalt tidligere	1 031 690	
Nedbetalt i år	148 185	
		-8 816 177
Svenska Handelsbanken AB		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,35 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2022	-6 000 000	
Nedbetalt tidligere	117 482	
Nedbetalt i år	74 745	
		-5 807 773
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-14 623 950**

NOTE: 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 974
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-1 974**

NOTE: 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Tilbakebetaling av feil innbetalt	-3 356
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-3 356**

NOTE: 22
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	14 623 950
TOTALT	**14 623 950**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	8 865 072
Tomt	193 363
TOTALT	**9 058 435**

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Driftsinntektene er **kr 5 478 394** høyere enn budsjett grunnet høyere inntekter i felleskostnader.

Driftskostnadene er **kr 5 128 066**.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd **kr -553 552** og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med **KR 753 000.**

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene
fra 01.03.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Vi ønsker å informere om at revisjonsberetningen vil bli ettersendt på grunn av forsinkelser.

Revisjonsberetningen blir lagt inn i innkallingen som blir lagret på vibbo.no.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 14.05.25 og er åpent for avstemning i 7 dager
Siste dato for avstemning er 21.05.25
Selskapsnummer: 7225 **Selskapsnavn:** AS KIRKEVANG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Mads Pedersen Hjortdal

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Siri Hopperstad og Kjell-Andrê Steffensen

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Innkomne forslag til årsmøtet - elektronisk låssystem

Forslaget om innføring av elektronisk låssystem til fordører, bakdører og sykkelskur godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 110 000

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Mads Pedersen Hjortdal

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Daan Dekkers

☐ Dagfinn Fidje Bjørlo

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for AS KIRKEVANG

Organisasjonsnummer: 921108028
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 14. mai kl. 09:00 til 21. mai kl. 21:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 45.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Mads Pedersen Hjortdal
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Siri Hopperstad og Kjell-Andrê Steffensen
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **34**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **34**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **34**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Innkomne forslag til årsmøtet - elektronisk låssystem

Fremmet av: Mats Solberg

Hei,

Etter innbrudd i bodene med noen som antagelig har systemnøkkel, foreslår vi bytte av alle systemlåser og innføring av et elektronisk låssystem, som er tryggere fordi hver enhet vil ha unike låsebrikker som kan deaktiveres dersom de skulle mistes (dersom noen mister nøkler i dag vil de for alltid kunne være i hendene på noen som ikke burde ha det) eller overvåkes dersom noen som driver oppussing har lånt ut til byggefirmaer. Da slipper man også bytte låser hvis nøkler kommer på avveie i fremtiden.

Vi tenker ikke at det i første omgang er nødvendig å innføre dette systemet til alle leilighetsdører, da det vil være en betydelig større kostnad, men foreslår at elektronisk låssystem innføres til dører til alle fellesarealer.

Forslag til systemer som styret kan se nærmere på, eller som kan stemmes over:

https://www.assaabloy.com/no/no/solutions/topics/access-control/smartair/smartair-iborettslag-og-sameier

https://rbergersen.no/losninger/borettslag-og-sameier/adgangskontroll_bo/?srsltid=AfmBOorHHMEuAd7tA5fqtZEO8_ZVddMbAQImF_Im7l2LjiSSPqHcw0PJ

Vi kan være behjelpelig med å innhente pristilbud på ulike systemer om ønskelig.

Mvh Mats og Elise

Styrets innstilling
Styret stiller seg på et generelt grunnlag neutrale til forslaget, og vil jobbe for å etterleve årsmøtets vedtak.
Styret mener samtidig at det kan være tilstrekkelig med nytt låssystem på utgangsdørene, dvs. at kjellerdører og loftsdører ikke omfattes av et evt. elektronisk låssystem, men at det bare gjelder for felles fordører samt bakdører.
Elektronisk låssystem på kjeller- og loftsdører hadde økt antallet og dermed kostnadene betraktelig, og fokus bør være på «skalsikring», dvs. det ytre. Dog bør sykkelskuret inngå.

Det har blitt avklart med forslagsstiller at forslaget det skal stemmes om er: elektronisk låssystem til ytterdører samt sykkelskur.
Det vil si at kjellerdører og loftsdører inngår ikke.

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **21**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 110.000.

Styrets innstilling
Styret mener at honorar omtrent bør følge den prisutviklingen der er i samfunnet, så den relative verdi av arbeidsinnsatsen ikke forringes over tid. Ved siste årsmøte ble honorar beholdt uendret, dvs. siste regulering var i 2023.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 110 000

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **34**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Mads Pedersen Hjortdal (31 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mads Pedersen Hjortdal

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Dagfinn Fidje Bjørlo (33 stemmer)
Daan Dekkers (32 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Dagfinn Fidje Bjørlo
Daan Dekkers

Vedtekter for AS Kirkevang

Vedtatt på generalforsamlingen 2012
(Endret på generalforsamling 8.4.2015)

1. Selskapets navn og formål

Selskapets navn er AS Kirkevang. Selskapets formål er å eie og drive eiendommene Kirkeveien 80 og 82, Schøningsgate 40, 42 og 44, Harald Hårfagresgate 9 og 11 og Hammerstadsgate 17 og 19.
Selskapet har kontorsted i Oslo.

2. Aksjekapital og aksjeeiere

Selskapets aksjekapital er på kr 550 000,- fordelt på 1100 aksjer á kr 500,-. Fullt innbetalt og lydende på navn.
Aksjonærer som har 22 aksjer har krav på å leie en leilighet i selskapets eiendom på fem rom, kjøkken, bad etc. Den som har 18 aksjer har krav på fire rom, kjøkken, bad etc. Den som har 15 aksjer har krav på tre rom, kjøkken, bad etc. Den som har 13 aksjer (Schøningsgate 42 og 44) har krav på tre rom, kjøkken, bad etc. Den som har ni eller ti aksjer har krav på to rom, kjøkken, bad etc.
Aksjeeierne skal hver få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

Sameie i aksjer
Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.
Dersom flere eier aksjer sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier
En aksjeeier har rett til å selge sine aksjer, men kjøperen skal på forhånd godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.
Det settes som vilkår for godkjennelsen at kjøperen skal bruke leiligheten til bolig for seg selv. Kun i helt spesielle tilfelle kan styret fravike denne bestemmelsen
Godkjennelse kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det.
Godkjennelse kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.
Salget godkjennes ikke før forfalt husleie og mulige andre økonomiske mellomværender med selger er ordnet.
Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjennelse er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksje.

3. Borett og bruksoverlating

Boretten
Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets godkjennelse.
Aksjeeieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere.
En aksjeeier kan med styrets godkjennelse gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.
Styret har fastsatt ordensregler for eiendommen.

Bruksoverlating
Aksjeeieren kan ikke uten godkjennelse fra styret overlate bruken av boligen til andre.
Med styrets godkjennelse kan aksjeeieren overlate bruken av hele boligen, dersom aksjeeieren selv, aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.
Godkjennelse kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjennelse kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.
Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjennelse av bruker innen 20 dager etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.
Aksjeeier som bor i boligen selv kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjennelse. Slik bruksoverlatelse er begrenset til én annen person. Bruksoverlating av hele, eller deler av leiligheter, kan ikke skje til flere enkeltpersoner (type kollektiv). Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

4. Styret og dets vedtak

Styret
Selskapets styre består av tre styremedlemmer som velges for to år av gangen. Hvert år trer henholdsvis ett eller to styremedlemmer ut. Hvert år velges også to varamedlemmer til styret for ett år. Til styre og varamedlemmer bør kun velges aksjonærer som har fast bopel i eiendommen.
Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer skal velges av generalforsamlingen.
Styreleder velges ved særskilt valg.
Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

Styrets oppgaver
Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak.
Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret.
Styret skal foreslå budsjett for generalforsamlingen, herunder foreta nødvendige reguleringer av husleie.
Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.
Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør styrelederens stemme utslaget.

Representasjon og fullmakt
Styreleder representerer selskapet utad og tegner selskapet i dets navn sammen med et styremedlem.

5. Generalforsamlingen

Myndighet
Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

Tidspunkt for generalforsamling
Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni, fortrinnsvis innen utgangen av april.
Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

Innkalling til generalforsamling
Styret skal kunngjøre tidspunktet for generalforsamling senest minst én måned i forveien. Da skal det også oppgis en frist for å melde inn saker til generalforsamlingen.
Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere. Innkallingen og sakspapirene skal være sendt senest to uker før møtet skal holdes.
Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen.
Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
Godkjenning av årsberetning fra styret.
Godkjenning av årsregnskap og balanse.
Vedtak av budsjett.
Valg av styreleder, styremedlemmer og første og andre varamedlem.
Fastsetting av godtgjørelse til styret.
Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

Stemmerett og fullmakt
Hver aksjeeier har stemmerett for sitt antall aksjer på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. Hvis flere eier aksjer sammen må det godtgjøres for styret hvem som representerer sameierne og kan stemme for aksjene.

Vedtak på generalforsamlingen
Foruten saker som nevnt over kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.
Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

6. Inhabilitet og mindretallsvern

Inhabilitet
Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

7. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

Vedtektsendringer
Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av de avgitte stemmene.

Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.6.1997 nr. 34 og lov om borettslag av 6.6.2003 nr. 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5, §§13-1 nr. 1 og omdanningsreglene i § 13-5.

Oppløsning
Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i forhold til antall aksjer.

Generalforsamlingen i AS Kirkevang april 2012

Regler for husorden, oppussing og vedlikehold

AS Kirkevang

Slik de ble vedtatt på generalforsamlingen 19.april 2012
(Endret på generalforsamlingen 7.-15. april 2021)

Gårdens beboere er forpliktet til å respektere denne husorden. Den inngår som en del av leiekontrakten.

Det påligger gårdens beboere å overholde ro og orden, og forøvrig opptre hensynsfullt overfor hverandre slik som god skikk og bruk tilsier.

Vaktmesteren er bemyndiget til å påtale brudd på husorden. Ved gjentagelse skal han melde fra til styret.

Eventuelle klager over brudd på husorden sendes skriftlig til styret.

1. Gårdsplassen

Biler, motorsykler eller mopeder må ikke parkeres eller repareres på gårdsplassen. Det er kun tillatt å kjøre inn på gårdsplassen for å hente eller bringe varer og lignende, samt for av- og påstigninger til Hammerstads gate 17 og 19. Sykler skal kun parkeres inne i sykkelskuret.
Lufting av hunder på gårdsplassen er forbudt.
Ballspill i bakgården skal ikke forekomme etter kl.21.

2. Husdyr

Husdyrhold skal meldes til styret.
Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
Det er ikke anledning til å lufte hunder i bakgården og eier må påse at hunden ikke gjør fra seg i bakgården. Hunder skal føres i bånd innenfor gårdens område. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

3. Søppel

Det er ikke tillatt å oppbevare søppel i oppgangene, fellesområder eller andre steder. Søppel skal kun kastes i de utvendige søppelbeholdere. Det er kun husholdningsavfall som skal kastes, dvs. matavfall, plast, restavfall og papp/papir.

Det oppfordres til kildesortering.
Spesialavfall skal leveres på miljø og gjenbruksstasjoner. Gave/julepapir skal ikke kastes i papirbeholderen, men som restavfall. Større pappesker må kuttes/rives i mindre biter for å hindre at beholderen fylles opp. Søppelbeholderne må ikke fylles med unødig søppel og skrot i forbindelse med oppussing eller annet som genererer mye søppel.
Det er ikke tillatt å sette avfall utenfor søppelbeholdere.

4. Vaskeriene

Vaskeriene og rullene kan benyttes når det er ledige timer på timetavlene. Maksimum 3 klokketimer per husstand av gangen.
Etter endt bruk skal vaskeriene og rullebodene forlates i rengjort og forskriftsmessig stand.
Tøy kan tørkes på loftet, men da må det være dryppfritt.
Vaskeriene er kun for beboerne i Kirkevang. Det er ikke tillatt å benytte vaskeriene til forretningsformål, for idrettslag eller tilsvarende.

5. Balkongene

Banking og risting av tepper og lignende må ikke skje fra balkongene. Det er ikke tillatt å kaste ting ut gjennom vinduene ned på plen eller gårdsplass. Balkongtrekkene skal brukes og ha lik farge. Fargenummeret er 364 570. Ved bestilling av balkongtrekk eller markise, ta kontakt med styret!
Det er ikke tillatt å feste antenner eller andre innretninger på veggene eller taket. Dette gjelder også mot bakgården.
Eneste unntak er markise over balkong.

6. Oppgangene

Begge oppgangene er rømningsveier, og det er dermed forbudt å oppbevare/plassere noe i oppgangene. Eneste unntak er barnevogner som kan settes under trappen, så sant de ikke er til hindring ved en evt. rømning. Ting som oppbevares/settes i oppgangene vil bli fjernet av styret/vaktmester.

Inngangsdørene skal til enhver tid være låst. Unntaket er inngangsdørene ut til bakgården som kan settes i åpen stilling når vedkommende beboer oppholder seg i bakgården. Ved tegn til nedbør/fuktig være skal dørene lukkes.
Settes vinduene i trappeoppgangene åpne for lufting må disse lukkes etter kort tid.

Dersom det ikke er inngått avtale om vask av trappeoppgangene med et eksternt selskap og/eller person(er), gjelder følgende:
Beboerne besørger vask av felles trapper og vinduer i oppgangene. Beboerne i hver leilighet skal vaske hovedtrapp en gang hver annen uke og baktrapp en gang i måneden. Beboerne i hver leilighet har ansvar for å vaske trapp ned til neste etasje (eventuelt utgangsdør) samt platting i egen etasje. Er det flere leiligheter i samme etasje, oppfordres beboerne i disse til å samkjøre renholdet.

7. Kjeller og loft

Det er ikke tillatt å lagre gjenstander i kjellergangene eller på tørkeloftet. Påse at kjeller- og loftsdører er låst.
Barn skal ikke leke i kjeller eller på loft.
Røyking og bruk av bart lys er strengt forbudt.

8. Sentralvarme- og varmtvannsanlegg

Det henstilles til leieboerne om ikke å sløse med det varme vannet, ei heller "fyre for kråkene". Lufting må skje på en slik måte at radiatorer ikke fryser.
Mangler ved radiatorer, varmtvannsanlegg, vaskemaskiner eller bad må straks meldes fra til vaktmesteren.
Ved installasjon av oppvaskmaskiner, vaskemaskiner og termostatblandebatterier må tilbakeslagsventiler monteres både på kaldt- og varmtvannsledningene. Vedlikehold av bad og sanitæranlegg påhviler aksjonærene.
Vaktmesteren kan være behjelpelig med skifting av pakninger og lignende mot godtgjørelse.

9. Musikk og støy

Bruk av radio, TV-apparater, musikkinstrumenter og lignende må skje på mest mulig hensynsfull måte. Banking, boring og tilsvarende støyende aktivitet skal ikke foregå mellom kl 21 og 07.

10. Elektrisk lys

Leieboerne anmodes om å påse at elektrisk lys i fellesrom ikke står på i utide.

11. Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

Den enkelte aksjeeieren skal holde boligen, andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand. Dette innebærer:

- Vinduer, balkongdør, oppgangsdører, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vask, apparater og innvendige flater.
- Radiatorer (koblinger, brytere og varmejusteringen)
- Nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
- Oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Boligen skal holdes fri for insekter og skadedyr.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær. Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til styret.

Selskapet og andre aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

12. Retningslinjer for oppussing

12.1 Varsling av styret
Større oppussing av leilighet skal meldes til styret i god tid før arbeidet igangsettes. Beskrivelse og skisse over planlagt arbeid skal legges ved meldingen.

Med større oppussing forstås
- endring av rominndeling,
- endring av bærende konstruksjoner, omdisponering av arealer i henhold til opprinnelig bruksplan og
- endringer i tilknytning til VVS.

Ansvar for utført arbeid overfor selskapet og naboer vil bli tilknyttet leiekontrakten for angjeldende leilighet i form av en tilleggsklausul til leiekontrakten. Dette inkluderer ansvar for rydding av fellesarealer etter at arbeidet er avsluttet.

12.2 Varsling av naboer
Før arbeidet igangsettes skal naboene orienteres. Dette er for at de skal kunne ivareta sine interesser hvis de blir berørt av utbedringen eller ombyggingen.

12.3 Støydemping
Dersom omdisponering av arealene innebærer at hverdagsrom (kjøkken, stue, oppholdsrom) blir liggende med naboleilighetens soverom over eller under, må himling og/eller gulv støydempes tilstrekkelig.

12.4 Brannbegrensende konstruksjoner
Vegger som omkranser leilighet, dekker og himlinger betraktes som brannbegrensende konstruksjoner. Inngripen i disse er meldepliktig arbeid i bygningslovens forstand. Slikt arbeid må kun utføres av firma med ansvarsgodkjenning.

12.5 Vinduer og dører
Vinduer må kun skiftes med/til gårdens gjeldende modell både i form og funksjon. De skal være innslående og sidehengslet. Dersom noen allerede har montert vinduer med topp/bunnhengsel i tillegg til sidehengsel, skal kun sidehengsel benyttes ved lufting etc.

Inngangsdører, også til kjøkkeninngang, må bare skiftes etter godkjenning fra styret. Dør mot **kjøkkentrapp** skal tilfredsstille minimumskravene **El 30CS/D-s2,d0** (B 30 S med terskel etter gammel byggeforskrift). Vi anbefaler lydreduksjon på minimum 30dB. Målene på dørene er 73x215 cm. Dørene skal ha 3 ekte frisede fyllinger tilsvarende eksisterende dører. Døren må ha selvlukker (dørpumpe). Det anbefales FG godkjent sikkerhetslås. Utvendig farge skal være **NCS S-3020-B**.

Ved utskifting og rehabilitering av **oppgangsdører** gjelder følgende:
Dørene skal ha ekte frisede fyllinger og være i tråd med vedlagt teknisk tegning (Alternativ 1 eller 2).
Alternativ 1 med vinduer skal anvendes i Kirkeveien 80 og 82, og Harald Hårfagres gate 9 og 11. Alternativ 2 uten vinduer skal brukes i Schønings gate 40, 42 og 44 og Hammerstadsgate 17 og 19. Dørene skal være hvite (fargekode: varm hvit **NCS 0502-Y**). Dørene skal minimum tilfredsstille kravene til E30 og ha lydreduksjon på minimum 30dB. Dørhåndtak er utført i messing og skal være identiske med de allerede eksisterende (se vedlagt tegning). Eventuelt nytt håndtak spesiallages av gjørtler.

Ta kontakt med styret dersom det er aktuelt å skifte ut oppgangsdøren.

12.6 Peis
Dersom det skal bygges ny peis er det etter offentlig forordning ikke tillatt å mure åpne gruepeiser direkte på tregulv. Dersom det ønskes åpen peis, må tålebegrensninger av gulvet samt målsatt tegning med anvisning av avstand til brennbart materiale forelegges den offentlige godkjennelsesinstansen. Arbeidet må utføres av godkjent fagpersonell/fagperson og attesteres av Oslo Brannvesen eller Autorisert murmester.

Ferdigstillelseserklæring må sendes Oslo Brannvesen.

Andelseier/beboer som ønsker å sette opp ildsted tilknyttet et pipeløp som ikke er satt i forskriftsmessig stand, må selv ta kostnaden for å sette det aktuelle pipeløpet i forskriftsmessig stand.

12.7 Vifte og avtrekk
Det er ikke anledning til å knytte vifter eller avtrekk til luftekanalene verken på kjøkken eller bad da det her baseres på naturlig ventilasjon. Ved større arbeider må lukene dekkes slik at støv ikke driver over til naboens leilighet. Det er heller ikke adgang til å lage hull i yttervegger for å føre ut avtrekk. På kjøkken er derfor sirkulasjonsvifte med kullfilter eneste mulighet.

12.8 Soilrør og rehabilitering av bad/ kjøkken
Ved skifte av soilrør skal brannhindringsmansjetter monteres i alle overganger når smeltefarlige rør benyttes.

Da noe av det felles røropplegget i gården er gammelt og korrodert, ønsker styret at beboerne vurderer behov for utskiftning av soilrør i forbindelse med rehabilitering av bad/kjøkken. Styret ser på dette som en mulighet til å bytte ut dårlige rør på en relativt billig måte. Dermed kan man unngå kostbare vannlekkasjer og utskiftninger etter at badene er pusset opp og, i mange tilfeller, rørene bygd inn.

AS Kirkevang dekker inntil 15.000,- + moms per rom (kjøkken/bad) etter spesifisert regning for deler og arbeid som er direkte relatert til fellesanlegget. Kostnader utover dette vil kun bli dekket ved søknad på forhånd (basert på anbud/takst) eller i helt spesielle tilfeller. Det er en forutsetning av arbeidet utføres av et autorisert rørleggerfirma. Det er videre en forutsetning at det planlegges bruk av støpejernsrør (ubrennbare) og at gjennomføring mellom leilighetene branntettes. Branntetting foretas i gulvet i de respektive leilighetene (ansvar for gjennomføring i himling tillegges i utgangspunktet leiligheten over).

For godkjent utførelse av branntetting henvises det til byggdetaljblad 720.315 Brannteknisk utbedring av eldre murgårder" (Figur 354 b, Ubrennbar gjennomføring).

12.9 Aksjeeiers ansvar og begrensninger i endringsmuligheter
Styret skal ha beskjed om eventuell utplassering av container på fellesarealer i forbindelse med oppussing. Gjenstander forøvrig må ikke i arbeidsperioden lagres slik at de blir til sjenanse for andre av gårdens beboere.

Det er ikke anledning til endringer utenfor leilighetens areal.

Når arbeidene er avsluttet må trapper og vegger i begge oppganger rengjøres og eventuelt repareres etter skader forårsaket av oppussingsarbeidet. Likeså må eventuelle skader på utvendige fellesarealer utbedres. Hvis ikke dette blir gjort, vil styret på det tidspunktet skadene blir kjent bestille arbeidet utført for den enkelte aksjonærs regning.

Alle arbeider som krever autorisasjon skal utføres av autorisert fagpersonell. Attestasjon på autorisering og utført arbeid skal sendes styret på forespørsel.

13. Selskapets vedlikeholdsplikt

- Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne.
- Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.
- Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.
- Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter felles vinduer og ytterdører til boligen; reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet kan utføre vedlikeholdsplikten, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller annen bruker av boligen.
- Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

14. Felleskostnader og pantesikkerhet

Felleskostnader (husleie)
Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel eller med kortere frist etter vedtak på generalforsamling.
For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjeeieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrenten etter lov av 17. desember 1976 nr 100 og de kostnader selskapet blir påført som følge av innfordringen av det skyldige beløpet.

Selskapets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjene foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

15. Mislighold og konsekvenser

Aksjeeierens brudd på forpliktelsene sine overfor selskapet utgjør mislighold.

Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

Pålegg om salg
Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjene, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjene solgt.

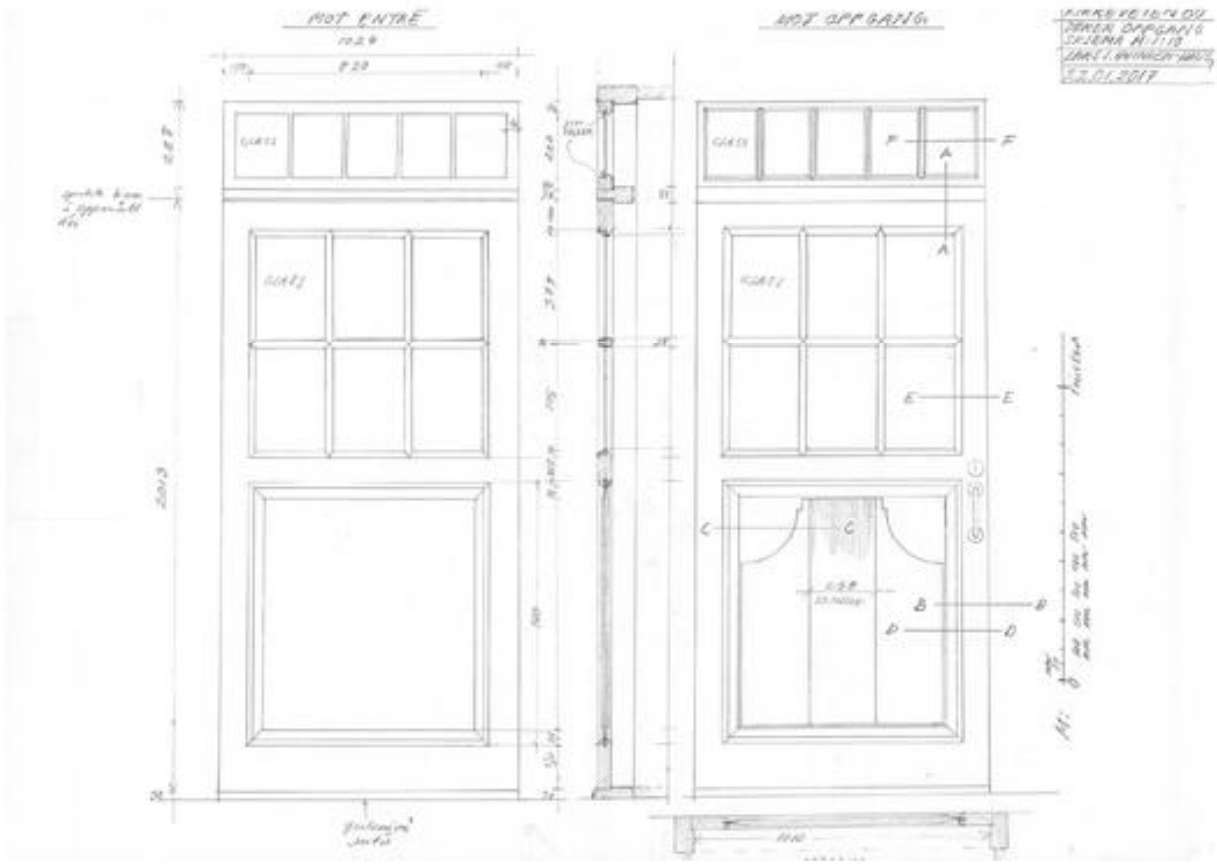
Fravikelse
Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

Generalforsamlingen i AS Kirkevang april 2012

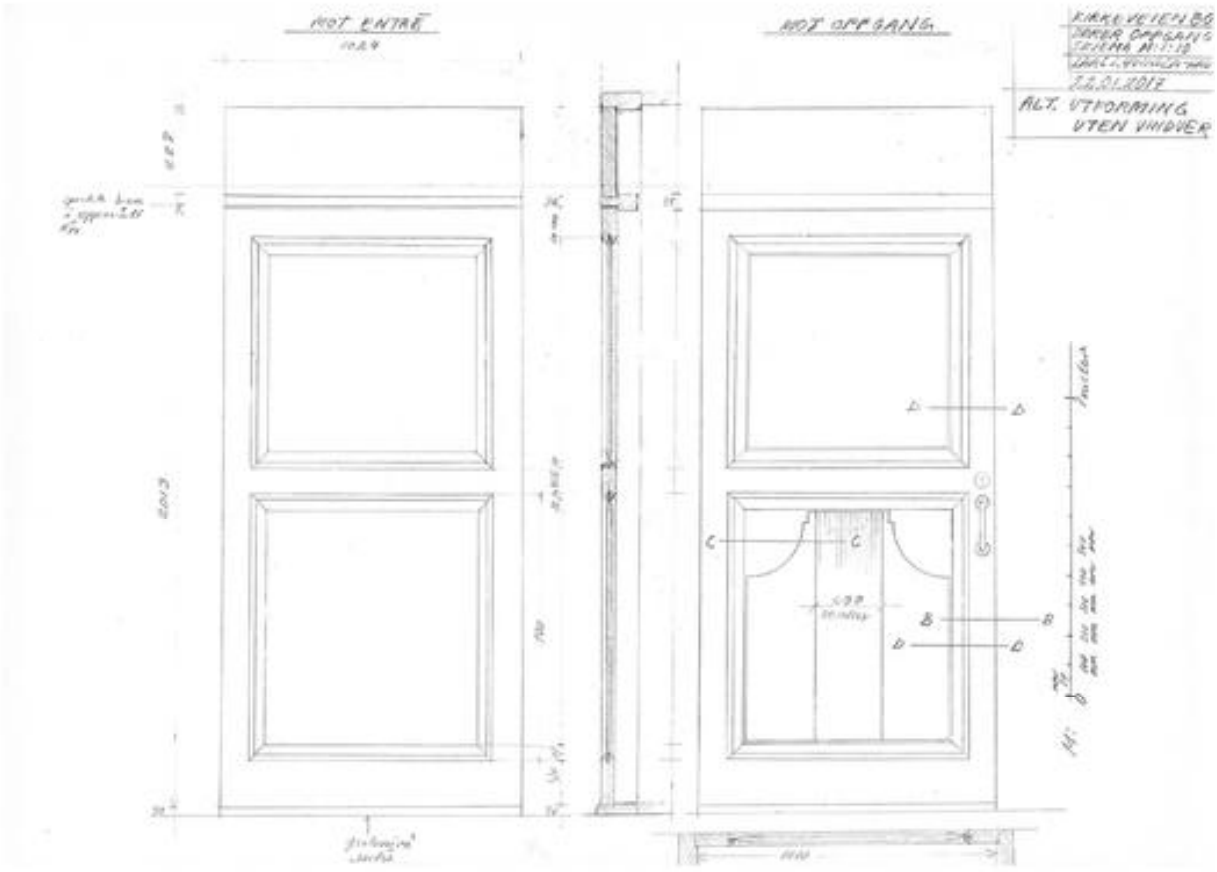
Vedlegg

Teknisk tegning dører til leiligheter i hovedtrapp
Arkitekt Lars J. Hvinden-Haug

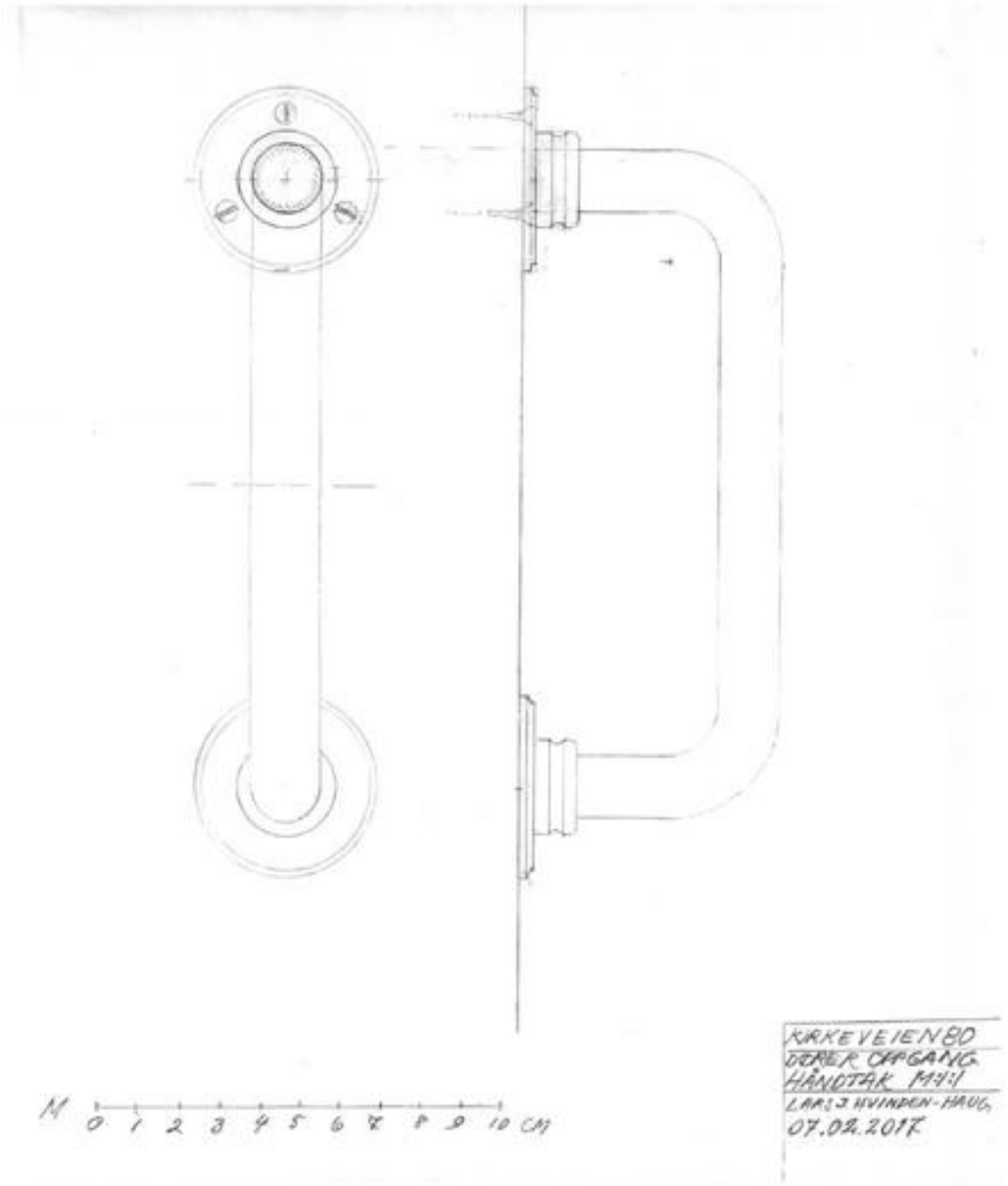
Alternativ 1 – Oppgangsdører i hovedtrapp i Kirkeveien og Harald Hårfagres gate



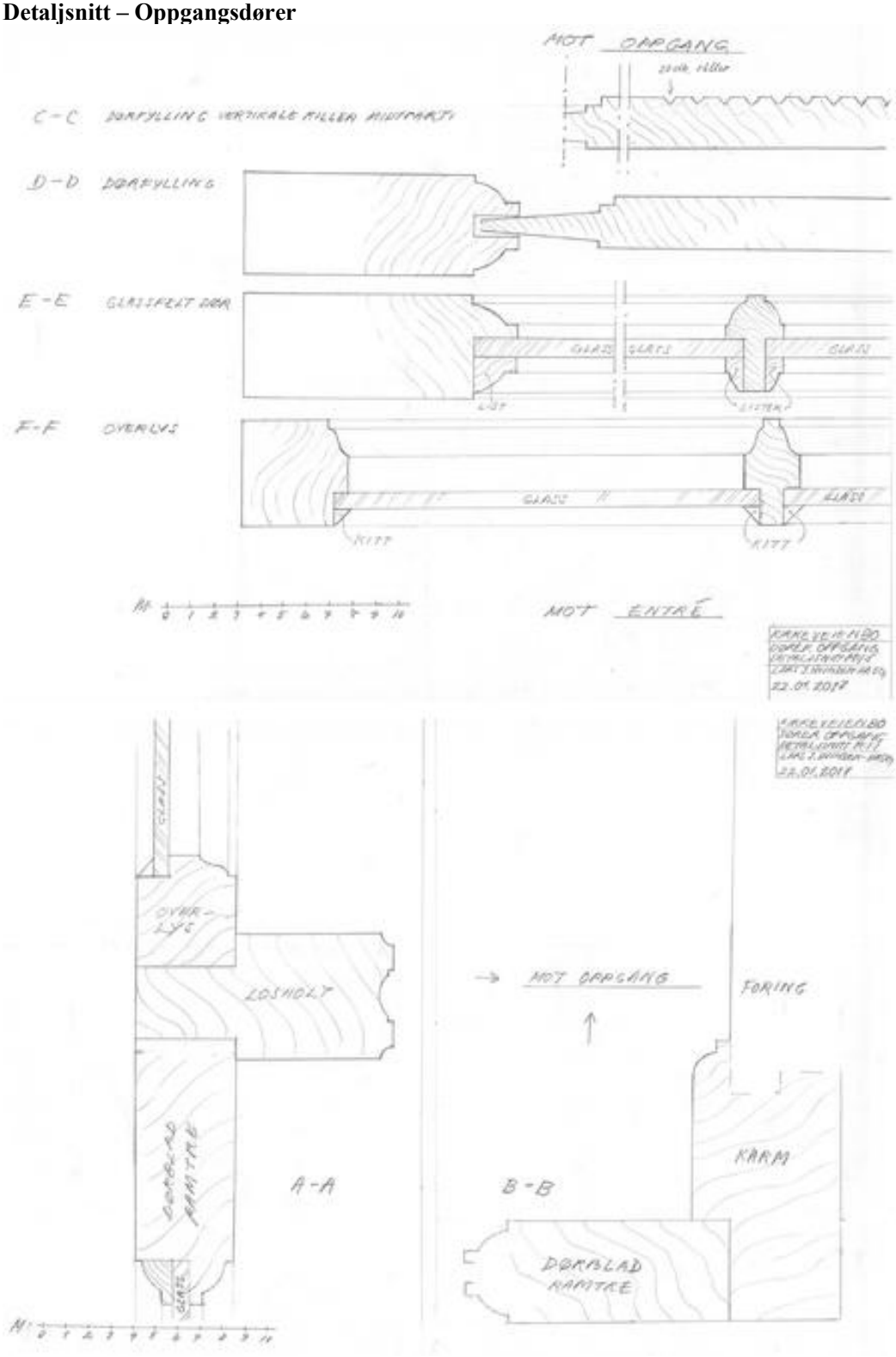
Alternativ 2 – Oppgangsdører i hovedtrapp i Schønings gate og Hammerstads gate



Dørhåndtak – Oppgangsdører i hovedtrapp



Detaljsnitt – Oppgangsdører



BYGNINGSCHEFEN I AKER

J.-nr. 1222-1922.

Bilag 1.

46 / 20/21

Bygning II

Ekspeditions-Dokument

angaaende Drammensveien.

paa g.-nr. 46 br.nr. 20/21 Drammensveien, Vestre Aker.

tomt nr. til gate nr.

Eier: Johnsen & Hoff

Ansøkshavende: Arnim, Johnsen & Hoff

Indlevert 16. oktober 1922 Attestert 21. 23/10-1922 Fard. att. 20./10

REGULERINGSCHEFEN
1021-B-22
AKER

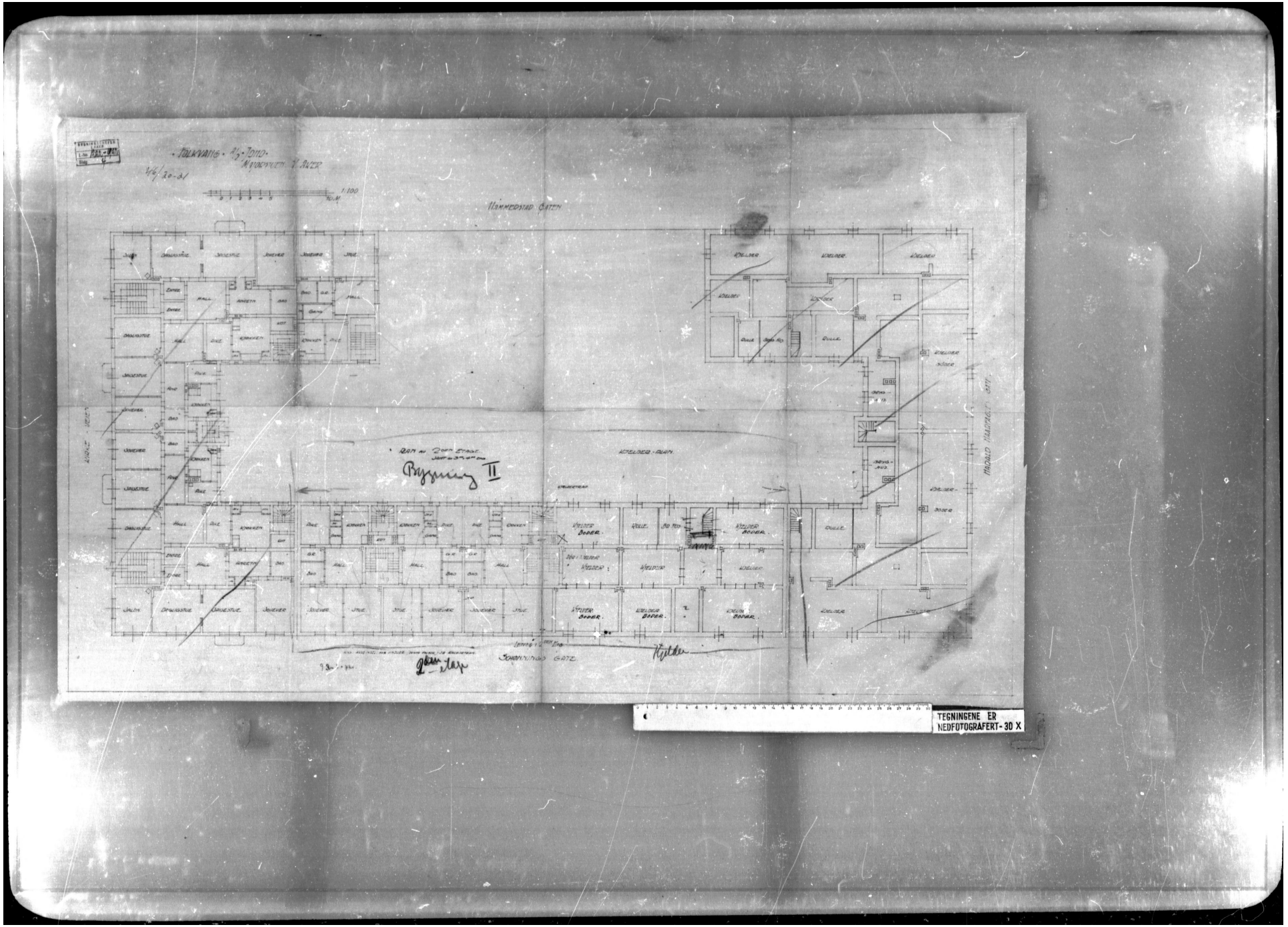
Oversender hr. reguleringschefen med anmodning om at oplyse om hvorvidt der er noget at bemerke med hensyn til grundens nummer, grænser og naboforhold, reguleringsbestemmelser, paahvilende servituter o. s. v.

Akers bygningschefs kontor den 21 de oktober 1922.

Oversendes herr opmaalingschefen til uttalelse.
Akers regulerings chefs kontor, den 24/10 1922
For reguleringschefen

748-A-22

24 oktober 1922


Hammerstad Gaten
Kjelder-gang
Bygning II
Schanning's gate
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 30 X

Plan- og bygningsetaten

Oslo

OSLO MURMESTERBEDRIFT AS
Strømsveien 200
0668 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 24.11.2022
	202210188 - 11 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Agnes Dalgard	

Adresse: HAMMERSTADS GATE 17 MED FLERE
Eiendom: 46/20/0/0
Tiltakshaver: AS KIRKEVANG
Søker: OSLO MURMESTERBEDRIFT AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus
Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Hammerstads gate 17 Med Flere

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av skorsteiner, mottatt 18.11.2022.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202210188			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			8/4

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Agnes Dalgard - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
AS KIRKEVANG, v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6666 St.Olavs plass, 0129 OSLO

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

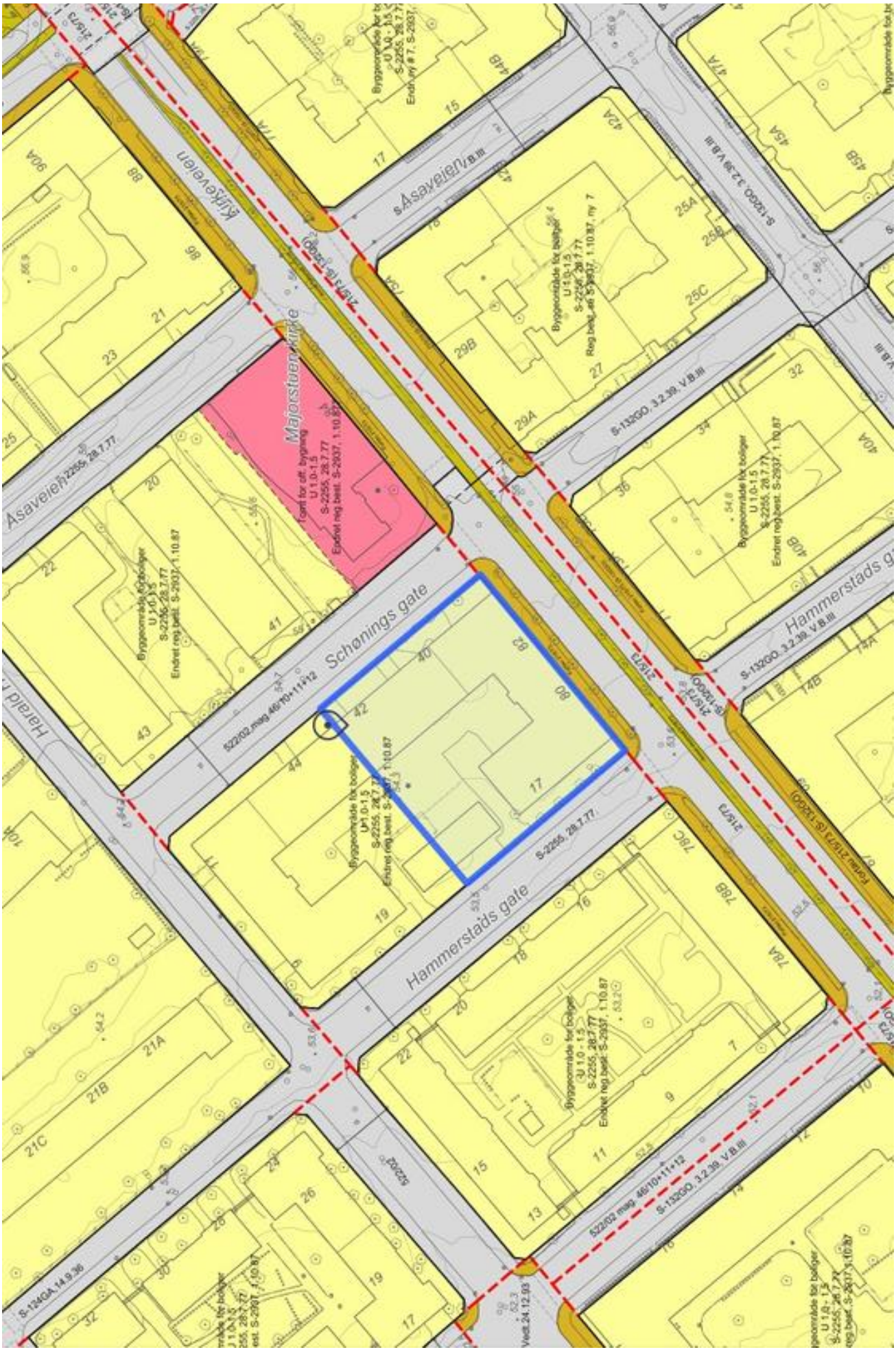
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

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

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

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

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


Asaveien
Kirkeveien
Majorstuen kirke
Schønings gate
Hammerstads gate
Hammerstads g
Harald
Asaveien 2255, 28.7.77
S-1320O, 3.2.39, V.B.III
S-1240A, 14.9.36
Vedt. 24.12.93

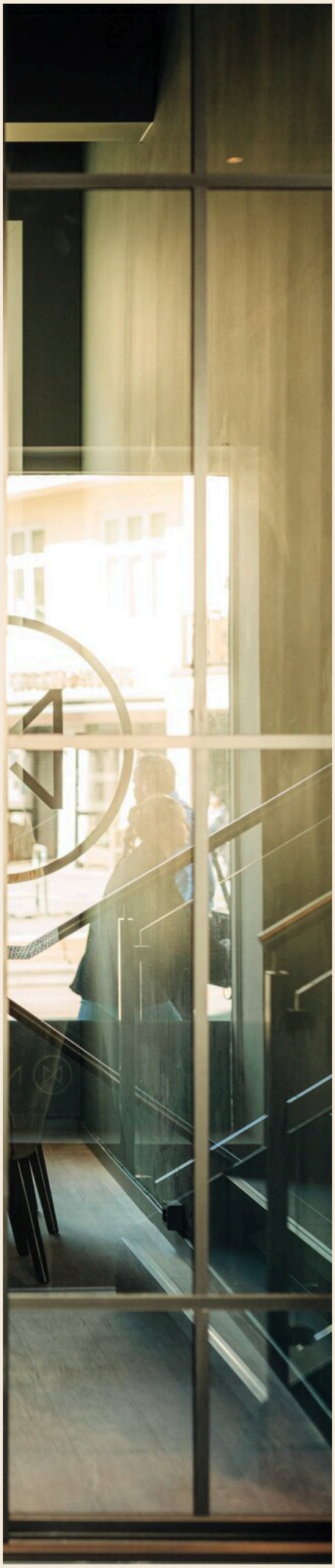

Schwachs gate
Jacob Aalls gate
Asaveien
Sorgenfrigata
Suhms gate
Kirkeveien
Majorstuen kirke
Asaveien
Schønings gate
Asaveien
Harald Hartagres gate
Schønings gate
Hammerstads gate
Hammerstads gate
Harald Hartagres gate
Ole Vigs gate

Velkommen til

Nordvik Frogner

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 Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk 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.

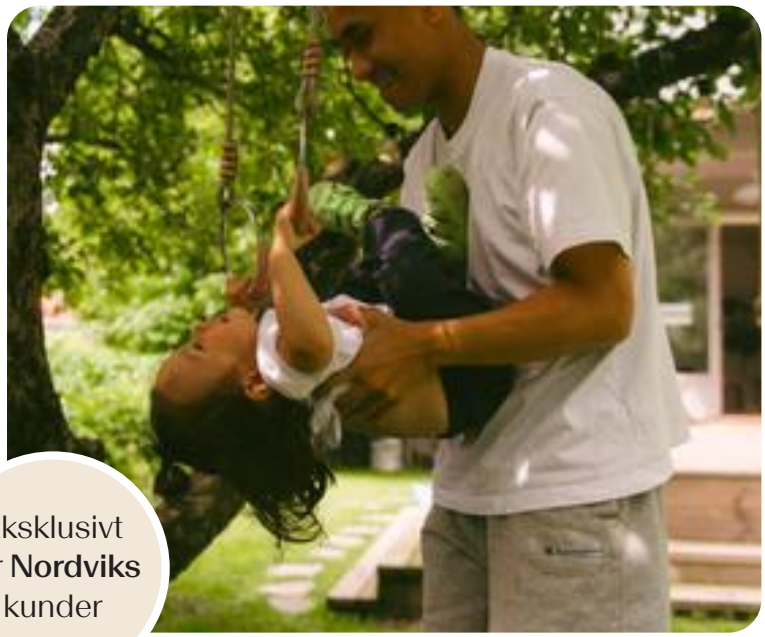


Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 00

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: 14-0021/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Schønings gate 42 0362 OSLO
Matrikkel: Gnr 46, bnr 20 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Tobias Due
Eiendomsmegler MNEF / Partner
P33 Eiendomsmegling AS
t.due@nordvikbolig.no
900 56 220



Sindre T. Jonassen
Eiendomsmegler MNEF
P33 Eiendomsmegling AS
s.jonassen@nordvikbolig.no
413 89 771

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