

Kirkeveien 54



Velkommen til

Kirkeveien 54



Salgsoppgaven produsert 16. april 2026

Hjertet av Majorstuen

Svært ettertraktet 2-roms leilighet med høy standard I V.vann & fyring inkl. I Balkong 3m² I God takhøyde I Parkering*

Prisantydning	5 100 000,-
Fellesgjeld	57 766,-
Omkostninger	130 300,-
Totalpris	5 288 066,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 438,-
BRA-i	35 kvm
Totalt BRA	37 kvm
Soverom	1

Etasje	2
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1918
Ansvarlig megler	Truls Martin Nygaard
Telefon	476 29 151
E-post	t.nygaard@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Truls Martin Nygaard v/Nordvik Majorstuen har gleden av å presentere denne lekre 2-roms leiligheten i Kirkeveien 54! Leiligheten har en supersentral og attraktiv beliggenhet midt i smørøyet på Majorstuen. Boligen ligger usjenert til, vender i sin helhet mot bakgården og inneholder en innbydende entré, en lekker åpen stue- og kjøkkenløsning, soverom samt et stilrent bad. Fra Kirkeveien har man gangavstand til alle tenkelige fasiliteter innen umiddelbar nærhet.

- KVALITETER
- Praktisk og arealeffektiv planløsning
- Stilrent kjøkken fra 2020
- Bad pusset opp i 2020
- Balkong på 3m²
- Hele leiligheten er vendt mot indre gårdsrom
- Installert Elko "smarthus"- system hvor lys i alle rom og varmekabler kan styres via app
- Mulighet for leie av parkering
- Perfekt beliggenhet, usjenert og sentralt

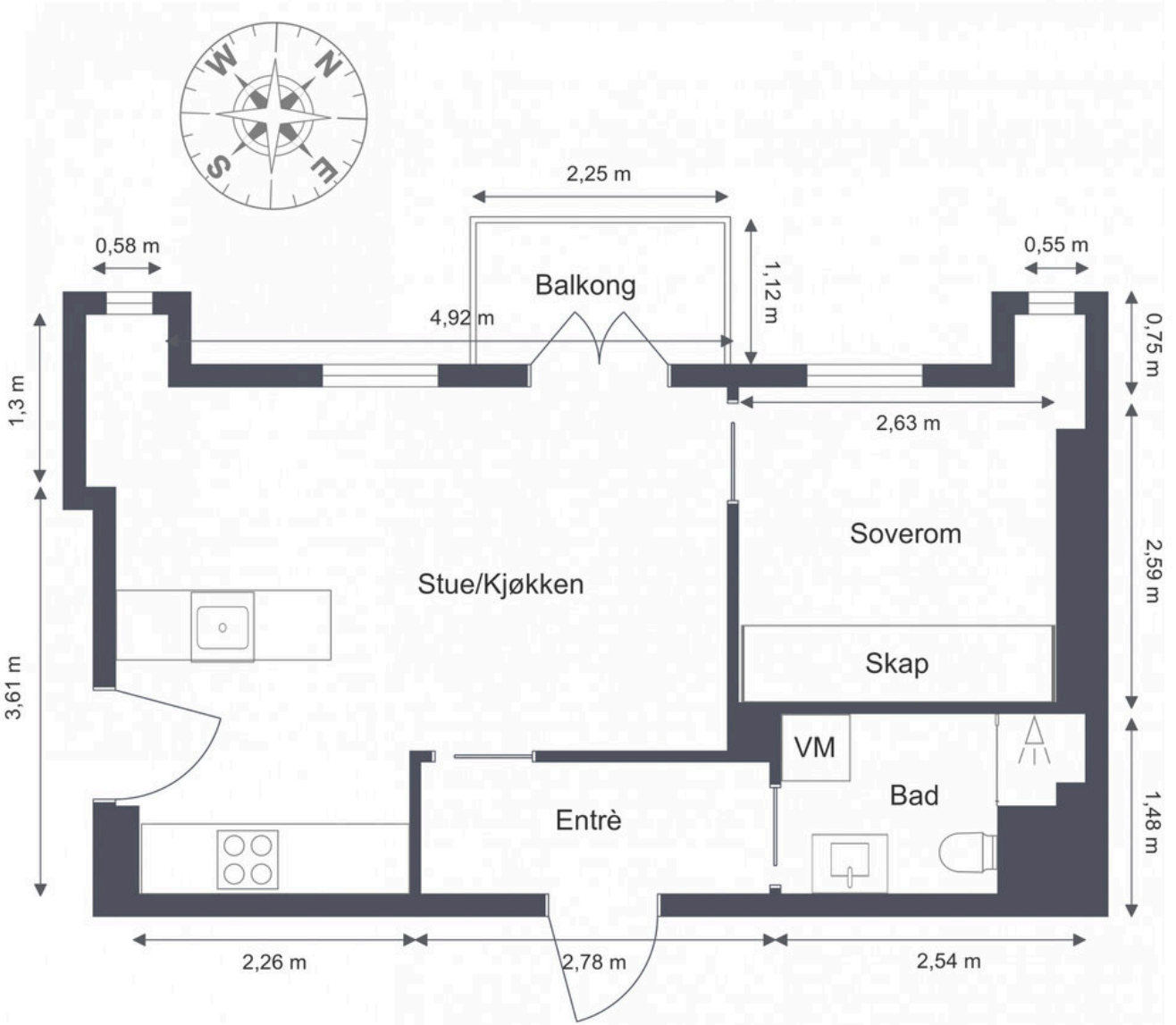
Arealer og innhold

BRA-i:	35 kvm
BRA-e:	2 kvm
Totalt BRA:	37 kvm
TBA:	3 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 35 kvm. Entré, stue/kjøkken, soverom og bad
Total BRA: 35 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong

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



Forklaring av bilde/rommet


















L:A BRUKET











Informasjon

Kirkeveien 54

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0172/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Kirkeveien 54, 0368 OSLO
Gnr 215, bnr 165, snr 3 i Oslo kommune

Selger
Halvor Kleivi

Kjøpesum og omkostninger
5 100 000,- (Prisantydning)
57 766,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 157 766,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
128 920,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
130 300,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
143 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 288 066,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 301 066,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1918

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 35 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 37 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 35 kvm. Entré, stue/kjøkken, soverom og bad
Total BRA: 35 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong

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

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Himlingshøyden er målt til ca. 2,76 meter ved stikkprøve i stuen. Avvik kan forekomme.

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Ikke målbare arealer:
Loftsboden er ikke måleverdig, men har et gulvareal (GUA) målt til ca. 4 kvm.

Innhold

Boligen ligger i byggets 2. etasje og inneholder: Entré, stue/kjøkken, soverom og bad.

I tillegg disponerer boligen en kjellerbod på ca. 2 kvm og en loftsbod med et gulvareal målt til ca. 4 kvm (ikke måleverdig).

Standard

Entré:
Det første som møter deg når du kommer inn er en lys og fin entré, som gir et godt førsteinntrykk av denne fine leiligheten. Praktisk garderobenisje for oppheng av ytterklær og skotøy i tillegg til plass for garderobeoppheng og skoskap. Det er installert Elko "smarthus"- system hvor lys i alle rom og varmekabler kan styres via app.

Stue:
Stuen er et herlig oppholdsrom med store vindusflater, god takhøyde og vinduer som slipper inn godt med lys. God plass til sofagruppe og øvrig møblement. I tilknytning til kjøkkenet som er i åpen løsning i stuene er det plass til spisemøblement.

Kjøkken:
Stilren Norema kjøkkeninnredning med glatte fronter fra 2020. Laminert benkeplate med nedfelt kum i plastkompositt. Stekeovn, induksjonstopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Koselig spiseplass som innbyr til sosialt samvær med familie og venner.

Soverom:
Lunt soverom med plassbygget garderobeskap samt rikelig med oppbevaringsmuligheter

Bad:
Delikat, flislagt bad som ble pusset opp i 2020. Badet ble i 2022 oppgradert med ny servant og svervantskap, samt toalett. Badet er innredet med dusj med innfellbare dører i herdet glass, vegghengt toalett, servant i benkeskap med glatte fronter og speilskap. Opplegg for vaskemaskin.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen

med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Ingen merknad.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Dører
Vurdering av registrerte avvik:
Dørbladet på den ene entrèdøren tre?er karmen ved åpning/lukking.
Konsekvens: Forholdet kan føre til økt slitasje på både dør og karm, og døren kan oppleves treg ved åpning og lukking. Justering bør påregnes for å redusere videre slitasje.

Bad - 2. etasje - Avtrekk
Vurdering av registrerte avvik:
Elektrisk avtrekksvifte er koblet til kanal som opprinnelig er beregnet for naturlig oppdriftsventilasjon.
Konsekvens: Slike kanaler er avhengige av temperatur- og trykkforskjeller, så ventilasjonen vil variere. Når viften står stille, blir avtrekket
svakere. En mekanisk vifte i en slik kanal kan også endre trykkforholdene og i noen tilfeller gi dårligere ventilasjon eller luftvandring mellom tilkoblede leiligheter. Dersom den samlede ventilasjonen er for svak, kan dette over tid gi økt fuktbelastning. Det er uklart om løsningen er avklart med sameiet/borettslaget.

Ventilasjon
Vurdering av registrerte avvik:
Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift.
Konsekvens: Dette var vanlig da boligen ble oppført, men gir ofte mer varierende luftutskifting enn mekaniske anlegg. Ventilasjonen er avhengig av temperatur og værforhold, og kan i perioder være begrenset. Dette kan gi høyere luftfuktighet og lavere luftkvalitet sammenlignet med mekaniske avtrekk.
Det er ingen friskluftsventil i soverom.
Konsekvens: Dette kan føre til redusert luftutskifting og redusert inneklima når vinduer holdes lukket. Manglende tilluft kan medføre at
ventilasjonen ikke fungerer som forutsatt.

Parkering

Sameiet disponerer 3 parkeringsplasser. Disse fordeles av styret etter ansiennitet. 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

2024: Balkong.
2020: Nytt elektrisk anlegg.
2020: Total oppusset.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1.Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja, kun av faglært Firmanavn Vinderen rør AS Skiftet toalett og servant med skap. Våren 2022.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Påført ny membran utenpå eksisterende membran bak servantskap våren 2022.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja, kun av faglært Firmanavn Konf. styreleder Sameiet har byttet ekspansjonskar i sentralfyrsystemet i 2022 Byttet hovedsikring og montert ny overspenningsvern + ny OV, høsten 2022. Utført av Bolig Elektrikeren.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Ja. Byttet hovedsikring og montert ny overspenningsvern + ny OV, høsten 2022. Utført av Bolig Elektrikeren. Sameiet har i 2024 installert flere seriekoblede røykvarslere etter krav fra Norsk Brannvern.

Bygningssakkyndig

SNARE BOLIGVURDERING AS V/ DANIEL SNARE

Byggemåte

Bygningen er oppført med grunnmur i tegl, yttervegger i murverk, og yttertak i trekonstruksjon.

Materialer:
-Gulv: Fliser i entré. Enstavs parkett for øvrig.
-Vegger: Sparklet og malte overflater. Synlig teglstein i stue/kjøkken og soverom.
-Himling: Sparklet og malte plater.

Tekniske installasjoner:
-Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon med elektrisk avtrekksvifte
-Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel
-Avløpsrør i plast
-Vannrør i plast (rør-i-rør)
-Automatisk lekkasjestopper lokalisert på kjøkkenet

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør medfølger:
-Integrerte hvitevarer
-Garderobeskap

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Melding om utleie eller bytte av leietaker skal meldes til styret og forretningsfører.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
-Radiator tilknyttet felles varmeanlegg
-Varmekabler på bad

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha månedlige strømutgifter på mellom 250 - 500 kroner avhengig av årstid. Kostnadene vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 438,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer: Varmtvann, energi/fyring, kommunale avgifter, kabel-TV/internett, drift og vedlikehold, vaktmestertjeneste, felles byggeforsikring, forretningsførsel m.m.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 262 610,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 5 050 441,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at

markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd

Kabel-TV/internett er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Kirkeveien 54, orgnr. 985040117

Om sameiet

Sameiets navn er Sameiet Kirkeveien 54, og har gårdsnummer 215 og bruksnummer 165 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 19. september 1974. Sameiet består av 13 boligsesjoner og 2 næringsseksjoner og reguleres av vedlagte vedtekter.

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/kirkeveien54.

Pågående og planlagte tiltak:
Bakgård / utomhus (2026)
På ekstraordinært årsmøte 26. mars 2026 ble det behandlet sak om oppgradering av bakgård. Foreslåtte tiltak omfatter blant annet forbedring av grunnforhold, håndtering av fuktproblematikk, etablering av ny overflate (asfalt), oppføring av støttemur samt forbedret løsning for avfallshåndtering.
Det er foreslått finansiering gjennom en ekstraordinær innbetaling fra seksjonseierne på totalt ca. kr 300 000, fordelt over tre måneder. For denne seksjonen utgjør dette ca. kr 12 500 basert på oppgitt eierbrøk.
Det gjøres oppmerksom på at endelig vedtak, omfang og kostnader ikke er avklart, og at det kan påløpe ytterligere kostnader. Eventuelle merkostnader kan dekkes av sameiets oppsparte midler.
Det er igangsatt prosess med asfaltering av bakgård, med planlagt oppstart i mai. Det må påregnes en midlertidig økning i felleskostnader i forbindelse med dette arbeidet.

Vedlikehold og fremtidige tiltak:
Sameiet arbeider løpende med vedlikehold av bygningsmassen. Følgende tiltak er opplyst å være aktuelle fremover:
-Oppgradering av bakgård
-Utbedring av grunnmur
-Oppgradering/utskifting av vinduer og vannbrett
-Rehabilitering av hovedtrapp
Tiltakene planlegges gjennomført etappevis, anslagsvis ett tiltak per år, med mål om ferdigstillelse innen 2029. Planen er veiledende og kan bli endret.

Opplysninger fra årsmøte 2025
Gjennomførte tiltak
-Branntekniske utbedringer er gjennomført, og tidligere avvik er lukket.

-Det gjenstår oppgradering av røykvarslingsanlegg. Styret har innhentet tilbud og valgt leverandør. Arbeidet er estimert til ca. kr 140 000 og planlegges igangsatt rundt september/oktober 2024.

Drift og kostnader
-Sameiet har inngått ny avtale om vaktmestertjenester med Gammel Nok, med oppstart 01.08.2025. Byttet er forventet å redusere sameiets kostnader.
-Det gjennomføres dugnader for å redusere behovet for eksterne tjenester. Deltakelsen har vært begrenset, og styret vurderer tiltak for å øke oppmøtet, noe som kan medføre økte felleskostnader.

Baktrapper / fellesarealer
-Det er gjennomført to omfattende dugnader hvor baktrappene er betydelig oppgradert.
-Det gjenstår arbeid i deler av én baktrapp, og ny dugnad vil bli innkalt.

Kjeller, fukt og tekniske forhold:
Det er gjennomført tilstandsvurdering av kjeller av Mycoteam. I rapporten er det blant annet påvist:
-Fukt og tegn til tilbakeslag i enkelte boder
-Forekomst av muggsopp
-Spor etter skadedyr
Det er anbefalt tiltak som opprydding, rengjøring, utbedringer og forbedrede lagringsløsninger. Styret har igangsatt oppfølging av disse tiltakene.
Det er også gjennomført mindre forbedringer av VVS-løsninger i kjeller.

Øvrige forhold:
-Det har vært tilfeller av vannskader i enkelte leiligheter. Disse er håndtert i samarbeid med forsikringsselskap.
-Det er innhentet tilbud på fasadevask, som vurderes av styret.

Forretningsfører
Solibo AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det kreves ingen styregodkjennelse, men skriftlig melding til styret og forretningsfører.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 57 766,-pr. 31.12.2025

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 11 785,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet fra 2024 viser et underskudd på kr. 156 156,-. Budsjett for 2025 legger til grunn for et underskudd på kr. 48 940,-.
Regnskap og budsjett for 2025 og 2026 er ikke forelagt megler pr. dags dato.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Med mindre annet er opplyst må kjøper påregne felles plikter som dugnad etc.

Dyrehold

Dyr må ikke holdes i leiligheten uten styrets samtykke. Dyrehold skal være av en slik art at det ikke er til sjenanse for de andre beboerne i form av bråk og/eller lukt til oppgang eller leiligheter.

Sameiets forsikring

If Skadeforsikring
Polisenr. SP1409045.5.1

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 333 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

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

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Kirkeveien 54!
Meget populær og sentral beliggenhet på Majorstuen. Leiligheten ligger i et av Oslos mest etterspurte nabolag med bl.a. Frognerparken og Vestkanttorget i nærheten. Området er bestående av pene og klassiske bygårder. Butikker, kaféer, restauranter og nisjeforretninger innen gangavstand. Man finner bla. populære Majorstuenkrysset, Bogstadveien og Frognerparken i umiddelbar nærhet.

Majorstuen stasjon er kun 5 minutter unna, som et knutepunkt for byens kollektivtilbud. Her finnes t-bane med overgang til alle linjer, samt hyppige buss- og trikkavganger i alle retninger. Flybussen går få meter fra boligen.

For den handleglade er det kort avstand til Oslos desidert mest populære og eksklusive handlegate i Bogstadveien. Hegdehaugsveien/Bogstadveien er for kort tid siden vært igjennom en omfattende rehabilitering hvor fokus var å øke trafikksikkerhet, bedre universell utforming, bedre fremkommelighet og tilgjengelighet, øke beplantning og oppvarmede fortau m.m. Det er også kun en kort tur til Frognerparken og Vestkanttorget, samt Slottsparken og videre Karl Johans gate med sine utallige butikker, restauranter og caféer. Attraktive Aker Brygge og Tjuvholmen ligger også nærheten med flere av byens mest populære spisesteder og restauranter.

Av rekreasjonsmuligheter finner man fantastiske Frognerparken med storslåtte Vigelandsparken, Hundesletta og Frognerbadet. Her finner man turstier, dammer og grøntområder perfekt for turer, jogging og parkliv. Populære Stensparken, Slottsparken og flere andre grøntområder ligger også innen gangavstand.

Området tilbyr samtidig et stort spekter av treningsmuligheter med bla. SATS sitt store senter under bakken ved Colosseum Park. Fine muligheter for løpe-/joggeturer i parker om sommer, så vel som vinter. Kort t-banetur til Sognsvann eller Holmenkollen med sitt uendelige vei- og løypenett. Praktisk og enkel forbindelse til byens skoler med bl.a. Høyskolen, Universitetet og BI.

Leiligheten har et fantastisk utgangspunkt for aktiv bruk av alle byens tilbud. Det er også en døgnåpen Joker rett over gaten.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Kirkeveien 54 - Vaaningshus - Exdok (attestert) - 1919
Kirkeveien 54 - Rehab 13 vaatrom - Ferdigattest - 2007
Kirkeveien 54 - Bad loft - Ferdigattest - 1967

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger.

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

Pågående plansaker:
Saksnummer: 202461838
Frognerparken - Forprosjekt med reguleringsplan for Frognerparken
Bymiljøetaten ønsker å gjennomføre sykkelstrategien for Oslo kommune, hvor målet er å gjøre sykkel til et alternativt transportmiddel for flere, få flere til å sykle og oppnå en sykkelandel på 25%. Vedtatt Plan for sykkelveinett i Oslo inkluderer Sørkedalsruten (rute 2), hvor det i dag mangler et sammenhengende tilbud for syklister fra vest. Bymiljøetaten ønsker derfor å opparbeide strekningen mellom Monolittveien og Middelthuns gate i Frognerparken med et eget sykkelanlegg. Hovedhensikten med tiltaket er å bedre fremkommeligheten for sykkel, samt minske konfliktpunktene mellom gående og syklende i Frognerparken, ved å øke seperasjonsgraden mellom trafikantgrupper på deler av strekningen, lede syklister til egnet trasé, kryssinnstramming og fjerning av parkering i Middelthuns gate.

Saksnummer: 202453451
Sørkedalsveien 10 - Utarbeidelse av planforslag
Hensikten med prosjektet er å videreutvikle og oppgradere eksisterende eiendomsmasse samt å legge til rette for etableringen av to tårnbygg oppå deler av eksisterende bygg. I tillegg foreslås en utvidelse av kjøpesenter-delen av bygget mot Fridtjof Nansens vei og mot foreslått nytt torg. Det vil tilrettelegges for mer åpne fasader mot tilliggende veier og nytt torg, med flere innganger til kjøpesenterdelen av bygget.

Dagens bebyggelse ble oppført i 1954 og er ikke optimal med tanke på dagens funksjons- og miljøkrav. Videre bidrar bebyggelsen lite til sine omgivelser. Det er et stort forbedringspotensial, både med hensyn til funksjonalitet og arkitektonisk kvalitet. Videre er det et stort forbedringspotensial i hvordan bebyggelsen møter sine omgivelser. I dag er det 160 parkeringsplasser på terreng. Det som i dag er store parkeringsflater og logistikk-/driftsarealer vil erstattes av torg og utearealer med gode oppholdskvaliteter. Det er derfor ønskelig å oppgradere eksisterende bygningsmasse i tråd med tidens krav, samt utvide kapasiteten med to tårnbygg på nordre del av eksisterende base. Tårnbyggene vil i hovedsak inneholde boliger og kontor/tjenesteyting. Foreløpige beregninger tilsier at det vil bli ca. 70 boliger

samt ca. 9000 m2 nye næringsareal, i tillegg til eksisterende. Det vises til arealoppsettet i vedlegg "Tomteanalyse og hovedgrep" s. 34 for en nærmere redegjørelse for planlagt arealfordeling fordelt på eksisterende og planlagt bebyggelse, samt fordeling på formål.

Wahl Eiendom AS og Ba Wahl Invest AS bestilte oppstartsmøte for Sørkedalsveien 10, 30.06.2023 (sak 202310400). Plan- og bygningsetatens vurdering var da at planinitiativet skulle stoppes, jf. pbl. § 12-8 andre ledd. Begrunnelsen for at saken skulle stoppes var at planinitiativet var i strid med overordnede planer.

Wahl Eiendom AS og BA Wahl Invest AS krevde så at beslutningen om å stoppe planinitiativet ble forelagt bystyret for endelig avgjørelse, jf. Pbl. § 12-8 andre ledd. Byråd for byutvikling avgjorde at saken ikke skulle stoppes, og planinitiativet ble derfor sendt tilbake til Plan- og bygningsetaten for ny vurdering.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/215/165/3:
07.04.1876 - Dokumentnr: 925037 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:165
Gjelder denne registerenheten med flere

19.09.1974 - Dokumentnr: 516259 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Næring
Sameiebrøk: 30/722

20.08.2020 - Dokumentnr: 2897977 - Reseksjonering
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 30/722
Endring av formål

Legalpant

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

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

kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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.

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:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke med digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 130 665,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 17. april 2026

Ansvarlig megler

Truls Martin Nygaard, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 47629151

Meglerforetaket

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

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

Vedlegg

Kirkeveien 54

Kirkeveien 54

Nabolaget Colosseum - vurdert av 179 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	4 min 0.3 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	14 min 1.1 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	14 min 1.2 km
Kristelig gymnasium grunnskole... 408 elever, 30 klasser	16 min 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	16 min 1.3 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	16 min 1.3 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	16 min 1.3 km

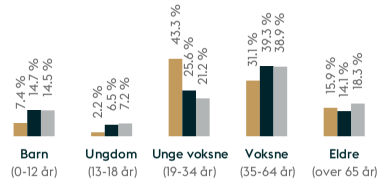
Offentlig transport

Frogner stadion Linje 12	2 min 0.1 km
Frogner stadion Linje 12N, 20	2 min 0.1 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	4 min 0.3 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	5 min 2.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 5.9 km

Barnehager

Julius barnehage (1-5 år) 48 barn	2 min 0.2 km
Frogner barnehage (1-5 år) 66 barn	5 min 0.5 km
Stallen barnehage (1-5 år) 29 barn	7 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Colosseum	2 720	1 807
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Naboskapet
Høflige 52/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Trikk
- Gående

Sport

Majorstua skole	3 min
Frognerparken Tennisanlegg	4 min
Artesia Trening	2 min
SATS Colosseum	2 min

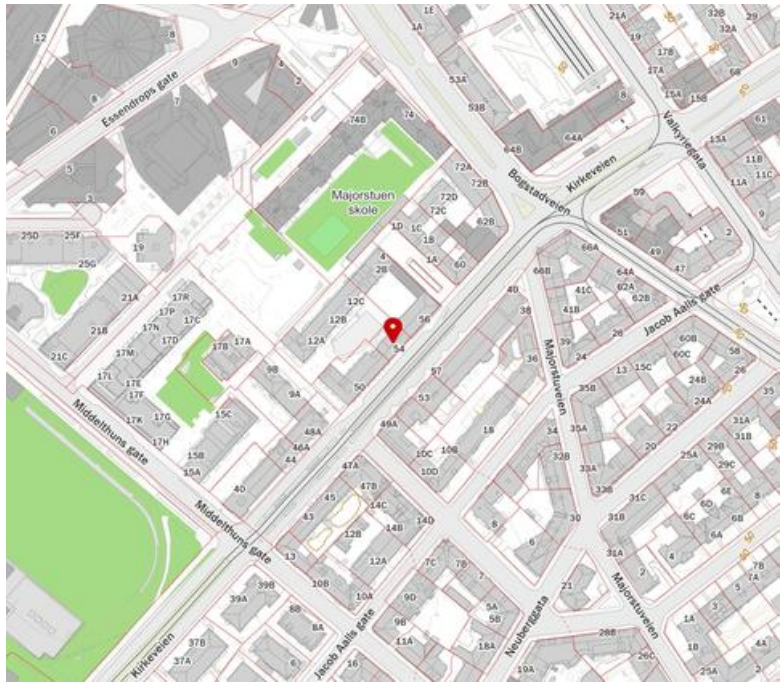
«Majorstua er et sentralt sted med mange hyggelige mennesker. Alt i alt, et fint sted.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 98/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 93/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Kirkeveien 54, 0368 Oslo

Leilighet | Byggeår: 1918 | BRA-i: 35 m²

Norske Boligrapporter NITO

Kort om rapporten

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

Spesielt for oppdraget

Befaringsdato: 08.04.2026

Andre begrensninger: Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.

Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

TG 0: Ingen avvik.

TG 1: Mindre avvik.

TG 2: Vesentlige avvik.

TG 3: Store eller alvorlige avvik.

TG IU: Ikke undersøkt.

Definisjon av tilstandsgrader, forutsetninger og avgrensninger fremgår senere i rapporten.

Oppsummering

Her oppsummeres bygningsdeler med TG 2, TG 3, TG IU og forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Begrunnelsene er forkortede, automatisk genererte sammendrag av avviksteksten og er ikke uttømmende. Oppsummeringen er kun en oversikt, og hele rapporten må leses for full forståelse av vurderingene og rapportens omfang.

TG 2 – Vesentlige avvik (3)

Ventilasjon
Boligen har ikke friskluftsventil i soverom og har naturlig ventilering.

Avtrekk (Bad - 2. etasje)
Avtrekksvifte er koblet til naturlig oppdriftsventilasjon kanal.

Dører
Dørbladet på entrédøren treffer karmen ved åpning og lukking.

Vurderinger

Dører

TG 2

Brann- og lydklassifisert entrédører, uten datomerking.

Balkongdøren er produsert i 2024.

Vurdering av registrerte avvik

- Dørbladet på den ene entrédøren treffer karmen ved åpning/lukking.
  Konsekvens: Forholdet kan føre til økt slitasje på både dør og karm, og døren kan oppleves treg ved åpning og lukking. Justering bør påregnes for å redusere videre slitasje.

Vurderte forhold og avgrensninger

Entrédøren er vurdert med tanke på innsettingsdetaljer (omramming, karm, tetting) der dette er synlig.

Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Balkong/terrasse ol.

TG 1

Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 3 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,0 meter.

Himmelretning: Nordvest.

Vurderte forhold og avgrensninger

Balkong er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Bad - 2. etasje - Om rommet

Badet er ifølge tidligere prospekt pusset opp i 2020.
Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

Bad - 2. etasje - Overflater

TG 1

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og top slukrist er målt til ca. 35 mm.

Vurderte forhold og avgrensninger

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Bad - 2. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 1

Sluket er i plast.

Vurderte forhold og avgrensninger

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt. Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Bad - 2. etasje - Sanitærutstyr

TG 1

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold og avgrensninger

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad - 2. etasje - Avtrekk

TG 2

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon med elektrisk avtrekksvifte.
Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Vurdering av registrerte avvik

- Elektrisk avtrekksvifte er koblet til kanal som opprinnelig er beregnet for naturlig oppdriftsventilasjon.
  Konsekvens: Slike kanaler er avhengige av temperatur- og trykkforskjeller, så ventilasjonen vil variere. Når viften står stille, blir avtrekke svakere. En mekanisk vifte i en slik kanal kan også endre trykkforholdene og i noen tilfeller gi dårligere ventilasjon eller luftvandring mellom tilkoblede leiligheter. Dersom den samlede ventilasjonen er for svak, kan dette over tid gi økt fuktbelastning. Det er uklart om løsningen er avklart med sameiet/borettslaget.

Vurderte forhold og avgrensninger

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad - 2. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 0

Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet.

Måleresultat
Fuktmåling med piggelektrode i veggen er målt til under 6 vektprosent.

Vurderte forhold og avgrensninger

Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken

TG 1

Gulvoverflater består av parkett.
Avløpsrør i plast.
Vannrør i plast.

Automatisk lekkasjestopper er lokalisert i kjøkken.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige overflater på gulv er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver. Avløp og vannrør er enkelt testet ved åpen kran (avrenning og trykk). Innredning og hvitevarer er ikke vurdert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

Vannledninger

TG 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Vurdering av registrerte avvik

- Kursene i rør-i-rør-systemet er ikke merket i fordelerskapet.
  Konsekvens: Hver kurs skal være tydelig merket slik at det er enkelt å identifisere og eventuelt stenge eller skifte ut riktig rør ved vedlikehold eller lekkasje. Når merkingen mangler, kan feilsøking ta lengre tid og risikoen øker for at feil kurs stenges ved en vannlekkasje. Forholdet bør utbedres ved å merke kursene tydelig.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Ventilasjon

TG 2

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

Spørsmål til eier
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurdering av registrerte avvik

- Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift.
  Konsekvens: Dette var vanlig da boligen ble oppført, men gir ofte mer varierende luftutskifting enn mekaniske anlegg. Ventilasjonen er avhengig av temperatur og værforhold, og kan i perioder være begrenset. Dette kan gi høyere luftfuktighet og lavere luftkvalitet sammenlignet med mekaniske avtrekk.
- Det er ingen friskluftsventil i soverom.
  Konsekvens: Dette kan føre til redusert luftutskifting og redusert inneklima når vinduer holdes lukket. Manglende tilluft kan medføre at ventilasjonen ikke fungerer som forutsatt.

Vurderte forhold og avgrensninger

Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vannbåren varme

TG 1

Type: Radiatorer.

Spørsmål til eier:
Er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke? Nei.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige rør for vannbåren gulvvarme er kontrollert med hensyn til materiale, sammenkoblingspunkter, termisk isolasjon og opplysning om reguleringsventiler. Der rørene er innebygde, er vurderingen basert på opplyst alder. Gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv er undersøkt der de er tilgjengelige. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater.

Spørsmål til eier (El-tilsyn)

• Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn: **Nei**

Kontrollen kan ikke sammenlignes med en faglig el-kontroll, og det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene som kan utføre el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, bør det gjøres en utvidet el-kontroll av en fagkyndig.

Spørsmål til eier (om anlegget)

• Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert: **2020**
• Løses sikringene ofte ut: **Nei**
• Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: **Nei**
• Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: **Ja**
• Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: **Ja**
• Foreligger samsvarserklæring: **Ja**

Fremlagte samsvarserklæringer:

År	Arbeidsbeskrivelse
2020	Nytt anlegg.

Samlet vurdering av det elektriske anleggets alder, generelle tilstand og risiko for liv, helse og materielle skader. Bør det elektriske anlegget ha utvidet el-kontroll (NEK 405-2-3 eller tilsvarende): Ukjent

De kontrollerte punktene avdekket ingen åpenbare tegn som tilsier behov for umiddelbar utvidet el-kontroll. Vurderingen omfatter kun de nevnte punktene og reflekterer ikke nødvendigvis anleggets totale tilstand. For å kartlegge anleggets tilstand må en kvalifisert fagperson engasjeres.

Arealer

Totalt areal

Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
37 m²	35 m²	2 m²	-	3 m²

BRA-i (Internt bruksareal): Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten.

BRA-b (Innglasset balkong): Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer.

TBA (Terrasse- og balkongareal): Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer.

Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Leilighetsbygg (Byggeår: 1918)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
Kjeller	-	2 m²	-	2 m²	-
2. etasje	35 m²	-	-	35 m²	3 m²
Loft	-	-	-	-	-
Sum Leilighetsbygg	**35 m²**	**2 m²**	**-**	**37 m²**	**3 m²**

Romfordeling

Kjeller	BRA-e: Bod
2. etasje	BRA-i: Soverom, Stue/kjøkken, Entré, Bad
Loft	BRA-e: Bod

Kommentar til arealberegning

Loftsboden er ikke måleverdig, men har et gulvareal (GUA) målt til ca. 4 m².

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Generell beskrivelse

Konstruksjonsoppbygning

Bygningen er oppført med grunnmur i tegl, yttervegger i murverk, og yttertak i trekonstruksjon.

Oppvarmingssystem

Boligen har radiator tilknyttet felles varmeanlegg.
Varmekabler i bad.

Vurdering av varmekabler inngår ikke i denne rapporten.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett og fliser.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,76 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge tidligere eier fra 2020.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Tilhørende arealer

Boligen disponerer en bod i henholdsvis kjeller og loft ifølge eier.

Tilleggsopplysninger

Dokumentasjon på håndverkstjenester

Dette punktet gjelder reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygginger og lignende som eier opplyser er utført av håndverkere i løpet av de siste fem årene.

Spørsmål til selger

Er det utført håndverkstjenester på boligen siste fem årene? **Nei**

Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

Det gjøres oppmerksom på at rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygd, ikke nødvendigvis tilfredsstiller forskriftskrav på befaringstidspunktet (for eksempel krav til utsyn, lysforhold og ventilasjon).

Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet gjelder lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som er avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Dette omfatter at boligen ikke fremstår som oppdelt i brannceller, manglende rømningsvei eller andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Vurderingen er gjort etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Grensen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold utover det som følger av forskrift om tryggere bolighandel. Skjulte feil omfattes ikke.

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Kirkeveien 54, 0368 Oslo**

Matrikkel: **301-215/165/0/3**

Eierform: **Selveier**

Hjemmelshaver: **Halvor Kleivi**

Kunde: **Halvor Kleivi**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **08.04.2026**

Rapportdato: **08.04.2026**

> *Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.*

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Selgers egenerklæring er ikke fremvist. Det kan dermed foreligge eierrelaterte opplysninger som ikke er gjort kjent for undertegnede.

Utførende

Foretak

Snare Boligvurdering AS
Org.nr. 930 376 914
www.snarebolig.no

Sakkyndig

Daniel Snare
Fagskoleingeniør
E-post: post@snarebolig.no

Norske Boligrapporter

Daniel Snare

Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte. Undertegnede er medlem i NITO og tilknyttet fellesskap i Norske Boligrapporter.

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.
Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2018 til grunn.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav. Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.
Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny

befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk eller arealmåling, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrader og referansenivå

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av undersøkelsene som er utført innenfor oppdragets rammer, og uttrykker forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Følgende tilstandsgrader benyttes i rapporten:

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

Tilstandsgrad 1: 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: Vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Tilstandsgrad IU / TG IU brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle. Faktiske kostnader vil kunne variere med skadeomfang, behov for videre undersøkelser, valgt løsning, materialbruk og lokale prisforhold. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer ved eventuelle estimater: under kr 20 000, kr 20 000–100 000, kr 100 000–200 000, kr 200 000–500 000 og over kr 500 000.

Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Halvor Kleivi	9578-5999-4-3656016	2026-04-13 20:42:24

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
13. apr. 2026

Oppdragsnummer
8-0172/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kirkeveien 54, 0368 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Halvor Kleivi

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 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?
Nei

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: Ja, kun av faglært Firmanavn Vinderen rør AS Skiftet toalett og servant med skap. Våren 2022

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Påført ny membran utenpå eksisterende membran bak servantskap våren 2022.

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

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

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja, kun av faglært Firmanavn Konf. styreleder Sameiet har byttet ekspansjonskar i sentralfyrsystemet i 2022 Byttet hovedsikring og montert ny overspenningsvern + ny OV, høsten 2022. Utført av Bolig Elektrikeren.

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

Når ble kontrollen utført? Ja. Byttet hovedsikring og montert ny overspenningsvern + ny OV, høsten 2022. Utført av Bolig Elektrikeren. Sameiet har i 2024 installert flere seriekoblede røykvarslere etter krav fra Norsk Brannvern.

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 8-0172/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Halvor Kleivi	**2026-04-13**

Identifikasjon

Halvor Kleivi

Signicat

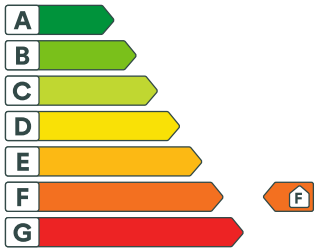
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest

F

Adresse	
Kirkeveien 54, 0368 OSLO	
Dato for energimerking **13.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-280816**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80522371**
Gårdsnummer **215**	Bruksnummer **165**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0202**



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 **1918**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **35,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **35,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
268,18 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
268,18 kWh/m²	**16 431 kWh**

A↑G F

Kirkeveien 54, 0368 OSLO

Detaljering

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



Kirkeveien 54, 0368 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: 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 22: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 23: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ekstraordinært årsmøte

Sameiet Kirkeveien 54
26. mars 2026



SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.*»

DIGITALT MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et digitalt møte. Det digitale møtet gjennomføres ved bruk av Microsoft Teams. Invitasjon til det digitale møtet finner du lenger ned i denne innkallingen.

Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet. Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

KRAV OM FYSISK MØTE – FRIST 21.03.26

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to eiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det.

Krav om fysisk møte må fremsettes snarest og senest innen den ovennevnte fristen. Dersom det innen fristen kommer inn tilstrekkelig med krav om å avholde et fysisk møte, tar styret forbehold om at møtetidspunktet vil kunne bli endret.

Til eiere i Sameiet Kirkeveien 54

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved digitalt møte.

Dato for digitalt møte: 26.03.2026
Tidspunkt: 18.00
Sted: Digitalt på Microsoft Teams

Trykk på lenken for å delta:
Klikk her

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. FINANSIERING AV ARBEID I BAKGÅRD

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. FINANSIERING AV ARBEID I BAKGÅRD

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Basert på en rapport fra Mycoteam og andre fagpersoner som har sett på bygningsmasse og grunnen i bakgården er årsaken til at vi i styret har valgt å innhente et tilbud fra BK Anlegg.

Grunnlaget for hvorfor: Basert på dårlig kum, skjev grunnmasse med helning mot bygningsmasse, fuktighet i kjeller, dårlig beskytning av grunnmur, uhyggelig område(ustelt).

Saken er også at vi oppgraderer bakgården med asfalt, en lav stenmur mot naboens eiendom og bedre oppsett for søppelkasser. Dette er ikke største delen av kostnaden, men en fin/hyggelig oppgradering.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Godkjenne og gå for tilbudet fra BK Anlegg med finansiering gjennom ekstra kapital innkreving utført over 3 mnd, sammen med felleskostnad faktureringen av sum på 300.000,-.

Dette basert på at det høyst sannsynlig kommer ekstra kostnader i forhold til tilbudet i form av suging av masser rundt naboens tre og røtter. Kostnad over 300.000 kan dekkes av sameiets oppsparte midler.

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og eker boligselskapets verdier

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.
**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og eker boligselskapets verdier

VEDLEGG 1: BK ANLEGG AS Prisoverslag



Kunde	Christian Wærpen					
Adresse	Kirkeveien 50 - 54					
Postnr/sted	Oslo					
Mailadr.	Christianwaerpen@gmail.com					
Deres ref.	Christian Wærpen					
Tlf	476 03 215					
					Dato	22.04.2025
					Vår ref.	Benjamin Fett
					Tlf	99306607

Prisoverslag for utomhusarbeider og asfaltering

Pkt/Prisnr.		Enhet	Mengde	Enhetspris	Sum	Sum inkl. mva
Fellesposter						
Rigg	**Rigg for graving:** Rigg for graving	sum	1	7500	7500	9375
Rigg	**Rigg for asfaltering:** Rigg for asfaltering	sum	1	6500	6500	8125
NR.50						
Fjerning av asfalt	**Fjerning av eksisterende asfalt:** Eksisterende asfalt graves opp å kjøres til godkjent deponi. Posten inkluderer opplasting, transport og deponeringsavgift.	m2	80	165	13200	16500
Bytting av sluk	**Bytting av sluk/rist og ramme:** Eksisterende sluk/rist og ramme byttes til en ny type som er mulig å løfte i asfalten.	sum	1	7800	7800	9750
Avretting	**Avretting til asfaltering:** Avretting for asfaltering med 0-20, opptil 5cm tykkelse.	m2	80	155	12400	15500
Asfaltering	**Asfaltering:** Asfaltering av gangsti med AG8B, 5cm tykkelse.	m2	80	275	22000	27500
Sum					55400	69250
NR.54						
Kabelpåvisning	**Kabelpåvisning:** Kabelpåvisning for å kartlegge kabler i grunnen. Denne utføres også for å være sikre på at det ikke ligger kabler i grunnen ift. forsking.	sum	1	4500	4500	5625
Antijobbe	**Antijobbe:** Overskuddsmasser tas jordprøver av før det kjøres vekk. Dette for å kunne få levert det på godkjent mottak.	sum	1	3850	3850	4812,5
Setting av granittmur	**Setting av granittmur 80x30cm:** Her graves det ut til setting av granittmur, videre legges det opp et fundament av pukk 20-60 som komprimeres godt før steinene monteres i jordfukt betong. Muren stables i 2 skift (ca. 50cm høy). Posten inkluderer innkjøp, transport av stein og betong.	m	18	4650	83700	104625
Masseutskifting	**Masseutskifting:** Masseutskifting av eksisterende veiareal. Her graves det ned 40cm før det legges ut fiberduk og legges opp med 20-80. Posten inkluderer opplasting, transport og deponeringsavgift.	m2	45	650	29250	36562,5
Bytting av kum	**Bytting av eksisterende synkekum:** Eksisterende synkekum byttes med en ny synkekum i DN1000 og ca. 1,5 meter dyp. Det legges ned Ø650 ramme og sluk/rist på toppen som blir synlig i asfalten. Eksisterende rør kobles inn i kummen med kjerneboret hull og pakning. Gammel kum levers til godkjent deponi.	sum	1	28400	28400	35500
Ny kum	**Etablering av ny synkekum:** I bekken ned mot nr. 50 etableres det en ny synkekum i DN1000 og ca 1,5-meter dyp. Det legges ned Ø650 ramme og sluk/rist på toppen som blir synlig i asfalten.	sum	1	22500	22500	28125
Membran	**Legging av membran:** Legging av ny membran over betongdekke på en plass ca. 6m lengde. Her legges det ned svesemembran som føres fra litt over topp asfalt og brettes ned over kanten ned mot disnering ca. 30cm. Posten inkluderer også pigging av betong for å få det flatt der membranen skal legges, samt føse opp i grunnmursplaten langs fasaden.	sum	1	28300	28300	35375
Avretting	**Avretting til asfaltering:** Avretting for asfaltering med 0-20, opptil 5cm tykkelse.	m2	45	155	6975	8718,75

Asfaltering	Asfaltering: Asfaltering av gangsti med AGB8, 5cm tykkelse.	m2	45	275	12375	15468,75
SUM					219450	274312,5

Sum eks mva	kr	289 250,00	
Sum ink mva			kr 361 562,50

Vedståelsen frist 30 dager
BK Anlegg AS
v/Benjamin Fett

Benjamin@bkanlegg.no TLF 99306607

VEDLEGG 2: inspeksjonsrapport Kirkeveien 54

Inspeksjonsrapport

202503350
PROSJEKTNUMMER

09.05.2025
RAPPORTDATO

Kirkeveien 54
0266 Oslo
SKADEADRESSE

Kontroll av kjeller
EMNE

Eivind Thomassen
RAPPORTANSVARLIG

DERES REF.
Cecilie Vatn
OPPDRAGSGIVER/KONTAKTPERSON



OPPDRAGSGIVER	Cecilie Vatn
INSPEKSJON	Utført 31.mars av Eivind Thomassen
TIL STEDE VED INSPEKSJONEN	Beboer
RAPPORT UTARBEIDET AV	Eivind Thomassen rådgiver
TELEFON	91908285
EPOST	ebt@mycoteam.no
VEDLEGG	Faktablad om muggsopp
KOPI	-
RAPPORT GODKJENT AV	Hege Bull Jenssen avdelingsleder råte og konstruksjon

Sopp · Råte · Mugg · Inneklima · Fukt · Insekter · Asbest

MYCOTEAM

1. Innledning

1.1 Bakgrunn

Mycoteam har gjennomført en inspeksjon i kjelleren i Kirkeveien 54 for å kartlegge kjelleren for fuktrelaterte skader, skadedyr, lagring og vurdere nødvendige tiltak. Det ble ved inspeksjonen foretatt kontroll av tilgjengelige deler av kjelleren og åpne boder.

1.2 Bygning/konstruksjon

Bygård fra 1919. Støpt etasjeskille mot 1.etasje. Boder med treskillevegger. Bunnsviller er ikke fuktsikret mot støp. Antatt ikke fuktsikret gulvstøp. Ingen ventilasjon i kjelleren.

1.3 Undersøkelse og metoder

- Visuell inspeksjon av tilgjengelige konstruksjoner er foretatt i kjeller.
- Det er tatt fuktmålinger i utvalgte deler av konstruksjonen.
- Materialprøver er tatt med for analyse av skadegjørere.
- Det er tatt målinger av mengde muggsoppsporer i inneluften.

Målinger av relativ luftfuktighet (% RF) og temperatur er foretatt med Rotronic Hygropalm. Relativ luftfuktighet er mengden vanndamp som finnes i forhold til den mulige mengden vanndamp luften kan inneholde ved en gitt temperatur. Høy relativ luftfuktighet kan medføre risiko for soppvekst, men målte verdier må vurderes i forhold til blant annet temperatur, tid og materialegenskaper.

2. Observasjoner og resultater

2.1 Kjeller

Generelle observasjoner

- Lukt av rotter i kjelleren, særlig i fyrrom og i bodarealer.
- Tegn på tilbakeslag i store deler av kjelleren. I områder med ujevnt gulv er det fortsatt vått på gulv og i nedre del av delevegger.

Fyrrom

- Det er observert avføring fra rotter i rommet. Rotter og gnagere kommer seg inn gjennom utettheter i vindusnisjen mot bakgården. Det er utettheter rundt rørgjennomføringer gjennom delevegg mot øvrige deler av kjelleren, slik at rotter kan spre seg til bodarealene.
- Tegn på tidligere tilbakeslag fra kum i fyrrom.



Foto 1. Tidligere tilbakeslag fra kum.



Foto 2. Rørgjennomføring i delevegg mellom fyrrom og bodarealer.



Foto 3. Utettheter i gammel vindusnisje er forsøkt tettet med stålnetting, men det er fortsatt utettheter hvor rotter kommer inn.

Vaskerom

- Tegn på tidligere tilbakeslag. Vannet har rent mot tilstøtende bodarealer.
- Ingen ventilasjon i rommet, men en del luftlekkasjer rundt vinduskarm.
- Mindre råtesoppskader i bunnsvill i delevegg mellom vaskerom og bod 13.
- Noe mørning i deler av vinduskarmen, slik at man bør vurdere å skifte ut vinduet på sikt.

Bodarealer

- Ikke alle boder var åpne ved inspeksjonen, men åpne boder er kontrollert for mulige skader. Det er hovedsakelig skader i forbindelse med tilbakeslag som er observert.
- Bod 8, 11 og 13 er påvirket av tilbakeslag i større grad enn i de andre bodene da det er fall mot delevegg mot nabogården (bakvegg i disse tre bodene). Kun bod 8 var åpen, men i denne boden var det relativt mye muggsoppvekst på innvendige bodvegger og oppfukting av nedre del delevegger.
- Bod 11 og 13 var låst og begge bodene er fulle. Ved innkikk er det observert uheldig lagring av organiske materialer rett mot gulv og det er trolig muggsoppvekst på lagrede gjenstander og innvendige veggflater i tre.
- I boden under trappen er det lagret mye rett på gulv og mot yttervegg.



Foto 4. Muggsoppvekst inne i bod 8.



Foto 5. Råtesoppskadet dørterskel mellom trapperom og bodarealer.



Foto 6. Kjellertrappen er ikke fuktsikret mot gulvstøpen. Foreløpig ikke tegn til råtesoppskader i vangen, men bør holdes under oppsikt.

2.4 Måleresultater

Fuktmålinger i romluft viser at det er et lite fukttilskudd i bod 13 og i bod under kjellertrappen i forhold til uteluft ved befaringstidspunktet, men ellers fremstår kjelleren som tilstrekkelig ventilert. Vi har satt opp noen mer generelle råd angående ventilasjon under punkt 4, da fuktnivået i kjelleren trolig kan variere i løpet av et år, og særlig om det oppstår fuktinnsig eller tilbakeslag.

Tabell 1. Fuktmålinger utført 31.03.25 i Kirkeveien 54 - tilstand av bygg. Målingene er utført med Rotronic Hygropalm.

Målepunkt	Temp. (°C)	Relativ luftfuktighet (%)	Beregnet duggpunkt (°C)	Fukt-innhold (g/m³)	Fukt-tilskudd (g/m³)
Uteluft	7,6	59,0	0,1	4,8	0,0
Bod under kjellertrapp	16,9	54,0	7,5	7,8	3,0
Inne i bod 13	18,7	58,1	10,3	9,3	4,5

3. Vurdering

Det er ikke avdekket større fuktrelaterte skader i kjelleren, men det er trolig muggsoppskader på lagrende gjenstander og innvendige veggflater i bod 11 og 13. Vi anbefaler at man tar en generell opprydning i boder og i kjelleren, samt vurderer å skifte ut delevegger mellom bodene med nettingvegger med fuktsikret bunnsvill på sikt.

Med bakgrunn i at det er tegn til at det har stått vann på store deler av gulvet i bodarealet så anbefaler vi at alle boder tømmes og at man gjør en gjennomgang av lagrede gjenstander for å fjerne muggsoppskader og avdekke andre fuktrelaterte skader. Det kan også hende at en del artikler kan være skadet av aktivitet av rotter i enkelte boder som var låst ved inspeksjonen.

Ved en slik gjennomgang/ opprydning har en god mulighet for å samtidig forbedre lagringen i bodene. Man bør være spesielt oppmerksom på lagring av tekstiler og andre organiske materialer, og man bør unngå lagring direkte på gulv og mot yttervegger. Lagring bør foregå opp fra gulv og aller helst i metallhyller.

Det bør også foretas en generell rengjøring av gulv i alle rom, og det må foretas tetting av hull i vindusnisjen på fyrrommet for unngå at rotter kommer inn i bygningen.

4. Anbefalte tiltak

4.1 Tiltak

Fuktskader etter tilbakeslag

Bod 8, 11 og 13

- Bod 8, 11 og 13 tømmes og fuktskader i delevegger kartlegges. Trolig vil det letteste være å skifte ut bunnsviller og sette inn nettingskillevegger mellom bodene. I forbindelse med arbeidene bør det brukes åndedrettsvern dvs. en finstøvmaske.
- Gulv og veggflater rengjøres for å fjerne muggsoppvekst.
- Man bør endre av lagringen i bodene, og vi anbefaler at man følger anbefalinger gitt i punkt 4.2.

Øvrige boder

- Vi anbefaler at boder hvor det er lagret mye på gulv eller som ikke er kontrollert (bod 10, 12, 15 og bod under trapp) tømmes og ryddes. Eventuelle muggsoppskader rengjøres og råtesoppskader utbedres etter punkt 4.4.
- Gulv bør rengjøres i alle boder for å fjerne rester etter tilbakeslag og eventuell avføring/urin fra rotter.
- Vi anbefaler på generelt grunnlag at man endrer lagring etter anbefalinger i punkt 4.2.
- På sikt bør man skifte ut treskilleveggene med nettingvegger for å bedre luftsirkulasjonen.

Kjellertrapp

- Kjellertrappen må holdes under oppsikt med tanke på at det kan oppstå skader i overgangen mot gulv. På sikt kan man vurdere å skifte ut trappen til en trapp i stål.

Fyrrom

- Gulv bør rengjøres grundig og man må fjerne avføring fra rotter i hjørnet mellom delevegg mot nabogård og delevegg mot bodarealer.
- Det må gjennomføres en tilfredstillende rottesikring av rommet innen kort tid for å hindre videre aktivitet og skader på lagrede gjenstander i bodene som følge av rotter.
- OSB-plate i vindusnisjen må tas ned og hull må tettes tilstrekkelig, helst støpes/mures igjen. Vinduet er antatt tatt ut, da nisjen ligger under bakkenivå og er nedgravd.

Vaskerom

- Gulv rengjøres.
- Vindu bør holdes under oppsikt med tanke på videreutvikling av begynnende råtesoppskader og bør på sikt skiftes.
- Om vindu skiftes bør man sette inn en ventil for å bedre luftsirkulasjon.

4.2 Lagring i kjellerboder

Det er spesielt viktig at organiske materialer, for eksempel trematerialer/ved, papp/papir og tekstiler, lagres opp fra gulv og ut fra yttervegger. På den måten reduseres risikoen for oppfukting og påfølgende utvikling av mugg- og råtesoppskader. Lagring opp fra gulv og ut fra yttervegger fører dessuten til bedre luftsirkulasjon rundt materialene slik at eventuell fuktighet lettere tørker opp.

4.3 Ventilasjon

Ventilasjon er av avgjørende betydning i forhold til muggsoppvekst. Den relative luftfuktigheten som ble målt ved inspeksjonen lå ikke utenfor normalen, men fuktforholdene og særlig den relative luftfuktigheten kan variere i løpet av året i denne typen kjeller.

Man bør derfor se nærmere på muligheten for å bedre ventilasjonen, og vurdere om det er behov for bruk av f.eks avfuktere/varme i perioder hvor det er risiko for «sommerkondens».

Den enkleste måten å bedre ventilasjonen på er å ha åpne (og rengjorte) ventiler sammen med åpne luker på luftekanaler eller pipeløp, eller etablere nye ventiler. Å bruke gamle pipeløp bedrer luftsirkulasjonen ved at luft trekkes over tak. Ventilene tettes/stenges i ekstremt kalde perioder (NB: det er viktig å huske på å åpne dem igjen).

På sommeren kan uteluften til tider være spesielt varm og fuktig. Hvis store mengder varm, fuktig uteluft dras inn i kjelleren, er risikoen stor for kondensering og eventuelt påfølgende soppvekst på kalde flater (såkalt «sommerkondens»). Det kan derfor være en fordel å stenge ventilene også i perioder med høy utetemperatur og luftfuktighet om sommeren.

Hvis det er mulig å benytte pipeløpene fungerer dette som oftest svært godt så lenge andre tiltak som gjelder utvendig fuktsikring, luftehull i skillevegger og noe oppvarming i kjelleren gjennomføres. I kjellere med mye hjørner og tette delevegger på tvers kan dette imidlertid være vanskeligere å få til. Merk at det kan være gunstig å ha på litt varme i kjelleren, spesielt når det er varmt ute.

Det er generelt vanskelig å si noe om antall ventiler, det kommer bl.a. an på luftvekslingen sideveis mellom bodene. I hovedtrekk kan man si at det bør være minst en ventil pr. vindu eventuelt pr. bod.

En annen måte å bedre ventilasjonen på er å installere mekaniske vifter som er styrt av luftens vanninnhold (hygrostatiske) og eventuelt av temperatur. Disse viftene trekker luft ut av kjelleren. Tilluften bør da ideelt sett komme fra ovenforliggende rom, noe som kan være vanskelig i praksis. Resultatet kan bli at uteluft trekkes inn via trapperom, vinduer/andre ventiler/åpninger i kjelleren og det kan i verste fall føre til økt inntak av varm, fuktig luft i

sommerhalvåret (se over). Det er usikkert i hvilken grad dette vil utgjøre et problem, det kommer an på bl.a. temperaturen i kjelleren. En løsning kan være å stenge disse ventilene på sommeren/sensommeren når luftens innhold av fuktighet er størst, eventuelt kan dette løses ved at viftene reguleres både av luftens fuktighet og temperatur. Det finnes flere forskjellige tekniske løsninger for avtrekksvifter med forskjellige styringsmuligheter.

När det gjelder mekaniske vifter kan man i hovedtrekk si at det skal en vifte til for å betjene bodene mellom tette delevegger. Ulover dette må man prøve seg frem for å se om man oppnår ønsket effekt. Det er en fordel for luftsirkulasjonen om delevegger mellom boder er av netting fremfor mer tette materialer.

4.4 Skader av andre råtesopp enn ekte hussopp.

Råtesopper som f. eks. kjellersopp og hvitkjuke, utbedres uten bruk av kjemikalier. All fukttilgang må stanses, og råtesoppskadete materialer skiftes med en sikkerhetssone på ca 20 cm (i lengderetningen) inn i friske materialer. Mindre omfattende skader kan renhugges.

4.5 Generelle anbefalinger ved utbedring av muggsoppskader

Anbefalingene under er generelle og spesifikke tiltak må vurderes i hvert enkelt skadetilfelle. Ved vurdering av spesifikke tiltak er det viktig å ta hensyn til både størrelsen på det muggsoppskadede området og type bygning / bruksområde.

Personlig verneutstyr

- Ved avdekking/riving av muggsoppinfiserte materialer frigjøres store mengder muggsoppsporer som det er uheldig å puste inn. Når man arbeider med muggsoppskader må man sikre at utførende personell og tilstøtende brukere/lokaler ikke utsettes for unormal eksponering for muggsoppsporer.
- Støvmaske (eller evt friskluftsmaske) brukes alltid når riving og muggsoppsanering pågår. Dette for å unngå å puste inn muggsoppsporer.
- Arbeidstøy / engangsdress brukes ved rivingsarbeid og opphold i saneringsområdet. Støvmaske og overtrekkstøy anbefales tatt av ved bevegelse utenfor saneringsområdet.

Utbedringsmetode

- Fuktkilde fjernes/skadeårsak kartlegges.
- Muggsoppinfiserte materialer fjernes eller rengjøres. I hovedsak må organiske materialer som gips, sponplater, tapet og lignende fjernes.
- Materialer som beholdes (treverk, murverk og andre faste materialer) må rengjøres grundig med en egnet manuell rengjøring (vask, støvsuging, sliping eller pussing). Ordinært rengjøringsmiddel kan benyttes og vaskevann må skiftes ofte. Vann som tilføres konstruksjonene må begrenses.
- Støvsuger må ha HEPA-filter eller tilsvarende finstøvfilter som har evnen til å samle opp mikroskopiske muggsoppsporer og støvpartikler. Dette er spesielt viktig ved større muggsoppskader.
- Bruk av soppdrepende kjemikalier er ikke nødvendig ved muggsoppskader.
- Fuktige materialer tørkes ut til tilfredsstillende nivåer avhengig av materialtype.
- Byggestøv fjernes ved rengjøring av vegger og alle horisontale overflater.

Om det er spørsmål til rapporten, ta kontakt med Mycoteam ved Eivind Thomassen

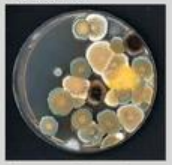
Faktablad
DES. 2021

MYCOTEAM

Helse

Mange muggsopper kan under visse forhold produsere giftige stoffer - mykotoksiner. Disse stoffene spres bl.a. med sporene, og kan ha uheldige konsekvenser ved innånding, eventuelt også hudkontakt. Eksponering via normal luftspredning gir imidlertid ekstremt lav dose. Gifteffekt er derfor først og fremst kjent fra større inntak av muggsoppinfiserte næringsmidler. De muggsoppartene som er vanlig forekommende ved bygningsskader, og som er kjent for å kunne produsere mykotoksiner er spesielt svart vannskademugg (*Stachybotrys chartarum*) og fuktstrålemugg (*Aspergillus versicolor*).

En del personer reagerer på muggsopp. Reaksjonen kan arte seg som allergi, astma, eksem, nedsatt motstandsdyktighet mot infeksjoner, hyppigere og verre forkjølelser, hodepine, tretthet. Reaksjonen kan utløses uten at det kan påvises store mengder muggsopp i luften.



Muggsopp på vekstmedium

Enkelte muggsopper vokser ved 37°C og kan forårsake infeksjoner i menneskekroppen. Dette er først og fremst et problem for personer med sterkt svekket immunforsvar, og som tilleggskomplikasjon ved andre sykdommer. Eksempler er lungeinfeksjoner på grunn av grønn strålemugg (*Aspergillus fumigatus*) og lumsk strålemugg (*A. flavus*), samt ørebetennelse som følge av svart strålemugg (*A. niger*). I tillegg finnes det soppinfeksjoner (ringorm o.a.) som forårsakes av sopparter som normalt ikke vokser i innemiljø.

Muggsopp

Muggsopp danner grønne, svarte, hvite eller gule belegg på fuktutsatte bygningsmaterialer. Muggsopp gir ofte en ubehagelig lukt, såkalt «kjellerlukt».

Muggsopp er hurtigvoksende sopper som i liten grad bryter ned treverk, men som kan gi misfarging, lukt og helseproblemer. De forekommer naturlig på nær sagt alle typer fuktige, organiske materialer, slik som blader, pinner, jord o.l.

Muggsopp og andre sopp formerer seg ved sporer. Dette er små spredningsenheter som lett virvles opp i luften, og luft som ikke er veldig godt filtrert vil alltid inneholde soppsporer. Gjennomsnittlig er det færre soppsporer innendørs enn ute med mindre det forekommer soppvekst inne. Mengde og typer av soppsporer i luft varierer sterkt med årstiden.

Muggsopp kan opptre på tilnærmet samtlige materialer som utsettes for høy fuktighet, enten som følge av direkte fuktpåvirkning/lekkasjer eller som følge av meget høy luftfuktighet. Dette kan være forhold som kondensering, høy luftfuktighet på grunn av utilstrekkelig ventilasjon, vann som trenger inn fra utvendig side av bygget, lekkasje fra rør eller tekniske installasjoner, eller oppfukting av materialer før og under byggeprosessen.

Mange muggsopp er svært nøysomme med tanke på næring. Dersom fuktigheten er høy nok, vil muggsopp kunne etablere seg og vokse på de fleste organiske materialer – enten det er bygningsmaterialer eller papirrester, sagflis, støv o.l. Muggsopp kan også vokse på uorganiske materialer (betong, teglstein o.l.) hvor organiske materialer har blitt avsatt, eksempelvis støv og papirfiber. Soppene forårsaker vanligvis ikke nedbrytning (råtedannelse) i materialene de vokser på.

Mennesker som utsettes for muggsopp kan reagere med ubehag eller sykdom. Man vet at allergi, ulike luftveisproblemer, irriterte øyne, unormal tretthet og en del andre symptomer kan ha sammenheng med vekst av muggsopp og andre mikroorganismer. Det er stor variasjon fra person til person hvor mye man «tåler».

Det er viktig å være klar over at mange inneklimaproblemer kan oppleves på omtrent samme måte som ved muggsoppeksponering. Fuktighet i bygninger kan blant annet føre til økt avgassing fra materialer, og økt forekomst av midd (midd beiter på muggsopp). Midd er også en viktig kilde til allergifremkallende stoffer.



Muggsoppvekst i tak etter vannlekkasje

Mycoteam AS
Ramstadveien 3
Postboks 5, Blindern
NO-0313 OSLO
Telefon: +47 46 97 55 00
mycoteam@mycoteam.no
IBAN: NO47 1604 0706 726
Bank: 1604.07.06726
Org.nr: 940 351 022

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Faktablad

MYCOTEAM

Prøvetaking av luft

For å få en indikasjon på om muggsopp påvirker kvaliteten på inneklima, og det ikke finnes synlige tegn på fuktighet og muggsoppvekst, kan det tas støvprøver med Mycotape2 for å påvise DNA fra sopp. Man får da avklart om det forekommer mer muggsopp i deponert støv enn det som kan forventes, og om det forekommer typer av muggsopp som kan knyttes til fuktskader. Disse prøvene vil i tillegg kunne påvise aktinobakterier som ofte er årsaken til lukten beskrevet som kjellerlukt eller mugglukt.

Normer og krav

Nasjonalt folkehelseinstitutt anbefaler når det gjelder muggsopp; *«Eksponering for fuktskader eller muggsopp gir økt risiko for utvikling eller forverring av sykdom. Det foreligger imidlertid ikke kunnskapsgrunnlag for å sette en helsebasert, tallfestet norm for fukt eller muggsopp i innemiljøer. Vedvarende fukt og vekst av muggsopp på overflater innendørs og i bygningskonstruksjoner skal unngås. Tegn på risikoforhold er også mugglukt og hyppig forekommende kondens på overflater eller i konstruksjonen. Tidligere større fuktskader der materialer ikke er raskt utvirket, rengjort eller fjernet kan også utgjøre en helserisiko. Der slike forhold påvises skal de utbedres så raskt som mulig».* (Anbefalte faglige normer for inneklima, 2015).



Bilde av muggsopp med SEM

Dette faktabladet er utarbeidet av Mycoteam AS som en veiledning overfor våre kunder.

Opplysningene reflekterer dagens kunnskapsnivå og vil måtte revideres etter hvert som ny kunnskap kommer til.

Ved kopiering fra dette faktabladet skal Mycoteam oppgis som kilde.

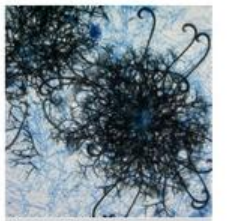
© Mycoteam AS

Behandling:

- Årsaken til muggsoppveksten må fjernes. I de fleste tilfeller gjelder det å avklare fuktårsaken, stanse fukttilgangen og fjerne fuktigheten. Uten fuktighet vil ikke muggsopp utvikle deg videre.
- Fordi også døde soppsporer kan inneholde allergifremkallende og giftige stoffer, er det ikke tilstrekkelig kun å drepe muggsopp med kjemikalier eller annen behandling.
- Mest mulig av muggsoppangrepet fjernes fysisk, enten ved utskifting av materialer, eller ved grundig rengjøring der det lar seg gjøre. Større angrep, og angrep som er vanskelig tilgjengelige, saneres som regel ved at konstruksjonen avdekkes og alt angrepet materiale fjernes.
- Porøse materialer, som isolasjon, gipsplater, trefiberplater, sponplater, tapet o.l., og andre lett demonterbare materialer fjernes, mens større trekonstruksjoner og mur/betong kan gis en mekanisk rengjøring (sliping/hovling).
- Behandling med kjemikalier utover vanlige rengjøringsmidler anbefales vanligvis ikke.
- Ved håndtering av muggsoppinfiserte materialer bør egnet åndedrettsvern benyttes som for eksempel støvmaske med P3 filter eller friskluftsmaske.
- Lukt- og allergiproblemer kan være vanskelig å bli kvitt uten omfattende utbedringsarbeider. Lukt kan fjernes ved ozonbehandling etter at muggsoppvekst og skadete materialer er fjernet.
- Før utbedringsarbeider iverksettes bør det gjøres tiltak for å hindre spredning av byggestøv til gjenstander og tilstøtende rom. Områder som har blitt forurenset av muggsopp og andre mikroorganismer under utbedringsarbeidet skal rengjøres grundig.



Muggsoppvekst som følge av vannskade



Muggsopp i mikroskop

Mycoteam AS
Ramstadveien 3
Postboks 5, Blindern
NO-0313 OSLO
Telefon: +47 46 97 55 00
mycoteam@mycoteam.no
IBAN: NO47 1604 0706 726
Bank: 1604.07.06726
Org.nr: 940 351 022

Årsregnskap 2024

for

Sameiet Kirkeveien 54

Orgnr: 985 040 117

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**546 485**	**540 527**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	-156 156	46 166
Avdrag lån	38 130	40 208
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**-194 286**	**5 958**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**352 199**	**546 485**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	376 665	584 131
Kortsiktig gjeld	24 465	37 646
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**352 199**	**546 485**

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	872 743	872 724	874 452	914 880
Annen driftsrelatert inntekt		0	21 500	30 000	15 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**872 743**	**894 224**	**904 452**	**929 880**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	3	9 870	9 870	9 870	9 900
Styrehonorar	4	70 000	70 000	70 000	70 000
Forsikring		104 054	95 558	108 110	114 480
Forretningsførsel		42 616	40 090	42 252	44 160
Kommunale avgifter		137 250	117 393	125 000	144 960
Energi/fyring		167 840	202 228	175 000	150 000
Kabel-TV/internett		33 113	36 152	33 540	34 320
Vedlikehold	5	162 556	14 637	135 000	125 040
Vaktmestertjenester	6	123 102	112 468	115 692	114 360
Renhold	7	12 432	5 442	5 600	5 880
Andre driftskostnader	8	74 887	51 104	34 800	61 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		**937 719**	**754 940**	**854 864**	**874 900**
DRIFTSRESULTAT		**-64 976**	**139 284**	**49 588**	**54 980**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter		14 277	199	0	0
Finanskostnader		105 456	93 317	95 172	103 920
RESULTAT FINANSPOSTER		**91 180**	**93 118**	**95 172**	**103 920**
Resultat		**-156 156**	**46 166**	**-45 584**	**-48 940**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	9	-156 156	46 166		
SUM DISPONERING		**-156 156**	**46 166**		

Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		44 432	15 753
Forskuddsbetalte kostnader	10	30 888	29 603
Bankinnskudd		301 345	538 775
SUM OMLØPSMIDLER		**376 665**	**584 131**
SUM EIENDELER		**376 665**	**584 131**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	9	-1 058 166	-902 010
SUM EGENKAPITAL		**-1 058 166**	**-902 010**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	1 410 366	1 448 496
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 410 366**	**1 448 496**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		15 708	28 049
Annen kortsiktig gjeld	12	8 757	9 597
SUM KORTSIKTIG GJELD		**24 465**	**37 646**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**376 665**	**584 131**

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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.

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.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	2024
Innkrevde felleskostnader	840 919
Kabel-TV/Internett	31 824
Sum innkrevde felleskostnader	**872 743**

NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 9 870.

NOTE 4 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 70 000.

NOTE 5 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold bygninger	30 710
Vedlikehold VVS	17 988
Vedlikehold brannsikring	54 738
Balkonger	59 120
Sum vedlikehold	**162 556**

NOTE 6 - VAKTMESTERTJENESTER

Vaktmestertjenester	110 532
Vaktmestertjenester tillegg	12 569
Sum vaktmestertjenester	**123 102**

NOTE 7 - RENHOLD

Mattleie	5 532
Renhold tillegg	6 900
Sum renhold	**12 432**

NOTE 8 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Leie datasystemer	2 661
Lyspærer og sikringer	1 045
Nøkler og låser	17 169
Kostnader dugnad	22 912
HMS	12 575
Annen fremmed tjeneste	2 500
Kontingenter	2 118
Generalforsamling/årsmøte	624
Øredifferanser	4
Bank- og andre transaksjonskostnader	5 779
Annen kostnad	7 500
Sum andre driftskostnader	**74 887**

✔ Signert 07-05-2025 15:54:30 UTC

NOTE 9 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	-902 010
Overført til/fra egenkapital	-156 156
Opptjent egenkapital 31.12	**-1 058 166**

NOTE 10 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	8 911
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	8 493
Andre forskuddsbetalte kostnader	13 484
Sum forskuddsbetalte kostnader	**30 888**

NOTE 11 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	**DNB**
Lånenummer	1636.60.14555
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	2022
Løpetid	20 år
Innfrielseår	2042
Rentesats (nominell)	7,40 %
Opprinnelig lånebeløp	**1 500 000**
Lånesaldo 01.01	1 448 496
Opptak i periode	0
Avdrag i periode	38 130
Lånesaldo 31.12	**1 410 366**

NOTE 12 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpt rente	8 840
Annen kortsiktig gjeld	-83
Sum annen kortsiktig gjeld	**8 757**

✔ Signert 07-05-2025 15:54:30 UTC

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Påvirker

Martin Solheim
martin.solheim@solibo.no

Leveransekanal: E-post

SAMEIET KIRKEVEIEN 54 985040117 Norge

Signert med Norsk BankID — *07-05-2025 15:54:30 UTC*

Undertegner — Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Christian Wærpen
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5999-4-3184703

Christian Wærpen
christianwaerpen@gmail.com
+4747603215

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 46.15.67.67

Signert med Norsk BankID — *22-04-2025 06:27:07 UTC*

Undertegner — Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Gunvor Cecilie Dånmark Vatn
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5999-4-2226839

Gunvor Cecilie Dånmark Vatn
cecilie.vatn@gmail.com
+4741600639

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.8.32.81

Signert med Norsk BankID — *10-04-2025 23:49:28 UTC*

Undertegner — Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Halvor Kleivi
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5999-4-3656016

Halvor Kleivi
halvor.k96@hotmail.com
+4740762700

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 126.92.107.136

Årsmelding 2024/2025 Sameiet Kirkeveien 54

Her kommer en kort oppsummering av det som har skjedd i Sameiet de siste 12 månedene og de områdene vi opplever at Sameiet kan forbedre seg på.

Dette har skjedd i Sameiet siden sist årsmøte.

Styret gjennomfører jevnlige møter og har i løpet av de siste året gjort flere tiltak som gagner sameiet:

- Siste **brannverntiltakene er gjennomført** og feil er lukket
- Vi **bytter vaktmestertjeneste** fra Engelstad, Gammel Nokk 01.08.2025. Dette er en solid aktør med gode referanser og byttet reduserer kostnadene til sameiet noe
- Vi har gjennomført **to omfattende dugnader** over en helg hver hvor **baktrappene er betydelig oppgradert**. Gjenstår fortsatt ett strøk i halve østlige baktrapp. Ny dugnad vil innkalles for dette.
- Det har vært en situasjon med **vannskade i noen leiligheter**. Dette er håndtert sammen med forsikringsselskap.
- Vi har gjort noen **mindre forbedringer av VVS løsningene i kjelleren**.
- **Mycoteam har vurdere tilstanden på kjelleren** i sameiet. Vi har fått en liste av anbefalte tiltak. Styret vil ta tak i disse i neste periode
- Vi har igangsatt prosessen med **asfaltering av bakgård. Tilbud er innhentet.** Gjennomføring antas komme neste periode

Vi opplever at dette har vært et produktivt år for sameiet og at det er utført en rekke viktig tiltak.

Dette er utfordringer vi fortsetter å jobbe med

- Det er en del **støy fra noen enheter tilknyttet festing**. Styret minner om Sameiets ordensregler. Ta gjerne kontakt direkte med de det gjelder hvis støy er sjenerende, men involver gjerne styret hvis det vedvarer uten endring.
- Det er **lavt oppmøte på sameiets dugnader**. Styret oppfordrer til bedre deltagelse særlig fra eiere, men gjerne leietagere også. Dugnad er viktig for å sikre at vi holder kostnadene ned og for å bygge relasjoner mellom de som bor i sameiet.
- Vi har **ikke lykkes med å leie ut ytterligere parkeringsplasser**. Plassene har ikke vist seg attraktive for personer hverken utenfor eller i sameiet.
- Vi opplever fortsatt at noen **leietagere lagrer gjenstander i fellesområder og i andres bod**er. Dette kan være brannfarlig. Dette følges opp av styret.
- Det er meldt om at det fortsatt er tilfeller av at noen **kaster mat ut av vinduer.** Dette er en **utfordring ift uønsket dyreliv og må ikke gjøres**. Dette følges opp av styret.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET KIRKEVEIEN 54

Sist endret 19.4.04

§1 GENERELT

1. Beboere plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at disse overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.
2. Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes. Henvendelse til Styret om husorden skal skje skriftlig.

§2 YTRE ORDEN

1. Det er ikke tillatt å oppbevare private eiendeler i sameiets fellesarealer verken midlertidig eller permanent. Dette inkluderer bla. Trappeoppganger, inngangspartier, bakgård og kjellerrom. Sykler skal parkeres under trapp i kjeller. Særlig viktig er dette i branntrappene i bakgården, Da det er lovpålagt at rømningsveier skal være fri.

En hver beboer skal være med å påse at alle fellesarealer til enhver tid er ryddige

2. Biler, sykler etc. plasseres kun på opp anviste plasser. Sameiet disponerer 4 parkeringsplasser, og de fordeles av styret etter ansiennitetsprinsippet. Forretningslokalene har tillatelse til å disponere parkeringsplassene på dagtid. Eiere som bor i sameiet skal foretrekkes fremfor leietakere i sameiet ved benyttelse av ansiennitetsprinsippet.
3. Banking og risting av tøy må kun foregå i bakgården og ikke på søndager og helligdager.
4. Papiravfall som aviser skal legges i egen søppelkasse for papir i bakgården
5. Inngangspartiet er ikke søppelkasse eller oppbevaringsrom. Alle plikter å sørge for at reklame og lignende legges i søppelkassene i bakgården.
6. Stort avfall som ikke får plass i søppelkassene i bakgården skal ikke settes ved siden av søppelkassene. Dette blir ikke fjernet av renovasjonsetaten og blir stående. Slikt avfall må vedkommende i tilfelle fjerne selv.

   Enhver beboer i sameiet skal være med å påse at det er ordentlig rundt søppelkassene og ellers i bakgården.

7. Inngangsdørene både foran og bak skal til enhver tid holdes låst. Dører til fellesarealer i kjeller og på loft skal også holdes låst. Uvedkommende skal ikke slippes inn.

   Utendørslys skal slås av på dagtid.

8. I vinterhalvåret må vinduer og dører i alle oppganger være forsvarlig lukket. All nødvendig lufting må skje med forsiktighet. Den beboer som ser det nødvendig å åpne et vindu plikter å påse at dette etter kort tid igjen er lukket.

9. Styret har fullmakt til å kalle inntil dugnad dersom dette viser seg nødvendig. Det vil bli bestilt søppelcontainere etter behov. Det er ikke meningen at eget avfall skal spares til slike container blir bestilt. Eget avfall skal fjernes på eget initiativ.

10. Vask av trapper og skifting av lyspærer blir gjort av ekstern innleid arbeidskraft og inngår i fellesutgiftene. Hovedtrapp vaskes hver uke, mens branntrappene vaskes en gang i måneden.

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

§ 3 INDRE ORDEN

1. Enhver beboer er ansvarlig for skader påført bygningen eller naboleiligheter på grunn av for eksempel lekkasje fra vannkraner, vaskemaskiner og lignende

2. Dyr må ikke holdes i leilighetene uten styrets samtykke. Dyreholdet skal være av en slik art at det ikke er til sjenanse for de andre beboerne i form av bråk og/eller lukt til oppganger eller leiligheter.

3. Det må ikke leggs ut mat til duer, katter o.l. da dette medfører tilgrising av gårdsplass og økt fare for rotteplager. Duereir fjernes

4. I tidsrommet 23.00 til 06.00 skal det være ro i leilighetene.

   Høytalere må innstilles på en slik måte at de ikke er til sjenanse for naboer. Vaskemaskiner og tørketromler skal ikke benyttes etter kl 23.00.

   Generelt må støynivået i leilighetene tilpasses på en slik måte at det ikke skaper unødvendig sjenanse for naboleilighetene. Noe støy må alle beboere dog innfinne seg med da dette er konsekvensen av å bo i en bygård.

   På lørdager etter kl. 17.00, søndager og helligdager må reparasjoner o.l. som volder sjenerende støy i bygården ikke forekomme.

5. Det kreves slik renhold av leiligheten at det ikke fører til sjenanse for de øvrige beboerne i form av dårlig lukt eller skadedyr

6. Melding om utleie eller bytte av leietaker skal meldes til styret og forretningsfører.

7. Fordeling av boder er beskrevet på eget vedlegg til ordensreglene.

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

ÅRSMØTEPROTOKOLL 2025 SAMEIET KIRKEVEIEN 54

Sted: Teams-møte.

Tid: Torsdag 12. juni 2025 kl. 19:00

Fremmøtte: Christian Wærpen, Halvor Kleivi og Cecilie Vatn

Saksliste:

1 Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak: Enstemmig godkjent

1.2 Valg av møteleder og møtereferent

Vedtak:
Møteleder: Christian Wærpen
Møtereferent: Cecilie Vatn

1.3 Valg av ett protokollvitne til å underskrive sammen med styreleder

Vedtak: Halvor Kleivi

2 Årsmelding og årsregnskap for 2024

2.1 Godkjenning årsmelding og årsregnskap slik det fremstår nedenfor.

Vedtak: Enstemmig godkjent

2.2 Godkjenning av budsjett

Vedtak: Enstemmig godkjent

2.3 Disponering av resultat til egenkapital

Vedtak: Plussresultat går til egenkapital, enstemmig vedtatt

3 Valg av tillitsvalgte

3.1 Valg av styreleder for 1 år

Vedtak: Enstemmig vedtatt at Christian Wærpen fortsetter som styreleder

3.2 Valg av 2 styremedlemmer for 1 år

Vedtak: Enstemmig vedtatt at Halvor Kleivi og Cecilie Vatn fortsetter som styremedlemmer

3.3 Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Vedtak: Ingen meldte seg til oppdraget, valget utsettes til årsmøte 2026

4 Informasjon om saker

4.1 Brannvern

Styret informerte om at alle tiltak vedrørende tidligere avvik er gjort, all dokumentasjon er sendt riktige instanser og det siste punktet knyttet til brannvernsøkning og kravoppnåelse er en befaring av BRE som vil foregå før fellesferien.

4.2 Kostnadsreduserende tiltak'

Styret informerte om at de har sett på flere muligheter for kostnadsreduserende tiltak. Et tiltak er å bytte vaktmestertjenester fra Engelstad til Gammel Nok. Den nye avtalen trer i kraft fra 01.08.2025. I tillegg er det gjennomfort dugnad, som er omtalt i eget punkt, for å unngå å bruke et eksternt selskap og dermed redusere kostnader ved disse nødvendige arbeidene.

4.3 Solibo

Styret informerte om at samarbeidet og avtalen fungerer hensiktsmessig for sameietets vedkomne

4.4 Porttelefon ved Defigo

Styret informerte om at de opplever at systemet fra Defigo fungerer godt, da det ikke har vært noen problemer med losningen og ingen i sameiet har uttrykt noe misnøye. .

4.5 Parkeringsplasser

Styret informerte om at det er mulig å leie parkeringsplass dersom det er onskelig, på månedsbasis. Dersom dette skulle være onskelig, er det bare å ta kontakt med sameiets leder.

4.6 Dugnad

Styret informerte om at der fra sommeren 2024 til sommeren 2025 har blitt gjort betydelige løft av bygården i kraft av dugnad, herunder oppgradering av baktrapper med ny maling. Trappelopene er ikke helt oppgradert, det gjenstår andre strøk av trapp og gelender i halve østligebaktrapp.

Dugnad er et viktig tiltak for å styrke samholdet i sameiet samtidig som vi kan vedlikeholde bygården uten å øke kostnadene.

Dessverre er oppmøte på Sameiets dugnader ikke tilstrekkelig, styre vil derfor se på tiltak for å øke deltagelsen ved dugnad. Disse tiltakene vil trolig resultere i økt husleie for alle beboere da det ikke er hjemmel for å benytte bøter for manglende deltagelse.

4.7 Asfaltering bakgård/kjeller

Styret informerte om at de har innhentet et tilbud fra BK Anlegg og prosjektet er mye mer omfattende enn først antatt. Tilbudet står på oppimot 300.000 med litt grov regning på variable satser. Det vil bli innhentet minst ett tilbud til. Styret planlegger å finansiere denne sårt trengte oppgraderingen ved kapitalinnkreving fra seksjonene.

4.8 Fasaderehabilitering/vask

Styret informerte om at de har innhentet og sett på tilbud for å gjennomføre vask av fasaden. Oslo fasadevask pekte seg ut som mest aktuell, med et stående tilbud. Styret bestemte for å bruke litt mer tid for å bestemme seg for å gjennomføre fasadevasken eller ikke.

Styret kan også informere om at de har hatt selskapet Mycoteam på befaring og vurdering av tilstanden til kjelleren. Formålet er å forstå om det er noen presserende tiltak styret må ta tak i for å sikre vedlikehold av bygården.

Rapporten viser at der er; lukt og avføring fra rotter i fyrrom og bodareal, det er tegn på tilbakeslag og vått gulv; det er noe mindre råteskade. Merknad ikke alle boder kunne vurderes da de ikke var åpnet. Man kunne se tilbakeslag i bod 8, 11 og 13 og i bod 13 kunne det påvises betydelig muggsopp vekst. Muggsoppveksten kommer trolig av lagring av gjenstander i organisk materiale mot gulv og vegg og det er å forvente at dette finnes i flere boder. Det er også påvist muggsopp andre steder også. Kjelleren fremstår ellers som tilstrekkelig ventilert med noen få unntak.

Mycoteam foreslår i rapporten en rekke tiltak – tømme og rydde boder og fjerne muggsopp, men burde i samme runde oppgradere bodene med nye lagringsløsninger som sikrer at organisk materiale ikke lagres mot gulv og vegger. Vi anbefales videre å rengjøre etter rotter og tette hull for å forhindre at rottene ikke kan komme inn i kjelleren. Mycoteam påpeker videre en rekke andre mindre tiltak og kom med noen generelle råd om ventilasjon.

Styret vil jobbe med tiltakene utover høsten, dette vil vi hovedsakelig gjøre i samråd med ny vaktmestertjeneste. **Det påpekes dog at det er hver enkelt beboers ansvar å sikre at det ikke lagres organisk materiale på gulv og mot vegg samt å bistå med å åpne opp bodene når tiltak skal utføres. Dette vil kommuniseres tydelig til beboerne, boder som ikke er åpne når tiltak utføres vil åpnes ved å klippe lås.**

4.9 Generelt renhold og husordensregler

Styret innformerte nok en gang om at fellesarealer, slikt som gang, loftområde eller bodområde ikke skal ha private eiendeler.

Det er ikke lov å kaste eiendeler ut av vinduer i sameiet, dette gjelder mat, søppel og annet.

Styret minnet om "gjør mot andre det du ønsker at andre skal gjøre mot" deg prinsippet

5 Innmeldte saker

Ingen innmeldte saker

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Påvirker

Martin Solheim
martin.solheim@solibo.no

Leveransekanal: E-post

SAMEIET KIRKEVEIEN 54 985040117 Norge

Signert med E-signere — *26-06-2025 11:50:56 UTC*

Undertegner — Dato

Christian Wærpen
christianwaerpen@gmail.com
+4747603215

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 46.15.6.181

Signert med E-signere — *30-06-2025 11:28:59 UTC*

Undertegner — Dato

Halvor Kleivi
halvor.k96@hotmail.com
+4740762700

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 193.69.134.11

Nordvik Majorstuen
E-post: t.nygaard@nordvikbolig.no

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

Boligopplysninger for boligselskap: **Sameiet Kirkeveien 54**

Megleropplysninger 08.04.2026
Vi viser til forespørsel av 07.04.2026

Boligselskap:	Sameiet Kirkeveien 54
Organisasjonsnr:	985040117
Gnr./bnr:	215 / 165
Eier(e):	Halvor Klevi
Seksjons-/andelsnr:	3
Adresse:	Kirkeveien 54, 0368 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/kirkeveien54
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/kirkeveien54/contact

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

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Nei
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	If Skadeforsikring, avtalenr SP1409045.5.1
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet
· **Parkeringsbestemmelser:**	Sameiet disponerer 4 parkeringsplasser Disse fordeles av styret etter ansiennitet. (se vedtekter/husordensregler)

Informasjon om lån -

Bank:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	1636.60.14555
Nominell rente:	6,90 %
Innfrielsesår:	2042
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.04.2026:	kr 1 365 356
Andel av saldo:	kr 56 732
IN-ordning:	Nei

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 3.210,- pr. md.
Kabel-TV/Internett	kr 228,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 3.438,- pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	11 785	57 766

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	207182
Leveransetype:	Eiendomsmeglerpakke 2 fra PBE
Dokumentene er kontrollert:	08.04.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	KIRKEVEIEN 54
Postadresse:	0368 OSLO
Matrikkel:	0301-215/165

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 207182

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Oslo

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

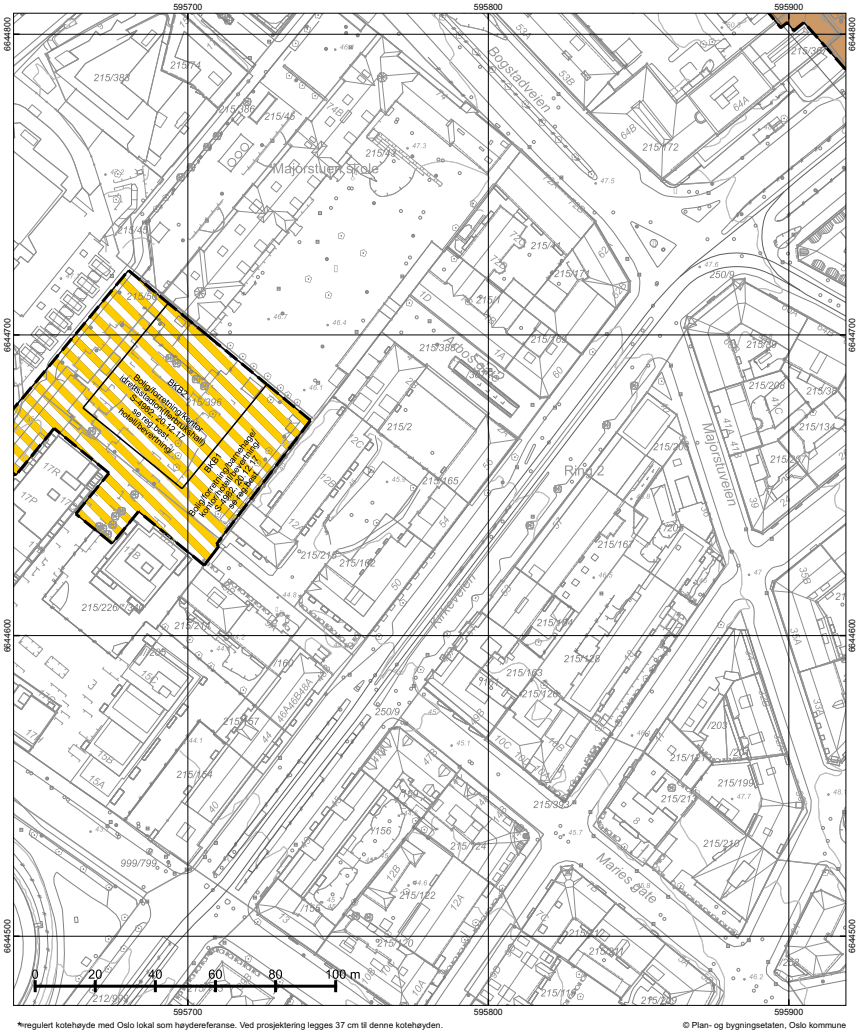
Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

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

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

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 155630/ 86529996

Deres ref.:

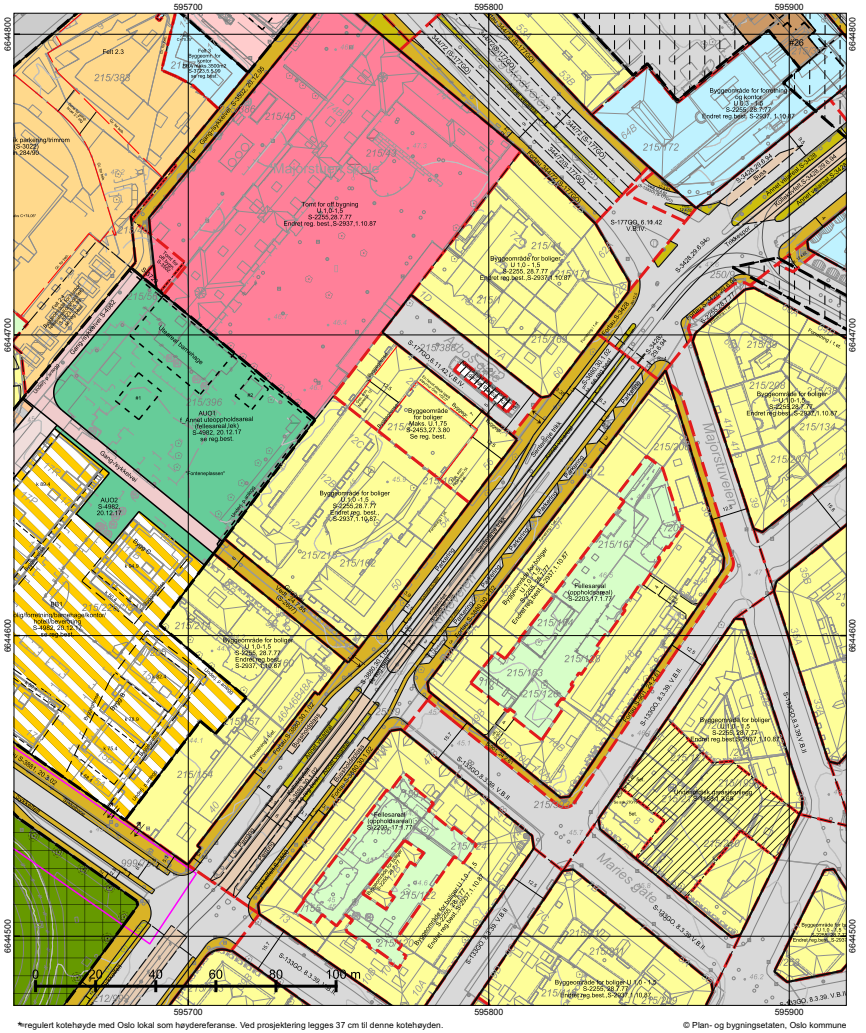
Adresse: KIRKEVEIEN 54

Kommentar:

Gnr/Bnr: 215/165

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 155630/ 86529996

Deres ref.:

Adresse: KIRKEVEIEN 54

Kommentar:

Gnr/Bnr: 215/165

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

- 1430 - Idrettsstadion
- 1690 - Annet uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2010 - Veg
- 2013 - Torg
- 2014 - Gatetun
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 2024 - Stasjons-/terminalbygg
- 2900 - Angitte anlegg/traseer kombinert med andre hovedformål

- 660 - Spesialområde bevaring bolig

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

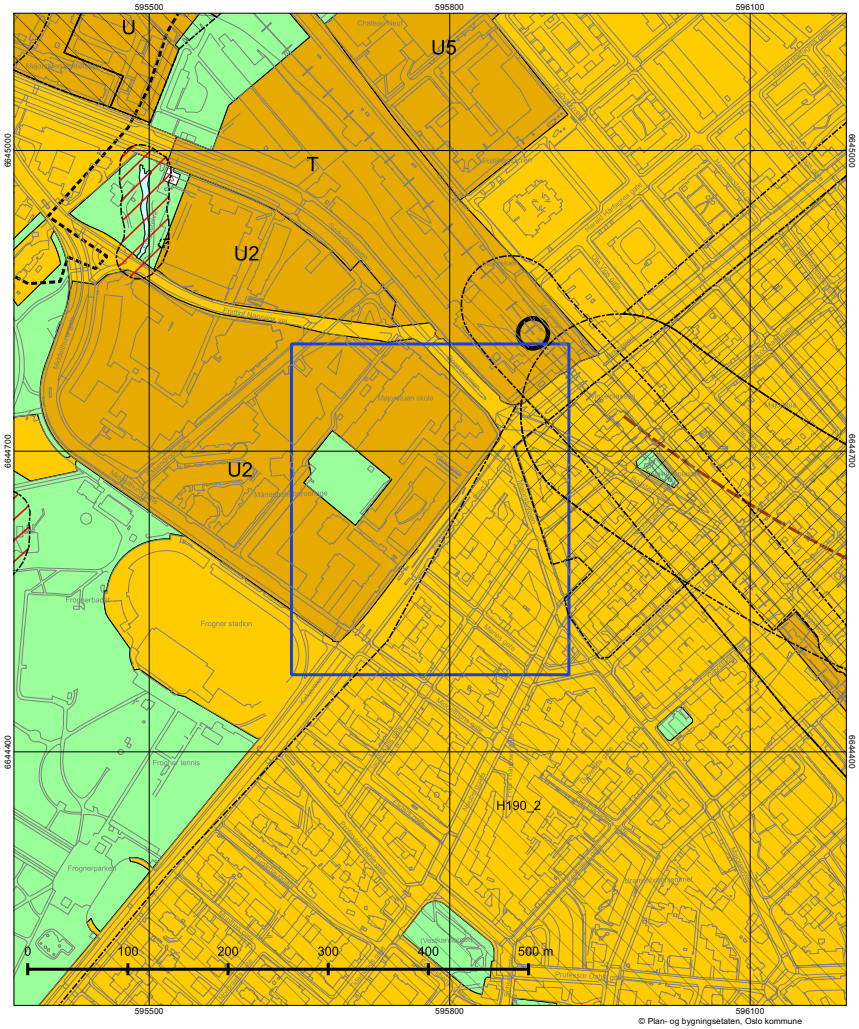
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 934 - Regulert trikkespor
- 936 -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

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

- RpRegulertHøyde

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

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155630/86529996
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Sist endret: 26.05.2023

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

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

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

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

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

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

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

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

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

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

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

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

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

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

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

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

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

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

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

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

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

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

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

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

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

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

Oslo

S-2255

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

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

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).

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

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

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

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

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

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

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

Spesielle opplysninger :

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

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
KIRKEVEIEN 54

Dato: 08.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86529996
2060

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.215 BNR. 165

Vi viser til bestilling av 20260408 for KIRKEVEIEN 54.

GNR. 215 BNR. 165

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 05.05.1927.

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

334 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

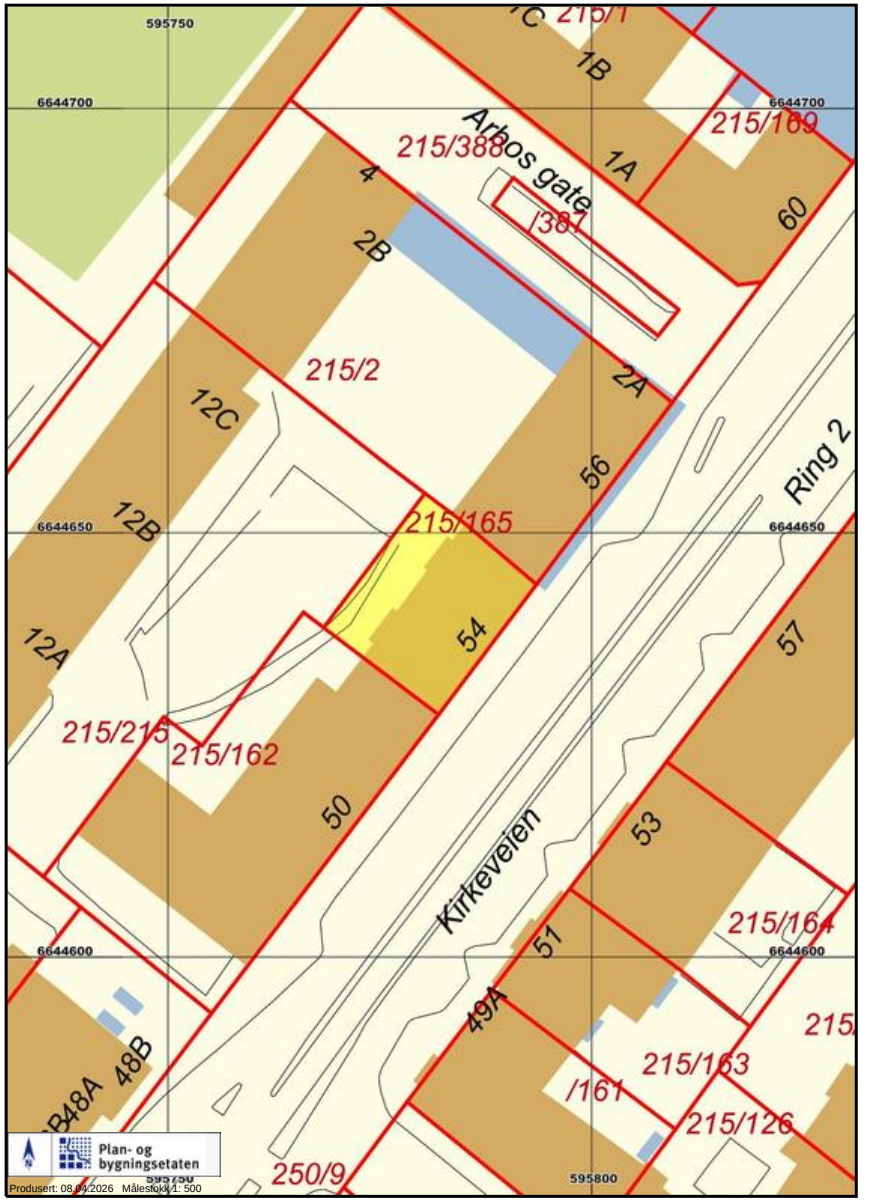
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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



FERDIGATTEST
ARKITEKTUR - BYGGESAK - DOKUMENTTJENESTER

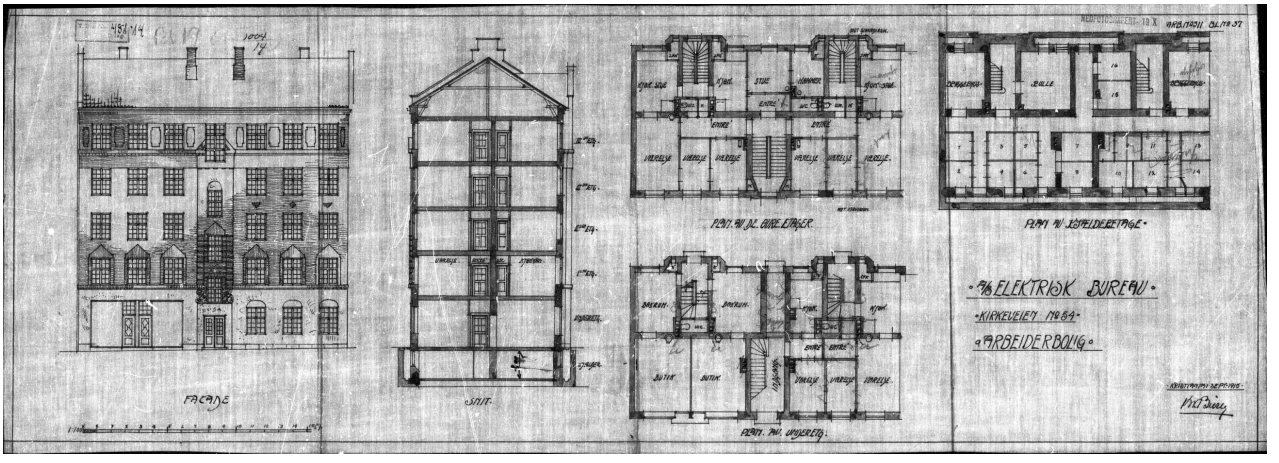
Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	207182
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 2. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	08.04.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	KIRKEVEIEN 54
Postadresse:	0368 OSLO
Matrikkel:	0301-215/165

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 207182

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA


FACADE
COUPE
PLAN DU 1E. ET 2E. ETAGE
PLAN DU SOUS-SOL
PLAN DU 3E. ETAGE
PLAN DU 4E. ETAGE
Nº 16 ELEKTRISCH BUREAU
KIRKEVEIEN 116 B
Nº 17 ARBEIDERBOLIG

FERDIGATTEST
ARKITEKTUR - BYGGESAK - DOKUMENTTJENESTER

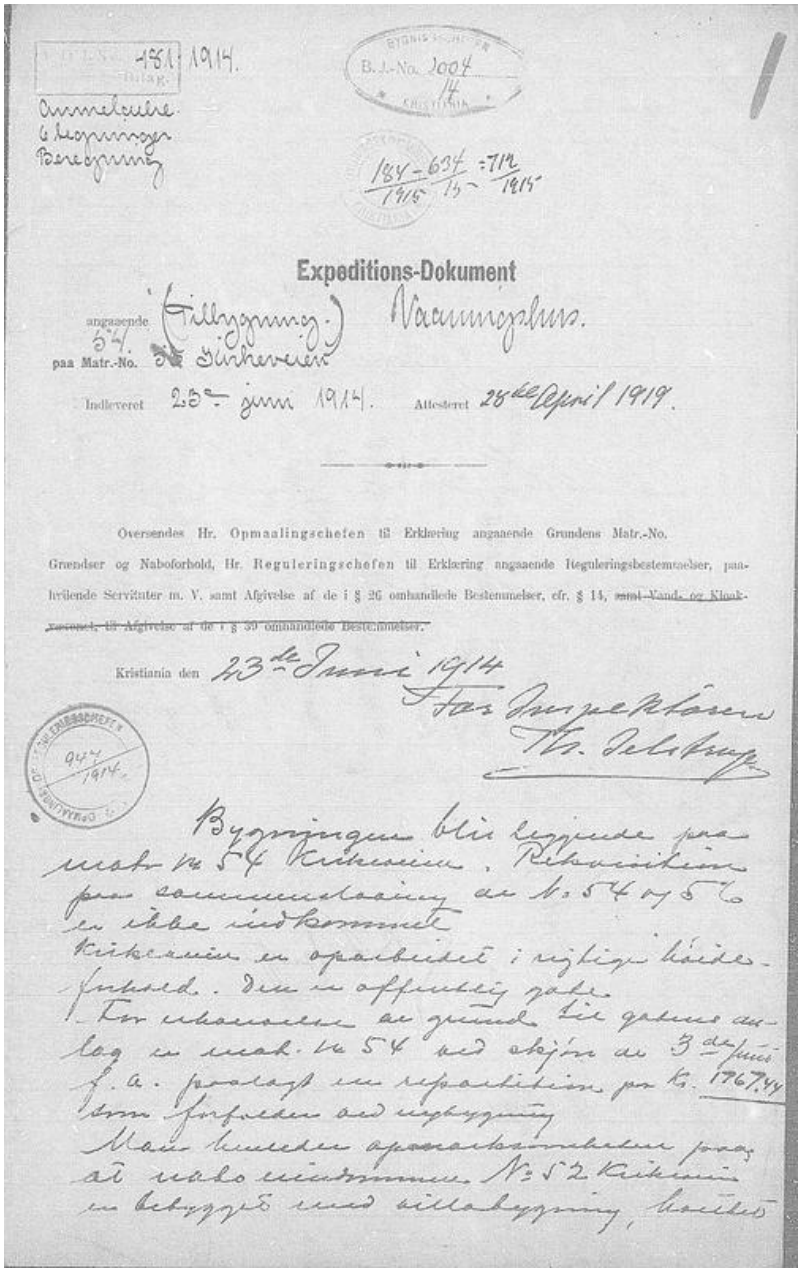
Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	207182
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	08.04.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	KIRKEVEIEN 54
Postadresse:	0368 OSLO
Matrikkel:	0301-215/165

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 207182

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA



-151- 1914.

Anmeldelse
& Tegninger
Beregning

B. J.-No. 1004
14

184 - 634 = 719
1915 14 - 1915

Expeditions-Dokument

angaaende (Tillygning.) Vaaningshus.
Sivh. Sivherveien
paa Matr.-No. 54.

Indleveret 23de juni 1914. Attesteret 28de April 1919.

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servitutter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, ~~samt Vands- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.~~

Kristiania den 23de Juni 1914

For Ingeniørkontoret
Th. Schirmer

OPMAALINGSCHEFEN 944 1914

Bygningen blir liggende paa
matr. Nr 54 Kirkeveien. Rekvirenten
paa sammenskrivning av Nr 54 og 56
er ikke indkommet
Kirkeveien er oparbeidet i nyligere hårdere
forhold. Den er offentlig gate.
For erhvervelse av grunn til gatens utlæg av matr. Nr 54 ved skjøte av 3die juni
f. a. paategnet av reparationen paa Kr. 1767.44
som forfalder ved ingivning
Man kunne ogsaa anmerke paa
at naboeiendommen Nr 52 Kirkeveien
er bebygget med tillægsbygning, hvorfra

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Funksjonell VVS AS v/Bjørn Stensli
Martin Linges vei 25
0692 OSLO

Dato: 27 FEB. 2007

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200303200-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Inger Jul-Hansen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	KIRKEVEIEN 54	Eiendom:	215/165/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Kirkeveien 54 v/Pål Økern	Adresse:	Kirkeveien 54, 0368 OSLO
Søker:	Funksjonell VVS AS v/Bjørn Stensli	Adresse:	Martin Linges vei 25, 0692 OSLO
Tiltakstype:	Bygård	Tiltaksart:	Rehabilitering av våtrom

FERDIGATTEST - KIRKEVEIEN 54

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1

Lisbeth Nordli
For avdelingsenhetsleder

Inger Jul Hansen
saksbehandler

Kopi til: Sameiet Kirkeveien 54 v/Pål Økern, Kirkeveien 54, 0368, OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[III] *115060

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeid: Innvendige forandringsarbeider i 5.etg. (nordligste leilighet)

Arbeidssted	Matr.nr.	Løp.nr.
Kirkeveien 54		77/3612

Bygherre: Eiendomsinstituttet A/S,
C.J.Hambros plass 5,

Oslo 5.

Ansvarshavende:

PMB/TL

Dato: 29.oktober 1980

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Per M.Berglie

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

Skl. C-16 ANDVORD

088

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 417200

Melding om ferdig byggearbeid.
(Mindre arbeider)

Arbeidets art: Loftinnredn., dusjrom i 2.3.4.og 5.etasje samt ny trapp fra 5.etasje til loft.

Arbeidssted	Mots nr.	Lnr.
Kirkeveien 54		61/2714/13

Byggherre: Herr Kåre J.Myhrvold, Kirkeveien 54, Oslo.

Ansvarshavende: Eier.

Dato 31. mars 1967.

HG/kl.

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

Byggningsinspektør
Hans Greftegreff.

80000 3.61 E.A.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

950 41 364

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

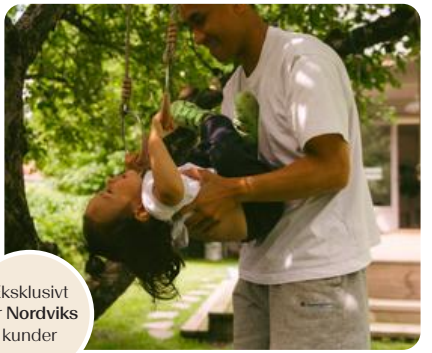
Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 8-0172/26

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Kirkeveien 54 0368 OSLO

Betegnelse: Gnr 215, bnr 165, snr 3 i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no