

Kirkeveien 145



Velkommen til

Kirkeveien 145



Salgsoppgaven produsert 13. mars 2025

Fagerborg

Perfekt utleieobjekt! Stor og lys selveierleilighet med 5 soverom. Balkong, heis og garasjeplass. Felles terrasse

Prisantydning	8 490 000,-
Fellesgjeld	108 605,-
Omkostninger	216 300,-
Totalpris	8 814 905,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 990,-
BRA-i	106 kvm
Totalt BRA	109 kvm
Soverom	5

Etasje	1
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1964

Megler	Torbjørn Skjelde
Telefon	932 61 665
E-post	t.skjelde@nordvikbolig.no

Megler 2	Benjamin Ådna
Telefon	986 89 090
E-post	b.aadna@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Torbjørn Skjelde v/Nordvik Majorstuen har gleden av å presentere Kirkeveien 145.
- Dette er en sjelden mulighet, enten for en stor familie som trenger plass, eller for noen som ser potensial i å videreføre utleie. Med flere romslige soverom, funksjonelle oppholdsrom og moderne fasiliteter, er dette en leilighet som har mye å tilby.

- Her har man en meget sentral beliggenhet i idylliske omgivelser på populære Jessenløkken på Fagerborg. Gode kollektivmuligheter i området med buss fra Kirkeveien og gangavstand til Majorstukrysset

- Leiligheten leies ut på 5 kontrakter med leieinntekter på kr. 38 200 per mnd. Estimert markedsleie i dagens marked er ca. 48 000 per mnd.

- Garasjeplass
- Store vindusflatene og gjennomgående planløsning
- Balkong
- Felles terrasse

Arealer og innhold

BRA-i:	106 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	109 kvm
TBA:	2 kvm

Beskrivelse

Leilighet
1. etasje:
BRA-i: 106 kvm.
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod på ca 3 kvm i fellesareal.
Total BRA: 109 kvm.
TBA: 2 kvm. Luftebalkong

KIRKEVEIEN 145
1.ETG



GARP EIENDOM

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


REGISTER
FOR FREE






EDWARD HOPPER
EXHIBITION
THE ART INSTITUTE OF CHICAGO
ROTHKO
























40



Informasjon

Kirkeveien 145

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0033/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Kirkeveien 145, 0361 OSLO
Gnr 216, bnr 93, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Raymond Skjærstad

Kjøpesum og omkostninger
8 750 000,- (Prisantydning)
108 605,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 858 605,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
221 450,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
222 800,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
235 500,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 081 405,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 094 105,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1964

Etasje
1

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 106 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 109 kvm
TBA: 2 kvm

Beskrivelse:
Leilighet

1. etasje:
BRA-i: 106 kvm.
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod på ca 3 kvm i fellesareal.
Total BRA: 109 kvm.
TBA: 2 kvm. Luftebalkong

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne seksjonen ligger på sameiets fellesareal. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i seksjonens BRA-e og totalt BRA.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 1.etasje og har følgende romfordeling: Stue, kjøkken, bad, toalett, 5 soverom, entre.

I tillegg har leiligheten en kjellerbod på ca 3 kvm og en biloppstillingsplass i felles garasje (ca 12 kvm).

Takhøyden er målt til 257 cm i stuen.

Standard

Denne romslige leiligheten, som er benyttet som utleieleilighet, gir en flott mulighet for både privat bruk og videre utleie. Leiligheten har en gjennomgående praktisk og moderne planløsning med hele fem soverom, flere romslige oppholdsrom og gode fasiliteter.

Stue: Stuen er lys og innbydende, med parkett på gulvet og malte, lyse vegger som gir rommet et moderne og stilrent preg. Her finnes god plass til både sofagruppe og spisebord, og den åpne løsningen gir en følelse av romslighet. Store vinduer slipper inn rikelig med naturlig lys.

Kjøkken: Kjøkkenet har et praktisk og funksjonelt design med laminat på gulvet, og en kombinasjon av malte flater og fliser over benkeplaten. Kjøkkenet er utstyrt med moderne innredning, inkludert integrert oppvaskmaskin, stekovn og platetopp. Over stekesonen finner man en kullfiltervifte, som bidrar til et godt inneklima. Kjøkkenet har også et opplegg for vaskemaskin, og det er god benkeplass for matlaging og kjøkkenaktiviteter.

Bad: Badet er stilfullt flislagt, med fliser på både gulv og vegger som gir et lettstelt og helhetlig uttrykk. Downlights i himlingen sørger for god belysning, mens gulvvarmen gir ekstra komfort på kalde dager. Badet er utstyrt med dusjhjørne med innfellbare dusjdører, som sparer plass samtidig som det gir en moderne og praktisk løsning. Badet har et opplegg for vaskemaskin, et rørfordelingsskap, servant med praktisk servantskap og et veggmontert toalett - alt plassert for å gi en effektiv og komfortabel brukeropplevelse.

Toalett: Det separate toalettet har et stilrent design, med flislagte gulv og vegger og en malt himling med downlights for god belysning. Gulvvarmen gir en ekstra behagelig temperatur i rommet. Toalettet er utstyrt med et veggmontert wc og et praktisk servantskap med stoppekran.

Soverom 1: Soverom 1 er et lyst og romslig rom med parkett på gulvet og malte vegger som gir et rolig og innbydende miljø. Her kan man sette opp både stor seng og møbler for oppbevaring. Panelovn sørger for at rommet holder en god temperatur hele året, og det enkle designet gir rommet et tidløst preg.

Soverom 2: Soverom 2 er et annet flott rom med parkett på gulvet, malt overflate

på vegger og himling. Det er godt lysinnslipp fra vinduet, som gjør rommet lyst og luftig. Panelovnen gir en jevn og behagelig temperatur. Dette rommet egner seg perfekt som soverom eller barnerom.

Soverom 3: Dette rommet har laminatgulv, malte vegger og himling, samt en praktisk skyvedørsgarderobe for oppbevaring. Rommet er også utstyrt med panelovn og er godt egnet som soverom eller kontor. Den nøytrale innredningen gir god fleksibilitet til forskjellige bruksområder.

Soverom 4: Også et rom med laminat på gulvet og malte vegger og himling. Dette rommet har skyvedørsgarderobe, som gir god oppbevaringsplass uten at det tar opp gulvplass. Panelovnen sikrer at rommet har en behagelig temperatur gjennom hele året. Dette rommet er ideelt som soverom eller til bruk som barnerom eller gjesterom.

Soverom 5: Dette soverommet har parkett på gulv, malte vegger og himling, samt panelovn. En fin detalj ved dette rommet er utgangen til en egen balkong, som gir rommet et ekstra lyspunkt og tilgang til frisk luft. Dette er et perfekt rom for den som ønsker en privat uteplass.

Entre: Entréen har flislagt gulv og malte vegger, og den malte himlingen med downlights gir et moderne og stilrent førsteinntrykk. Gulvvarmen gjør entreen behagelig å gå inn i, og porttelefonen gjør det enkelt å slippe inn gjester.

Garderobe: Denne praktiske garderoben har teppe på gulvet, malte vegger og himling, og gir god lagringsplass for klær og annet utstyr. Garderoben er en funksjonell løsning som gjør det enklere å holde orden i boligen.

Dette er en sjelden mulighet, enten for en stor familie som trenger plass, eller for noen som ser potensial i å videreføre utleie. Med flere romslige soverom, funksjonelle oppholdsrom og moderne fasiliteter, er dette en leilighet som har mye å tilby.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Våtrom: Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader. Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Membranen er vurdert som intakt og uten skader på befaringsdagen men av hensyn til alderen må eier være oppmerksom på at lekkasjer kan oppstå over tid på grunn av naturlige bevegelser i bygget. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.
- Balkong, terrasse, platting: Rekkverket blir målt til 92 cm og tilfredsstiller ikke forskriftskravet på 100 cm.
- Vinduer og dører: Enkelte vinduer har behov for utvendig vedlikehold men det er ikke behov for strakstiltak. Ved stikkprøvekontroll er det ikke avdekket vesentlige avvik med åpningsmekanismer eller punkterte vinduer.
- Kjøkken: TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken. TG2

settes pga kullfiltervifte.
- Toalettrom: Rommet har kun naturlig ventilasjon og effekten vil variere ut fra sesong og temperaturforandringer. Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
- Vannledninger: Tilstandsgrad 2 settes pga behov for oppgradering av røropplegget.
- Elektrisk: TG2 settes ettersom det mangler samsvarserklæring (dokumentasjon) på det elektriske anlegget.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Våtrom: Enkelte gulvfliser har løsnet fra underlaget. Årsaken er ukjent, men det er søkt med fuktmåler uten at det ble registrert tegn til fuktskader. Sannsynligvis har disse løsnet pga utilstrekkelig flislim eller ujevnheter i underlaget. Rørføring fra vegg til vaskemaskin er løs/knekt fra veggen. Det er ikke registrert lekkasje fra denne, men den vil være ekstra utsatt for mekanisk påkjenning/skade hvis den ikke repareres. Opplegg for vaskemaskin: Må repareres av rørlegger.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Varmtvannsbereder: Det er felles varmtvann i bygget.

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

Parkering

Leiligheten disponerer garasjeplass nr. 10. Det er mulighet for elbil-lading - strøm faktureres direkte til eier. Det føler av vedtektene at seksjon 1 til enhver tid disponerer garasjeplass nummer 10.

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

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Kontroll av el-anlegg foretatt 04.02.25. De tiltak som er
foreslått vil bli utbedret før overtagelse slik at samsvarserklæring foreligger for selger overtar.

- 4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 04.02.25
- 15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
Beskriv: Sannsynligvis en jordfeil e.l som ble avdekket under kontrollen den 04.02.25. Det vil bli utbedret før overtagelse til ny
eier.
- 22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: El-rapport av 04.02.25

Bygningssakkyndig

Garp Eiendom v/Erik Iversen

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. 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. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong.

Veggkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med betongstein.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

ukjent - ukjent

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Gulvvarme på bad, toalett og entré.
- Panelovner.

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

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 990,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik: forretningsførsel, vaktmester, trappevask/renhold, renteutgifter/avdrag, brøyting/strøing, tv/bredbånd og strøm i fellesarealer.
kr. 4 666,- for felleskostnader og kr. 324,- for garasje.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Eiendomsskatt

Kr 2 871,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 115 027,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 8 460 107,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Tv/bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Kirkeveien 145, orgnr. 971278218

Om sameiet

Sameiet Kirkeveien 145 består av 21 boligseksjoner i henhold til seksjonering fra 1974. 16 garasjeplasser og 3 P-plasser i Flintoes gate.

RENHOLD og VAKTMESTER
Sameiet har byttet renhold fra Living Clean til Karlsens Vaktmestertjeneste as, og i tillegg fått på plass en vaktmesterordning fra samme firma. Dette oppleves som positivt for sameiet. Inngangsparti og trappeløp blir vasket en gang pr uke. Matter i inngangspartiet er det også tegnet en avtale på.

SNØMÅKING
Vintermåking av Flintoesgt. har fungert tilfredsstillende i år. Ny avtale tegnet med

Vaktmesterkompaniet AS. Det er strømkabel i nedkjørselen. Nedkjørsel til garasjen kan ikke måkes maskinelt, men må måkes av de sameiere som har bil i garasjen. Dette ser ut til å ha fungert tilfredsstillende.

HEIS
Heisen er renovert i fjor og følges opp med serviceavtale av Lian Heis AS.

FELLES VASKERI:
Vaskeriet fungerer tilfredsstillende. Ved eventuell skade, reparasjon, lekkasje, etc., vil tilbud om felles vaskeri bli vurdert. Inntekter fra vaskeriet har vært brukt til å kopiere nøkler til styrets medlemmer og noe drikke til siste generalforsamling.

POSTKASSER/NAVNESKILT
Husordensreglene sier at hver enkelt sameier/beboere plikter å skaffe standardisert skilt. Styret har kjøpt inn en etikettskriver som skal benyttes til å lage postkasseskilt og skilt til ringeklokke. Styret betrakter postkassene som den enkelte sameiers egen eiendom. Sameiet kan ikke skaffe nye postnøkler, derfor bør den enkelte sikre seg sin egen sikkerhetskopi.

SYKKELPARKERING
Det er sykkelparkering på vaskeplassen i garasjen. Her er det plass til 15 sykler i vegghengte stativer. Det er ikke tillatt med syklene i kjellerganger, inngangspartiene, eller lenket fast til rekkverk utendørs. Syklene kan bli fjernet uten varsel.

ELEKTRISK KRAFT
Sameiet har avtale med Gudbrandsdal Energi for leveranse av elkraft. Dette gjelder bare strøm til fellesområdet og ikke privatabonnement for den enkelte leilighet.

VARMT VANN
Varmtvannsberederen ble skiftet ut i 2019 og styret har hatt en del reklamasjon på jobben som ble utført. Alt ser ut til å fungere fint nå.

BRANNSIKRINGSUTSTYR
I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslokkingsapparat eller brannslange i alle leiligheter. Ifølge ny lovgivning har sameiets styre ansvar for at utstyr er montert, mens eier/beboer har ansvaret for at utstyret til enhver tid fungerer. Styret har gjennomført en brannsikringsundersøkelse for å oppfylle sitt ansvar. Felles brannvarslingsanlegg har blitt installert igjennom 2022. Det er tegnet serviceavtale med Branntek AS, som gjennomfører årlig lovpålagt kontroll.

KABEL-TV.
Telia er leverandør av kabel-TV og bredbånd til sameiet. Det enkelte sameier kan for egen regning bestille utvidet tjeneste for bredbånd, telefoni og andre digitale tjenester. Ingen beboer må selv gjøre inngrep i kabel-tv-anlegget. Slike inngrep kan skape forstyrrelser på signalene til andre beboere og i verste fall forårsake skade på anlegget.

Forretningsfører
Zynkron AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Erverver av seksjon skal godkjennes av sameiet. Juridiske personer kan ikke

erverve seksjon i sameiet.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 108 605,- pr. 03.03.2025

Sameiets fellesgjeld:
Nordea Bank
Saldo: 1 939 370,-
Nedbetalingsdato: 30.06.52
Rentesats: 7.25/7,49%
Avdrag/totalt betalt: 60 630,-
Betalt f.o.m: 11.07.22

Fellesformue

Kr 24 633,- pr. 03.03.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

2023 regnskap viser et underskudd på kr. 503 509,-

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at eier aksepterer sameiets regler for dyrehold via søknad.

Søknaden skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret. Passivitet er å anse som godkjenning. Et avslag kan påklages til generalforsamling/sameiermøte.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

Sameiets forsikring

Protector Forsikring ASA
Polisenr. 3818479-1.1

Tomt

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på 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

Boligen har en meget sentral beliggenhet i idylliske omgivelser på populære Fagerborg/Majorstuen. Området består av variert bebyggelse med klassiske bygårder, villaer og småhus fra perioden 1880-1930 bygget i nordisk nybarokk.

Gangavstand til en av Oslos mest populære handlegater, Bogstadveien med et rikt utvalg av forretninger og hyggelige fortauskaféer. Her finner du alt fra de store motehusene til de mindre spesialforretningene. I området finner du også en rekke kafeér og spisesteder.

For den turglade finnes det flere parker og grøntområder i nærheten. Gangavstand til hovedstadens mest anerkjente park, Frognerparken. Her finner du skulpturanlegget Vigelandsanlegget med flotte skulpturer, beplantning og grøntanlegg. For øvrig kort vei til Stensparken, St. Hanshaugen park og Marienlystparken. Sistnevnte med store grøntområder, idrettspark og minigolfanlegg. For øvrig er det kort vei til kino, lekeplasser, fotballbaner, skøytebane, tennisanlegg, idrettshall, svømmehall, badeplass og bibliotek. Svært barnevennlig område med kort vei til barnehage og skoler.

Gode kollektivmuligheter i området med buss og flybuss fra Kirkeveien. Gangavstand til Majorstukrysset med en rekke buss- og trikkelinjer samt alle t-banens linjer. Her bor du midt i smørøyet.

Nærhet til populære skoler som Marienlyst skole (barneskole og ungdomsskole), og Fagerborg skole (ungdomsskole).

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger følgende ferdigattester for eiendommen:
- Ferdigattest vedrørende nybygg boligblokk datert 14.01.1965.
- Ferdigattest vedrørende endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner datert 05.09.2011 (Rehabilitering av våtrom - Leilighet H0303).

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

Det er avvik mellom dagens plantegning og de godkjente/byggemeldte tegningene. Det er etablert et soverom i det som tidligere var spisestue, et kott er omgjort til en del av dagens bad, og et soverom er etablert i det som tidligere var stue. Kjøper påtar seg fullt ansvar og risiko for å søke om nødvendig godkjenning for endringene.

Informasjon fra forretningsfører: Sameiet jobber med å innhente ferdigattester på de to byggesakene som ligger i saksinnsyn.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger.

Kommuneplan:
Bebyggelse og anlegg (nåværende)
Området er avsatt til bebyggelse og anlegg. Dette kan være boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, sentrumsformål, kjøpesenter, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, råstoffutvinning, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer anlegg, uteoppholdsarealer og grav- og urnelunder.

Pågående byggesaker:
Blindernveien 2 C-E - Fasadeendring - Forhøyning av rekkverk på takterrasser i 8. etasje
Saksnummer: 202551756
Status: Mottatt søknad
Fasadeendringen består av forhøyning av rekkverk på eksisterende takterrasser i

8. etasje.

Ullevålsveien 114 - 116 - Kirkeveien 153 A-E - Oppføring av boligblokk
Saksnummer: 201816745
Status: Endret tillatelse gitt
Det er søkt om oppføring av et frittliggende bolig- og næringsbygg (forretning/bevertning) på 7 etasjer. 1 etasje består av utadrettede næringsarealer samt fellesarealer for boligene, mens 2. til 7. etasje består av boliger fra 38 m2 - BRA til 150,9 m2 -BRA. Bygget oppføres også med en felles takhage. Tiltaket omfatter også parkeringskjeller over to plan under bebyggelsen med nedkjøring via regulert avkjørsel mot Ullevålsveien.

Endringene det er søkt om omfatter en endret leilighetsfordeling, at svalgangene mot bakgården fjernes, en reduksjon av kjellerareal og redusert antall bilparkeringsplasser. Kjørerampen mellom de to kjelleretasjene er også fjernet. Tiltakets fasadeutforming er også endret.

Saksnr: 202207037
Saken gjelder: Ullevålsveien fra Colletts gate til Ring 2 - Sykkeltrasé
Sakstype: Detaljregulering
Hensikten med reguleringsplanen er å oppgradere sykkelfelt i deler av Ullevålsveien og Sognsveien til sykkelanlegg etter Oslostandard for sykkeltilrettelegging. Samtidig skal hensynet til møteplasser, HC-parkering og varelevering ivaretas.

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

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

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:

301/216/93/1:
18.07.1893 - Dokumentnr: 941548 - Best. om adkomstrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:93
Gjelder denne registerenheten med flere

05.12.1963 - Dokumentnr: 518727 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:93
Gjelder denne registerenheten med flere

26.11.1974 - Dokumentnr: 521346 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 5,000
MED PRIORITET ETTER 100% AV FØRSTE TGL KJØPESUM

Gjelder denne registerenheten med flere

08.10.2018 - Dokumentnr: 1380548 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Bothner Monica
Fnr: 080471 40294
Rettighetshaver: Garcia-Pena Adriana
Fnr: 260163 25081
Gjelder denne registerenheten med flere

Transport
Fra: Thorp Jon Nicholas Farmer Okkelmo
Fnr: 080275 35101
Fra: Thorp Stine Okkelmo
Fnr: 290179 36636
Til: Bothner Monica
Fnr: 080471 40294
Til: Garcia-Pena Adriana
Fnr: 260163 25081

10.10.2018 - Dokumentnr: 1392312 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Haakstad Inger Lise
Fnr: 231255 30869
Gjelder denne registerenheten med flere

Transport
Fra: Dahll Maren Jørgensen
Fnr: 020484 46879
Fra: Lied Henrik
Fnr: 140689 34738
Til: Haakstad Inger Lise
Fnr: 231255 30869

15.10.2018 - Dokumentnr: 1405862 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Strømme Thone Marie
Fnr: 050362 39044
Rettighetshaver: Strømme Øystein
Fnr: 240656 47539
Gjelder denne registerenheten med flere

26.11.1974 - Dokumentnr: 521346 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 56/1000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 21 SEKSJONER

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP,

flytteforsikring og innboforsikring Super.

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er

nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 83 586,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 15 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 0,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 12 064,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 140 540,- 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 25. mars 2025

Megler

Torbjørn Skjelde, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93261665

Megler 2

Benjamin Ådna, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 98689090

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Kirkeveien 145

Kirkeveien 145

Nabolaget Fagerborg/Jessenløkken - vurdert av 187 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

Skoler

Marienlyst skole (1-10 kl.) 960 elever, 74 klasser	8 min 0.6 km
Ullevål skole (1-7 kl.) 381 elever, 23 klasser	15 min 1.1 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 751 elever, 42 klasser	15 min 1.1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 412 elever, 25 klasser	4 min 0.3 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.) 30 elever, 28 klasser	14 min 1 km
Heltberg Bislett	17 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	18 min 1.4 km

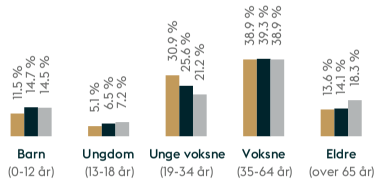
Offentlig transport

Vestre Aker kirke Linje FB1, 20, 25, 28	1 min 0.1 km
Ullevål sykehus i Sognsveien Linje 17, 18	5 min 0.4 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	8 min 2.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4.2 km

Barnehager

Fagerborg menighetsbarnehage (... 68 barn	4 min 0.3 km
Kirsebærjordet barnehage (1-5 ... 57 barn	4 min 0.3 km
Marienlyst Gård barnehage (1-5... 30 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Trikk

Sport

Marienlyst skole	5 min
Fagerborg videregående	6 min
Fresh Fitness Ullevål	4 min
EVO Adamstuen	10 min

«Kjempekoselig på Fagerborg.»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



Innholdet 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 2024

Kirkeveien 145
0361 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1964
BRA: 109 m^2
BRA-i: 106 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	3	9	2	1

Supertakst
GNR: 216 BNR: 93 SNR: 1

Erik Bjerved Iversen
Garp Eiendom

garpeiendom@gmail.com
91301273

Kirkeveien 145
0361 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/28333

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Våtrom

Oppsummering av overflater

(TG3) LØSE FLISER:

Enkelte gulvfliser har løsnet fra underlaget. Årsaken er ukjent, men det er søkt med fuktmåler uten at det ble registrert tegn til fuktskader. Sannsynligvis har disse løsnet pga utilstrekkelig flislim eller ujevnheter i underlaget.

(TG2) FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:200 (flatt)
Målt fall i dusjsonen: 1:200
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 4 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

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

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

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

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

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

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

Anbefalte tiltak overflater

Anbefaler rehabilitering av badet.
I forbindelse med en rehabiliteringen må det sørges for tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrift. Pr 2025 er det tek 17 som gjelder, og denne forskriften har flere ulike pre-aksepterte løsninger for fall mot sluk.
En av disse er 1:100 jevnt fall mot sluk utenfor dusjsonen og 1:50 jevnt fall i dusjsonen samtidig som det skal være minst 25 mm høydeforskjell mellom topp membran ved døren og topp slukrist.

Utbedringskostnader overflater: Over 300 000

Oppsummering av sanitærutstyr

(TG3) Rørføring fra vegg til vaskemaskin er løs/knekt fra veggen. Det er ikke registrert lekkasje fra denne, men den vil være ekstra utsatt for mekanisk påkjenning/skade hvis den ikke repareres.

(TG2) Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

(TG3) opplegg for vaskemaskin:
Må repareres av rørlegger.

(TG2) manglende lekkasjesikring av toalettsisterne:
Det er mulig å bore hull i vegg under toalettskål for å etablere drensåpning fra innbyggingssisterne, men hulltaking bør utføres av fagfolk med kompetanse innen våtrom siden det er risiko for å ta hull på membransjiktet.

Utbedringskostnader sanitærutstyr: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

REKKVERKSHØYDE:
Avstand til bakken er mer enn 0,5 m og det er krav om minst 100 cm rekkverkshøyde.
Målt avstand er 2,3 meter.

Rekkverket blir målt til 92 cm og tilfredsstiller ikke forskriftskravet på 100 cm.

Anbefalte tiltak

Årsak: For lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav.
Konsekvens: Fallulykker.
Tiltak: For å lukke avviket må rekkverket heves til 100 cm over gulv.

Vinduer og dører

Oppsummering

Enkelte vinduer har behov for utvendig vedlikehold men det er ikke behov for strakstiltak.
Ved stikkprøvekontroll er det ikke avdekket vesentlige avvik med åpningsmekanismer eller punkterte vinduer.

Anbefalte tiltak

Årsak: Alder og slitasje.
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer.
Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting av vinduer innen 3-5 år. Dette er normalt sameiet/borettslaget sitt ansvar.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av stål.

TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken.

Det er integrert oppvaskmaskin, stekovn og platetopp.

Frittstående kjøleskap.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefaler å installere magnetventil (waterguard e.l.) under kjøkkenbenken. Denne vil fungere som et forebyggende tiltak og kutte vanntilførselen dersom det oppstår vannlekkasje fra kjøkkenet.

Oppsummering av avtrekk

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

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

Toalettrom

Oppsummering

Tilstandsgrad 2: Rommet har kun naturlig ventilasjon og effekten vil variere ut fra sesong og temperaturforandringer.
Tilstandsgrad 2: Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak

Ventilasjon: Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklare med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.
Lekkasjesikring: I forbindelse med oppgradering av røropplegg/bad kan det samtidig koples opp en magnetventil som kutter vannet automatisk, og legge en sensor/føler inn i under toalettet via inspeksjonsluken ved siden av toalettskål.

Vannledninger

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 settes pga behov for oppgradering av røropplegget:

Stoppekran ved toalett stenger kun vannet på toalettrommet og på kjøkken.
Badet i andre enden av leiligheten har stengeventiler i fordelerskapet under håndvask men disse er ikke lett tilgjengelige og det er behov for verktøy (f.eks skrutrekker) for å stenge vannet.)

Anbefalte tiltak

På kort sikt anbefales det å installere en håndvrider til stoppekraner på badet. Dette vil sikre muligheten til å stenge vannet dersom det skulle oppstå en vannlekkasje på badet.
Generelt vil det være behov for å oppgradere røropplegget på kjøkken, bad og toalettrom i forbindelse med en fremtidig rehabilitering. Det bør legges opp rør-i-rør system til disse rommene som koples til et felles fordelerskap med lekkasjesikring og hovedstoppekran.

Elektrisk

Oppsummering

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

Sikringsskapet er plassert i gang/trapp utenfor leiligheten.

Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet.

Anbefalte tiltak

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

Våtrom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Membranen er vurdert som intakt og uten skader på befaringsdagen men av hensyn til alderen må eier være oppmerksom på at lekkasjer kan oppstå over tid på grunn av naturlige bevegelser i bygget.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Årsak: Alder.
Konsekvens: Vannlekkasjer kan oppstå og gjøre skade på underliggende konstruksjon.
Tiltak: Anbefaler å rehabilitere badet med ny membran, overflater og sanitærutstyr.

Oppsummering av ventilasjon

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

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er felles varmtvann i bygget.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
6.3.2025	**24.3.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Raymond Skjærstad** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Om bygningssakkyndig:

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

Informasjon om boligen

Adresse:	**Kirkeveien 145, 0361 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**216**	Bruksnr:	**93**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**1**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1964**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med betongstein.

Innhold

Primærrom:
1. etasje: Stue, kjøkken, bad, toalett, 5 soverom, entre.
Sekundærrom:
1. etasje: Garderobe.

Standard

1. etasje

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

Kjøkken: Laminat på gulv, og malt overflate og flis på vegg over benkeplate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med opplegg for oppvaskmaskin og kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert oppvaskmaskin, stekovn og platetopp.

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

Toalett: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med naturlig avtrekk, veggmontert wc og servantskap og stoppekran.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Soverom 3: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Skyvedørsgarderobe.

Soverom 4: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Skyvedørsgarderobe.

Soverom 5: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Utgang til balkong.

Entre: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Porttelefon.

Garderobe: Teppe på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	106	106	0	0	2
Kjeller	3	0	3	0	0
Totalt m²	**109**	**106**	**3**	**0**	**2**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	106	105	1	Entrè, stue, kjøkken, 5 soverom, toalettrom og bad.	Bod ved det minste soverommet.
Kjeller	3	0	3	Ingen primærrom.	Kjellerbod på ca 3 kvm i fellesareal.
Totalt m²	**109**	**105**	**4**		

Kommentar til arealberegning

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

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

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 2 kvm smal luftebalkong fra det største soverommet.
Parkering: 12 kvm biloppstillingsplass i felles garasje.
Interne boder: Garderobe på soverom.
Eksterne boder: Kjellerbod på ca 3 kvm.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 257 cm i stuen.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

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

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

REKKVERKSHØYDE:
Avstand til bakken er mer enn 0,5 m og det er krav om minst 100 cm rekkverkshøyde.
Målt avstand er 2,3 meter.

Rekkverket blir målt til 92 cm og tilfredsstiller ikke forskriftskravet på 100 cm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: For lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav.
Konsekvens: Fallulykker.
Tiltak: For å lukke avviket må rekkverket heves til 100 cm over gulv.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer: 3-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra 2014 og 2007. Innerdører: Profilerte hvitmalte innerdører med porøs kjerne. Ytterdører: Sikkerhetsdør fra Daloc med brann og lydklassifisering B30/db38.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører — **TG-2**

Enkelte vinduer har behov for utvendig vedlikehold men det er ikke behov for strakstiltak.
Ved stikkprøvekontroll er det ikke avdekket vesentlige avvik med åpningsmekanismer eller punkterte vinduer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder og slitasje.
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer.
Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting av vinduer innen 3-5 år. Dette er normalt sameiet/borettslaget sitt ansvar.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Ingen merknader.

1. ETASJE
Entrè:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 2 mm, 2 mm, 3 mm, 4 mm.
Lokalt avvik: 4 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 3 mm (venstre), 7 mm (rett frem), 6 mm (høyre), 5 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 7 mm.

Stue:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 3 mm, 5 mm, 6 mm, 9 mm.
Lokalt avvik: 9 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 9 mm (venstre), 4 mm (rett frem), 5 mm (høyre), 3 mm (midt på gulvet).
Avvik: 9 mm.

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

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

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning TG-2

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av stål.

TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken.

Det er integrert oppvaskmaskin, stekovn og platetopp.

Frittstående kjøleskap.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefaler å installere magnetventil (waterguard e.l.) under kjøkkenbenken. Denne vil fungere som et forebyggende tiltak og kutte vanntilførselen dersom det oppstår vannlekkasje fra kjøkkenet.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk TG-2

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

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

6.5 Lovlighet

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

6.6 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Ja
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av toalettrom	TG-2

Tilstandsgrad 2: Rommet har kun naturlig ventilasjon og effekten vil variere ut fra sesong og temperaturforandringer.
Tilstandsgrad 2: Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ventilasjon: Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklare med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.
Lekkasjesikring: I forbindelse med oppgradering av røropplegg/bad kan det samtidig kobles opp en magnetventil som kutter vannet automatisk, og legge en sensor/føler inn i under toalettet via inspeksjonsluken ved siden av toalettskål.

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern

Soilrør av støpejern.
Innvendige avløpsrør av plast.

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

Oppsummering av avløpsrør	TG-1

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

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Ukjent tidspunkt for siste oppgradering.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ja

Oppsummering av vannledninger	TG-2

Tilstandsgrad 2 settes pga behov for oppgradering av røropplegget:

Stoppekran ved toalett stenger kun vannet på toalettrommet og på kjøkken.
Badet i andre enden av leiligheten har stengeventiler i fordelerskapet under håndvask men disse er ikke lett tilgjengelige og det er behov for verktøy (f.eks skrutrekker) for å stenge vannet.)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På kort sikt anbefales det å installere en håndvrider til stoppekraner på badet. Dette vil sikre muligheten til å stenge vannet dersom det skulle oppstå en vannlekkasje på badet.
Generelt vil det være behov for å oppgradere røropplegget på kjøkken, bad og toalettrom i forbindelse med en fremtidig rehabilitering. Det bør legges opp rør-i-rør system til disse rommene som koples til et felles fordelerskap med lekkasjesikring og hovedstoppekran.

6.9 Elektrisk

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

Oppsummering av elektrisk	TG-2

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

Sikringsskapet er plassert i gang/trapp utenfor leiligheten.

Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.10 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-IU

Det er felles varmtvann i bygget.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

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

6.12 Våtrom

Overflate

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

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

Oppsummering av overflater	TG-3

(TG3) LØSE FLISER:

Enkelte gulvfliser har løsnet fra underlaget. Årsaken er ukjent, men det er søkt med fuktmåler uten at det ble registrert tegn til fuktskader. Sannsynligvis har disse løsnet pga utilstrekkelig flislim eller ujevnheter i underlaget.

(TG2) FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:200 (flatt)
Målt fall i dusjsonen: 1:200
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 4 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

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

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

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

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

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

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

Anbefalte tiltak overflater
Anbefaler rehabilitering av badet. I forbindelse med en rehabiliteringen må det sørges for tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrift. Pr 2025 er det tek 17 som gjelder, og denne forskriften har flere ulike pre-aksepterte løsninger for fall mot sluk. En av disse er 1:100 jevnt fall mot sluk utenfor dusjsonen og 1:50 jevnt fall i dusjsonen samtidig som det skal være minst 25 mm høydeforskjell mellom topp membran ved døren og topp slukrist.

Utbedringskostnader overflater	Over 300 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Membranen er vurdert som intakt og uten skader på befaringsdagen men av hensyn til alderen må eier være oppmerksom på at lekkasjer kan oppstå over tid på grunn av naturlige bevegelser i bygget. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Årsak: Alder. Konsekvens: Vannlekkasjer kan oppstå og gjøre skade på underliggende konstruksjon. Tiltak: Anbefaler å rehabilitere badet med ny membran, overflater og sanitærutstyr.

Sanitærutstyr

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

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-3
(TG3) Rørføring fra vegg til vaskemaskin er løs/knekt fra veggen. Det er ikke registrert lekkasje fra denne, men den vil være ekstra utsatt for mekanisk påkjenning/skade hvis den ikke repareres. (TG2) Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	

Anbefalte tiltak sanitærutstyr
(TG3) opplegg for vaskemaskin: Må repareres av rørlegger. (TG2) manglende lekkasjesikring av toalettsisterne: Det er mulig å bore hull i vegg under toalettskål for å etablere drensåpning fra innbyggingssisterne, men hulltaking bør utføres av fagfolk med kompetanse innen våtrom siden det er risiko for å ta hull på membransjiktet.

Utbedringskostnader sanitærutstyr	10 000 - 50 000

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

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

Anbefalte tiltak ventilasjon
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0
Vegger tilstøtende mot våt sone er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Skjærstad, Raymond	9578-5999-4-1350797	2025-03-12 16:19:51

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
12. mar. 2025

Oppdragsnummer
8-0033/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kirkeveien 145, 0361 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Raymond Skjærstad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. februar 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 54848307.
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Kontroll av el-anlegg foretatt 04.02.25. De tiltak som er foreslått vil bli utbedret før overtagelse slik at samsvarserklæring foreligger for selger overtar.

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

Når ble kontrollen utført? 04.02.25

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?
Ja

Beskriv: Sannsynligvis en jordfeil e.l som ble avdekket under kontrollen den 04.02.25. Det vil bli utbedret før overtagelse til ny eier.

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

Oppgi type rapport og årstall: El-rapport av 04.02.25

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 med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0033/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Skjærstad, Raymond	**2025-03-12**

Identifikasjon

bankID Skjærstad, Raymond

SIGNICAT

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

VEDTEKTER FOR SAMEIET KIRKEVEIEN 145

§ 1. Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiet (heretter kalt sameiet) har forretningskontor i Kirkevn. 145.

Sameiet består av 21 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 14.11.1974.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr 216, bnr 93 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. Organisering av sameiet og råderett

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtektene samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Bade utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3. Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameiene etter størrelsen på sameierbrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. Sameier er også forpliktet til å betale stipulert beløp til dekning av utgifter til oppvarming av vann. De andre sameiene har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4. Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom inklusiv balkong som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann - og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangen er sameiets ansvar.

Dette gjelder ikke vinduer, balkongdører og leilighetsdør fra trapperom, som er den enkelte sameiers ansvar.

§ 5. Vedlikeholdsfond

Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6. Registrering av sameiere

Erverver av seksjon eller leier(e) av bruksenhet skal godkjennes av sameiet. Juridiske personer kan ikke erverve seksjon i sameiet.

Ved overdragelser/salg må den nye eier betale, det til enhver tid, fastsatte eierskiftegebyr til forretningsfører.

§ 7. Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, og to andre medlemmer med et varamedlem. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år; Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 8. Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameiene og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 9. Om styremøtet

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret treffer vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder-, skal møtet velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10. Sameiermøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir sameiermøte, som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøte, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 11. Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte.

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 12. Møteledelse og innkalling.

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de av gitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetallet.
- tiltak som har sammenheng med sameienes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som

Innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 13. Om sameiermøtet

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon en stemme. Sameier har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til a ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til a uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som

treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 14. Revisjon og regnskap

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret sørger for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

§ 15. Forretningsfører

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsfører gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16. Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge sin seksjon, jf. eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17. Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel en fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

§ 18. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/ påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endring av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 19. Endring i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Dog krever endring av § 20 1.ledd samtykke av den det gjelder.

§ 20. Bilplasser i garasjeanlegg

Plass nr. 3, 4, 5, 6, 8, 9, 13, 14, og 15 disponeres av den som til enhver tid er eier av seksjon nr. 16, 13, 21, 19, 20, 1, 9, 17 og 17.

Sameiet Kirkevn. 145 disponerer over 5 plasser for utleie til sameierne. Utleie kan bare foretas til en sameier som ikke allerede har bilplass. Utleie kan videre bare skje til en sameier som har egen bil. Hvis det ved kunngjøring om ledig plass melder seg flere interesserte, skal utleie skje til den sameier som har lengst eiertid og som bor i eiendommen.

Den leieavtale som inngås, skal leieren kunne oppsi med 30 dagers varsel. Sameiet kan bare oppsi avalen hvis det foreligger mislighold av avtalen fra leierens side eller hvis sameiet må disponere bilplassen til spesielle formål. Leien for bilplassen skal avpasses etter leien for de fast disponerte bilplasser med et tillegg på kr. 50.- femti kroner pr. måned. Leieavtalen kan ikke overdras og fremleie er ikke tillatt. Ved salg av seksjonen kan sameiet oppsi leieavtalen med 30 - tretti dagers varsel. Det samme gjelder hvis leieren ikke lenger fyller vilkårene for rett til leie.

Er det ved utleie ingen interesserte som fyller vilkårene for å kunne leie, kan utleie skje uavhengig av de fastsatte vilkår. I så fall må det opprettes kontrakt med 30 dagers oppsigelsesfrist og bare til en leier som bor i bygningen.

§ 21. Habilitetsregler for sameiermøte og styre

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 22. Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 3.

§ 23. Korttidsutleie

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 dager årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 dager sammenhengende.

Standard ordensregler for Sameiet Kirkeveien 145

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.
Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i blokka. Sameierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 23:00–07:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som kan medføre ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager; klokken 08:00–19:00.
- Lørdager; klokken 10:00–17:00.

Med unntak av pigging som kun skal foregå på hverdager og opphøre kl 17:00.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik.
- At vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- Å straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Sameier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skader, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.
- Hver seksjonseier er pliktig til å påse at postkasse og ringeklokke har navnelapp som følger sameiets krav
-

Eieren skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for private gjenstander. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene. Fellesdører skal alltid være låst.

5. Kjøring og parkering

Parkering skjer på anviste plasser i kjelleren. Kjøring og parkering på andres parkeringsplass, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring. Sykler skal kun settes på sykkelparkering bak vaskeplass eller på egen parkeringsplass.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at eier aksepterer sameiets regler for dyrehold via søknad.

Søknaden skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret. Passivitet er å anse som godkjenning. Et avslag kan påklages til generalforsamling/sameiermøte.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

7. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal sameiet sørge for at fellesarealene er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.

Dersom det oppdages feil ved brannvernsutstyr, må dette umiddelbart meldes til styret.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Vedtatt på Årsmøte 10.6.2021

NORDVIK nordvikbolig.no

Zynkron AS

Storgata 40
2212 Kongsvinger

Vår ref: 8-0033/25
Oslo, 03.03.2025

Megleropplysninger på Kirkeveien 145 - gnr. 216, bnr. 93, snr. 1 (Ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	**Adresse**	**Fødselsdato**
Raymond Skjærstad	Cort Adelers gate 2, 0254 Oslo	20.06.1975

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på				
Styreleder	Navn: Tor Gjendem	Tlf.: 982 56 302	E-post.: tor@gjendemconsulting.no	
Informasjon om eiendommen				
Sameiets eiendommer:	Gnr.: 216	Bnr.: 93	Snr.: 1	Kommune: OSLO
Sameiets org.nr:	971 278 218	Tomten er ☑ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:	-	Festekontrakten utløper:	-	
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
*Foreligger det ferdigattest?	☐ Ja ☐ Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	☐ Ja ☒ Nei	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.: Protector forsikring ASA, 38 18 479-1.1			
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		

*: Sameiet jobber med å innhente ferdigattester på de to byggesakene som ligger i søksinnsyn.

NORDVIK nordvikbolig.no

Parkering og garasje				
Medfølger det p-/garasjeplass?	☒ Ja ☐ Nei	Plassens nummer:	10	
Hvordan blir kjøper eier av plassen?				
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr: Strøm faktureres direkte til eier (el-bil) *	
Dyrehold				
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?	Krever styregodkjenning	
Fremleie/godkjennelse				
Er fremleie tillatt?	☐ Ja ☒ Nei	Evt. vilkår for fremleie?	kun korttidsutleie inntil 60 dager årlig	
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	styreleder	

Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag: (totalt betalt)	Bet. f.o.m.:
1 Nordea Bank Abp	1939370	30.06.52	7,25/7,49%	60630	11.07.22
2					

Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?	27 år
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?	
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr 108 605		
Har sameiet formue?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr 439 870	Seksjonens andel formue? Kr 24 633

Fellesutgifter og andre kostnader				
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 4990	Er det restanse?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, restanse kr: 24 950
Forfallsdato:	1. i mnd	Fellesutgiftene inkluderer: Forretningsføring, vaktmester, trappevask/renhold, fellesutgifter/avdrag, brøyting/strøing, tv/bredbånd, strøm felles-områder		
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei	
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato	

* Kr. 4666 for seksjon + 324 for garasje

NORDVIK

Nordvik Majorstuen
Org.nr: 914449936
Sørkedalsveien 8C
0369 Oslo

NORDVIK

nordvikbolig.no

Poster til skattemeldingen			
Seksjonens renteinntekter kr:	0	Seksjonens renteutgifter kr:	7957

Gebyr			
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr: 3500	Kontonummer for betaling: 1870.12.40002
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr:	Kontonummer for betaling:
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr:	Kontonummer for betaling:

Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier
Skriv her:

For Zynkron AS

Stavnes, 4/3-25
Sted, dato

Celine Wanger
Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post t.eide@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen

Tonje Heitmann Eide
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C, 0369 Oslo

Telefon: +47 480 58 025
t.eide@nordvikbolig.no

Nedbetalingsplan

Skrevet ut den 12.03.2024 kl. 12:55:30
Lånenummer: 6030 81 15340

Forfallsdato	Avdrag	Renter	Gebyr	Terminbeløp	Akk. saldo
Månedlig låneprofil					
30.03.2024	5 322,00	35 439,00	150,00	40 911,00	1 955 923,00
30.06.2024	5 419,00	35 451,00	150,00	41 020,00	1 950 504,00
30.09.2024	5 517,00	35 353,00	150,00	41 020,00	1 944 987,00
30.12.2024	5 617,00	35 253,00	150,00	41 020,00	1 939 370,00
30.03.2025	5 719,00	35 151,00	150,00	41 020,00	1 933 651,00
30.06.2025	5 823,00	35 047,00	150,00	41 020,00	1 927 828,00
30.09.2025	5 928,00	34 942,00	150,00	41 020,00	1 921 900,00
30.12.2025	6 036,00	34 834,00	150,00	41 020,00	1 915 864,00
Årlig låneprofil					
2026	25 256,00	138 224,00	600,00	164 080,00	1 890 608,00
2027	27 137,00	136 343,00	600,00	164 080,00	1 863 471,00
2028	29 159,00	134 321,00	600,00	164 080,00	1 834 312,00
2029	31 331,00	132 149,00	600,00	164 080,00	1 802 981,00
2030	33 666,00	129 815,00	600,00	164 081,00	1 769 315,00
2031	36 173,00	127 307,00	600,00	164 080,00	1 733 142,00
2032	38 868,00	124 612,00	600,00	164 080,00	1 694 274,00
2033	41 763,00	121 717,00	600,00	164 080,00	1 652 511,00
2034	44 875,00	118 605,00	600,00	164 080,00	1 607 636,00
2035	48 218,00	115 262,00	600,00	164 080,00	1 559 418,00
2036	51 811,00	111 669,00	600,00	164 080,00	1 507 607,00
2037	55 670,00	107 810,00	600,00	164 080,00	1 451 937,00
2038	59 816,00	103 664,00	600,00	164 080,00	1 392 121,00
2039	64 273,00	99 207,00	600,00	164 080,00	1 327 848,00
2040	69 060,00	94 420,00	600,00	164 080,00	1 258 788,00
2041	74 205,00	89 275,00	600,00	164 080,00	1 184 583,00
2042	79 733,00	83 747,00	600,00	164 080,00	1 104 850,00
2043	85 673,00	77 807,00	600,00	164 080,00	1 019 177,00
2044	92 055,00	71 425,00	600,00	164 080,00	927 122,00
2045	98 912,00	64 568,00	600,00	164 080,00	828 210,00
2046	106 281,00	57 199,00	600,00	164 080,00	721 929,00
2047	114 198,00	49 282,00	600,00	164 080,00	607 731,00

2048	122 706,00	40 774,00	600,00	164 080,00	485 025,00
2049	131 846,00	31 634,00	600,00	164 080,00	353 179,00
2050	141 669,00	21 811,00	600,00	164 080,00	211 510,00
2051	152 222,00	11 258,00	600,00	164 080,00	59 288,00
2052	59 288,00	1 428,00	300,00	61 016,00	0,00

Sameiet Kirkeveien 145
0361 Oslo

Til Sameierne i Kirkeveien 145

Oslo, 21. april 2024

INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Tid: Mandag 29. april 2024, kl 18.00
Sted: Inngangsparti, ta med stol

Saksliste:

1. **Konstituering**
   a. Valg av møteleder
   b. Valg av sekretær
   c. Valg av 2 medlemmer til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
   d. Opptak av navnefortegnelse
   e. Godkjenning av saksliste

2. **Årsberetning for 2023**
   a. Årsberetning ligger vedlagt (vedlegg 1).

   Styrets forslag til vedtak: Årsberetning for 2023 godkjennes.

3. **Årsregnskap 2023**
   a. Årsregnskap ligger vedlagt (vedlegg 2).

   Styrets forslag til vedtak: Årsregnskap for 2023 godkjennes.

4. **Godtgjørelse til styret**
   Styrets forslag til vedtak: Styrehonorar foreslås holdt uendret for 2023. Styreleder honoreres iht. årsmøtevedtak fra foregående årsmøte og hvert styremedlem honoreres kr 7 500.

5. **Utbedring av uteareal**
   Styret ønsker å utvikle uteområdene mot nord med bakgrunn av at det vil heve helhetsinntrykket for gården og eiendommen, men også for å på plass en bedre sykkelparkering enn dagens. I tillegg ønskes det etablert to gjesteparkeringer.

   Styrets forslag til vedtak: Etablere en rimelig løsning som ivaretar sykkelparkering og gjesteparkering for inntil to biler.

6. **Kapitalinnkalling**
   Det er behov for å gjøre en kapitalinnkalling for å finansiere flere tiltak/prosjekter i sameiet, og her er en oppstilling av gjennomførte tiltak/prosjekter:
   Oppussing av inngangsparti og trappeløp: 343.194,-
   Nye brannvinduer i trappeløp: 75.875,-
   Skifte garasjeport: 80.756,-
   Asfaltering av vei utenfor nedkjøring til garasje: 76.375,-
   Ommuring av vindusoverdekning: 398.353,-
   Beskjæring av trær: 15.000,-

   Planlagte tiltak/prosjekter:
   Nytt låssystem: 100.000,-
   Ny inngangsdør: 125.000,-

   Sum gjennomførte og planlagte tiltak/prosjekter: 1.214.553,- (alle summer er ink. mva)

   Styrets forslag til vedtak: Det gjøres en kapitalinnkalling på kr. 900.000,- iht. eierbrøk. Dette gjøres over tre avdrag (mai, juni og august).

7. **Valg av tillitsvalgte**
   Ingen tillitsvalgte er på valg.

8. **Innkomne saker**

   Ingen innkomne saker.

Pål Fredrik Bugge	**Gisle Kverndokk**	**Thomas Fuglår**
Styreleder	**Styremedlem**	**Styremedlem**
(Sign.)	**(Sign.)**	**(Sign.)**

Vedleggsliste:
- Vedlegg 1 – Årsberetning 2023
- Vedlegg 2 – Regnskap 2023
- Vedlegg 3 – Revisjonsberetning for regnskapsår 2023
- Vedlegg 4 – Uttalelse fra ledelsen

Vedlegg 1 – Årsberetning 2023

Forrige årsmøte valgte følgende tillitsvalgte:

STYRET

Leder	Pål Fredrik Bugge
Styremedlem	Gisle Kverndokk
Styremedlem	Thomas Fuglår

EIENDOMMEN

Sameiet Kirkeveien 145 (gnr. 216 br. Bnr. 93) er et boligsameie med 21 seksjoner, som ligger i Oslo.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

RENHOLD og VAKTMESTER
Sameiet har byttet renhold fra Living Clean til Karlsens Vaktmestertjeneste as, og i tillegg fått på plass en vaktmesterordning fra samme firma. Dette oppleves som positivt for sameiet. Inngangsparti og trappeløp blir vasket en gang pr uke. Matter i inngangspartiet er det også tegnet en avtale på.

SNØMÅKING
Vintermåking av Flintoesgt. har fungert tilfredsstillende i år. Ny avtale tegnet med Vaktmesterkompaniet AS.
Det er strømkabel i nedkjørselen. Nedkjørsel til garasjen kan ikke måkes maskinelt, men må måkes av de sameiere som har bil i garasjen. Dette ser ut til å ha fungert tilfredsstillende.

HEIS
Heisen er renovert i fjor og følges opp med serviceavtale av Lian Heis AS.

FELLES VASKERI:
Vaskeriet fungerer tilfredsstillende. Ved eventuell skade, reparasjon, lekkasje, etc., vil tilbud om felles vaskeri bli vurdert. Inntekter fra vaskeriet har vært brukt til å kopiere nøkler til styrets medlemmer og noe drikke til siste generalforsamling.

POSTKASSER/NAVNESKILT
Husordensreglene sier at hver enkelt sameier/beboere plikter å skaffe standardisert skilt. Styret har kjøpt inn en etikettskriver som skal benyttes til å lage postkasseskilt og skilt til ringeklokke.
Styret betrakter postkassene som den enkelte sameiers egen eiendom. Sameiet kan ikke skaffe nye postnøkler, derfor bør den enkelte sikre seg sin egen sikkerhetskopi.

RENOVASJON/SØPPELHÅNDTERING
Det har blitt en bedring når det gjelder orden i søppelskuret og i garasjen, men vi minner alle beboere fremdeles om følgende:

- Husholdningssøppel, aviser/papir, glass/metaller skal kildesorteres.
- Det er strengt forbudt å sette fra seg søppelposer i trappeoppganger
- Skrot og søppel skal heller ikke hensettes på balkonger, golv i søppelskur, i kjelleren, garasjen eller på øvrige fellesarealer og grøntområder.
- Dette gjelder spesielt gamle møbler og bygningsavfall ved oppussing. Beboerne har selv ansvar for å fjerne slikt skrot fra sameiets eiendom, f.eks. ved å leie privat container.
- Kasserte hvite- og brunevarer (fjernsynsapparater, pc-er, kjøleskap og komfyrer, osv) må beboerne selv levere til godkjent returmottak for elektriske artikler.

Styret vil ha spesielt oppsyn med skrot som hensettes i garasjen, inngangen eller under trappene, osv. Slikt kan bli fjernet uten varsel. Hvis synderne kan oppspores, vil de få tilsendt regning for bort kjøring. Det vil bli lagt ut innlegg i Lettstyrt under «praktisk info» om dette.

UTEMILJØ
Arbeidet med oppgradering av uteareale fortsetter. Felles terrasse ble stengt februar da murstein falt ned fra fasade. Reparasjon er gjennomført nå i mai og terrassen er nå gjenåpnet.

ELEKTRISK ANLEGG
Det elektriske anlegget på fellesområdene fungerer bra.

SKADEDYR
Sameiet har ikke noe fast kontrakt om overvåkning med skadedyr-bekjemper.

SYKKELPARKERING

Det er sykkelparkering på vaskeplassen i garasjen. Her er det plass til 15 sykler i vegghengte stativer. Det er ikke tillatt med syklene i kjellerganger, inngangspartiene, eller lenket fast til rekkverk utendørs. Syklene kan bli fjernet uten varsel.

DYREHOLD
Dyrehold er tillatt etter søknad til styret.

YTRE MILJØET
Styret håper at beboerne påvirker det ytre miljøet positivt.

ELEKTRISK KRAFT
Sameiet har avtale med Gudbrandsdal Energi for leveranse av elkraft. Dette gjelder bare strøm til fellesområdet og ikke privatabonnement for den enkelte leilighet.

VARMT VANN
Varmtvannsberederen ble skiftet ut i 2019 og styret har hatt en del reklamasjon på jobben som ble utført. Alt ser ut til å fungere fint nå.

BRANNSIKRINGSUTSTYR
I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslokkingsapparat eller brannslange i alle leiligheter. Ifølge ny lovgivning har sameiets styre ansvar for at utstyr er montert, mens eier/beboer har ansvaret for at utstyret til enhver tid fungerer.
Styret har gjennomført en brannsikringsundersøkelse for å oppfylle sitt ansvar.

Felles brannvarslingsanlegg har blitt installert igjennom 2022. Det er tegnet serviceavtale med Branntek AS, som gjennomfører årlig lovpålagt kontroll.

KABEL-TV.
Telia er leverandør av kabel-TV og bredbånd til sameiet.
Det enkelte sameier kan for egen regning bestille utvidet tjeneste for bredbånd, telefoni og andre digitale tjenester. Ingen beboer må selv gjøre inngrep i kabel-tv-anlegget. Slike inngrep kan skape forstyrrelser på signalene til andre beboere og i verste fall forårsake skade på anlegget.

STYRETS ARBEID i 2023

HMS
Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid (internkontrollforskriften) stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning:

- *Sameiet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden.*
- *Eier og/eller bruker av den enkelte leilighet har ansvar for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift*

FRADRAG, OMSETNING OG TAKSTER
Sameierne får tilsendt skjema fra forretningsfører med oppstilling over den enkelte seksjons andel av sameiets inntekter, utgifter, gjeld og eiendeler. Likningsverdien får den enkelte oppgitt av likningskontoret.
Omsetning av seksjonene skjer til markedspris. Det finnes ikke takster for seksjonene verken hos styret eller forretningsfører.

Utført vedlikehold i 2023:

- Ommuring av vindusoverdekning

ØKONOMI – ÅRSREGNSKAPET 2023

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

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON
Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Zynkron AS. Vår kontakt i Zynkron AS er Celine Wangen.

Sameiets revisor er Unic Revisjon.

FORSIKRING
Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i Protector Forsikring med forsikringsnummer 3045468-21..
Fullverdiforsikring vil si at forikringsselskapet har ansvaret for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f. eks ved rehabilitering eller påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikring omfatter også bygningsmessige forandringer som den enkelte seksjonseier gjør inne i sin egen bolig.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring med dekker innbo og løsøre.

ÅRBUDSJETT 2023
Styret forholder seg til vedlikeholdsplanen som ble vedtatt av årsmøte 26.04.2018. I tillegg har det blitt gjennomført andre tiltak/prosjekter som har vært nødvendige i forhold til HMS og årsmøtevedtak.
Fellesutgiftene er splittet opp i enkeltposter slik at sameierne lett kan se hvor mye som går til ulike formål.

Henviser forøvrig til oppstilling av vedlikeholdsplan og tidligere sendt dokumentasjon.

Oslo, 21.04.2024

Pål Fredrik Bugge	Morten Andersen	Thomas Fuglår
(Sign.)	(Sign.)	(Sign.)

Vedlegg 2 – Regnskap 2023

Se vedlagte signerte regnskap for 2023.

Vedlegg 3 – Revisjonsberetning for regnskapsår 2023

Ettersendes.

Vedlegg 4 – Uttalelse fra ledelsen

Se vedlagte uttalelse fra ledelsen.

Sameiet Kirkeveien 145
0361 Oslo

Oslo, 29. april 2024

REFERAT ÅRSMØTE

Tid: **Mandag 29. april 2024, kl 18.00**
Sted: **Inngangsparti, Kirkeveien 145**

Tilstede:

Pål Fredrik Bugge, styreleder.

Sameiere: Jonas Lærum, Berit Hogstad, Solveig Starckjohann / Pernille Starckjohann, Kjersti Bjone / Knut Skatvedt, Thomas Fuglår, Ida Lindtvedt / Ola Fauske, Gisle Kverndokk / Aksel-Otto Bull, Bente Rygg, Kwok Leung Chung, Rajesh Sriramulu. Sarah Al Gashamy var med på siste del av møtet.

Fullmakt: Anita Rønning / Morten Andersen, Yrjan Svarva, Gyda Tørråsen, Gry Solbraa.

Saksliste:

1. **Konstituering**
   a. Valg av møteleder – Pål Fredrik Bugge ble valgt.
   b. Valg av sekretær – Gisle Kverndokk ble valgt.
   c. Valg av 2 medlemmer til å undertegne protokollen sammen med møtelederen: Thomas Fuglår, Ida Lindtvedt
   d. Opptak av navnefortegnelse: 15 stemmeberettigete; 11 oppmøtte, 4 fullmakter
   e. Godkjenning av saksliste - godkjent

2. **Årsberetning for 2023**
   Godkjent.

3. **Årsregnskap 2023**
   Godkjent.

4. **Godtgjørelse til styret**
   Styrets forslag til vedtak: Styrehonorar foreslås holdt uendret for 2023. Styreleder honoreres iht. årsmøtevedtak fra foregående årsmøte og hvert styremedlem honoreres kr 7 500.
   Godkjent.

5. **Utbedring av utearaler**
   Styret ønsker å utvikle utearealene mot nord med bakgrunn av at det vil heve helhetsinntrykket for gården og eiendommen, men også for å på plass en bedre sykkelparkering enn dagens. I tillegg ønskes det etablert to gjesteparkeringer.

   Styrets forslag til vedtak: Etablere en rimelig løsning som ivaretar sykkelparkering og gjesteparkering for inntil to biler.
   Dette ble nedstemt.

   Benkeforslag fra Bente Rygg: Årsmøtet gir styret fullmakt til å utrede kostnader til å etablere en parkeringsplass på østsiden av nedkjørselen til garasjen, og oppgradere grøntarealet på vestsiden.
   Dette ble enstemmig vedtatt.

   I tillegg ble det foreslått at to av parkeringsplassene i garasjen kan leies ut til gjesteparkeringsplasser. Styret vil undersøke dette.

6. **Kapitalinnkalling**

   Det er behov for å gjøre en kapitalinnkalling for å finansiere flere tiltak/prosjekter i sameiet.

   Styrets forslag til vedtak: Det gjøres en kapitalinnkalling på kr. 900.000,- iht. eierbrøk. Dette gjøres over tre avdrag (mai, juni og august).

   Dette ble vedtatt, (13 for, 2 imot) med følgende endring:

   Det gjøres en kapitalinnkalling på kr. 900.000,- iht. eierbrøk. *Dette gjøres over tre avdrag: juni, august, oktober.*

7. **Valg av tillitsvalgte**
   Ingen tillitsvalgte er på valg.

8. **Innkomne saker**

   Ingen innkomne saker.

   Møtet ble avsluttet kl. 19:15

Pål Fredrik Bugge	**Ida Lindtvedt**	**Thomas Fuglår**
Styreleder		**Styremedlem**

BankID Signing
Pål Fredrik Bugge
2024-04-18

BankID Signing
Gisle Kverndokk
2024-04-18

BankID Signing
Thomas Fuglår
2024-04-18

Årsregnskap 2023
Sameiet Kirkeveien 145

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 971 278 218

Resultatregnskap

Sameiet Kirkeveien 145

Driftsinntekter og driftskostnader	**Note**	**2023**	**2022**
Fellesinntekt - Leiligheter		997 334	811 365
Fellesinntekt - Garasje		67 392	50 304
Utleie - Parkering Flintoes gate		12 636	9 432
Annen driftsinntekt		140	658
Utlegg		0	1 274
Sum driftsinntekter		**1 077 502**	**873 033**
Lønnskostnad	1	91 337	51 345
Annen driftskostnad	1, 2, 3	1 366 736	2 812 305
Sum driftskostnader		**1 458 073**	**2 863 650**
Driftsresultat		**-380 571**	**-1 990 617**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		769	22
Kundeutbytte gjensidige		0	12 605
Annen rentekostnad		123 708	45 329
Resultat av finansposter		**-122 938**	**-32 702**
Resultat før skattekostnad		-503 509	-2 023 319
Årsresultat		**-503 509**	**-2 023 319**
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		0	-1 064 323
Overført til udekket tap		503 509	958 996
Sum overføringer		**-503 509**	**-2 023 319**

Balanse

Sameiet Kirkeveien 145

Eiendeler	Note	2023	2022
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		97 175	84 981
Forskuddsbetalt forsikring		92 379	86 923
Forskuddsbetalt TV/Bredbånd		124 107	0
Forskuddsbetalt andre kostnader		9 870	119 729
Sum fordringer		**323 531**	**291 633**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	445 486	1 176 521
Sum omløpsmidler		**769 017**	**1 468 154**
Sum eiendeler		**769 017**	**1 468 154**

Balanse

Sameiet Kirkeveien 145

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-1 462 505	-958 996
Sum opptjent egenkapital		**-1 462 505**	**-958 996**
Sum egenkapital		**-1 462 505**	**-958 996**
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Felleslån - Nordea		1 961 245	1 985 273
Sum annen langsiktig gjeld		**1 961 245**	**1 985 273**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		147 443	339 605
Skyldig offentlige avgifter		2 664	0
Forskuddsfakturert fellesinntekt		102 272	102 272
Annen kortsiktig gjeld		17 899	0
Sum kortsiktig gjeld		**270 277**	**441 877**
Sum gjeld		**2 231 522**	**2 427 150**
Sum egenkapital og gjeld		**769 017**	**1 468 154**

Oslo, 18.04.2024
Styret i Sameiet Kirkeveien 145

Pål Fredrik Bugge	Thomas Fuglår	Gisle Kverndokk
styreleder	styremedlem	styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Driftsinntekter
Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader

	2023	2022
Lønninger	80 050	45 000
Arbeidsgiveravgift	11 287	6 345
Sum	**91 337**	**51 345**

Selskapet har i 2023 sysselsatt 0 årsverk.

Pensjonsforpliktelser
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapet har derfor ikke slik ordning

Ytelser til ledende personer

	Styrets leder	Styret
Styrehonorar	65 050	15 000
Sum	**65 050**	**15 000**

Revisor
Kostnadsført revisjonshonorar for 2023 utgjør kr 13 125 inkl. mva.

Regnskapshonorar
Kostnadsført regnskapsshonorar for 2023 utgjør kr 40 032 inkl. mva.

Honorar fremmedtjeneste
Kostnadsført landskapsarkitekt for 2023 utgjør kr 10 000 inkl. mva.
Kostnadsført byggteknisk for 2023 utgjør kr 10 000 inkl. mva.

Note 2 Driftskostnader

Kommunale avgifter	279 281
Elektrisitet	154 611
Renhold	42 846
Vaktmester inkl. trappevask	8 518
Brøyting av Flintoes gate	11 236
Ladeanlegg (strøm og nettverk)	3 885
Leie datasystemer	14 783
Håndverktøy	728
Annen fremmed tjeneste	26 815
Tv-Service GET	118 453
Huseiernes Landsforbund	1 990
Forsikringspremie	86 923
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	3 161
Bank og kortgebyrer	6 463
Annen kostnad	7 874
Sum driftskostnader	**767 567**

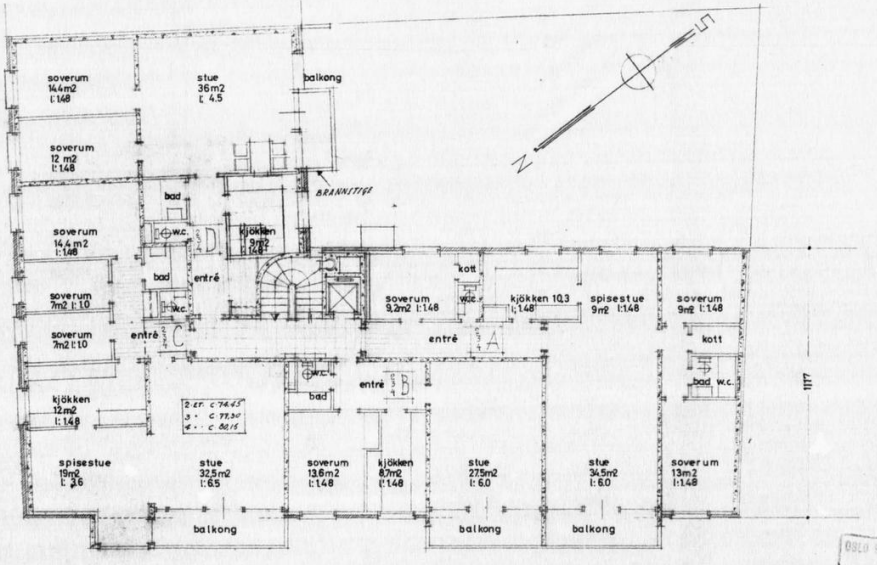
Note 3 Vedlikehold

Lift container	3 895
Ommuring av vindusoverdekninger mot gate	398 354
Blomster	2 299
Slangetilbehør	145
Rep av porttelefon	26 350
Rep av port	2 518
Feilsøk og rep av kurs til boder i kjeller	12 009
Reparasjonsasfalt	2 303
Ny port til p.hus og GSM system	40 378
Rep og montering av nye lamper	28 125
Rep av heis	29 636
Sum vedlikehold	**546 012**

Note 4 Disponible midler

	2023
Disponible midler fra foregående år	1 176 521
Årets resultat	-503 509
Fradrag for avdrag på langsiktige lån	-24 028
Andre poster som påvirker disponible midler	-204 992
Årets endring i disponible midler	-732 529
Disponible midler 31.12	**443 992**

NEDFOTOGRAFERT- 19 X



47

OSLO SKATTEKONTROLL
MOTTATT
19 MAI 1964

KIRKEVEIEN 145	m: 1:100	datum: 19.5.1962	tegn.: GMO
	rev: 25. 6. 1962		
		1.9.63.	
PLAN AV 2.-3. ETG.	15. 8. 63.	24.9.63. 1:11.63	15.5.64.
FINN LEBORG ARKITEKT MNAL	tegn.nr.: TEF 33/7 IS	2775	

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Nor-Lit AS
Drammensveien 35
0271 OSLO

Dato: 05.09.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201108203-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Tore Syvert Haga | Arkivkode: 531

Byggeplass:	KIRKEVEIEN 145	Eiendom:	216/93/0/0
Tiltakshaver:	Thomas Giertsen	Adresse:	Hasselhaugveien 40, 0851 OSLO
Søker:	Nor-Lit AS	Adresse:	Drammensveien 35, 0271 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - KIRKEVEIEN 145

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 30.08.2011.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere Saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 05.09.2011 av:

Tore Syvert Haga - Saksbehandler
Aleksandar Stijacic - for enhetsleder Mirjana Rakic

Kopi til: Thomas Giertsen, Hasselhaugveien 40, 0851 OSLO, thomas@feelgoodmail.no

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5[III] * OSLO 1

GH/KL

KOPI

Oslo, den 21/3-1969.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Adresse/sted: Kirkeveien 145, Oslo.

Journalnr.: 62/2035

Arbeidets art: Nybygg.

Avsluttende synsforretning: 14/1-1965.

Bygningens art: Boligblokk.

Byggherre: Fru Edel Sinding.

Byggemelder: Arkitekt Finn Leborg, Sven Brunsgt. 5, Oslo-1.

Ansvarshavende: Siv.ing. Thor Furuholmen, Karl Johansgt. 39, Oslo-1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

G. Heber.
Overingeniør

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

Stjørna C/IX. 2000. 3. A. 7783/67. —

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0033/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Kirkeveien 145 0361 OSLO

Betegnelse: Gnr 216, bnr 93, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no