

Kirkeveien 90A



Velkommen til

Kirkeveien 90A



Salgsoppgaven produsert 2. mai 2025

Marienlyst / Majorstuen

Stor, lys 5-roms hjørneleilighet på 140 kvm med høy standard | Nydelig utsikt | 2 balkonger | 4 sov, 3 bad | Peis | Heis

Prisantydning	12 990 000,-
Fellesgjeld	17 782,-
Omkostninger	326 520,-
Totalpris	13 334 302,-
Fellesutgifter pr. mnd	8 888,-
BRA-i	140 kvm
Totalt BRA	145 kvm
Soverom	4

Etasje	7
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1935

Megler	Lasse Staxrud Pedersen
Telefon	934 93 852
E-post	l.s.pedersen@nordvikbolig.no


JIMMY PAGE





Kort fortalt

Lekker og gjennomført 5-roms hjørneleilighet med to balkonger sentralt på Majorstuen. Leiligheten ligger høyt og fritt i 7. etg. med heis og fantastisk utsikt. Åpent, lyst og luftig med høy standard. Store vindusflater og en etterspurt, rolig beliggenhet - kun fem minutters gange fra Bogstadveien.

- To solrike balkonger
- Nydelig utsikt mot by, fjord, park og Kollen
- God, gjennomgående planløsning
- Store vindusflater, herlige lysforhold
- Ny 1-stavs parkett
- Stor stue med peis
- Stort, flott Kvik-kjøkken oppgradert i 2024
- 4 soverom og 3 bad
- 2 kjellerboder
- VV/fyring, tv/internett og vedlikeholdsfond inkl.
- Umiddelbar nærhet til kollektivtransport og servicetilbud
- Nær barnehage, skole, og idrettstilbud
- Tidvis mulig garasjeleie/kjøp rett over gaten

Arealer og innhold

BRA-i:	140 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	145 kvm
TBA:	10 kvm

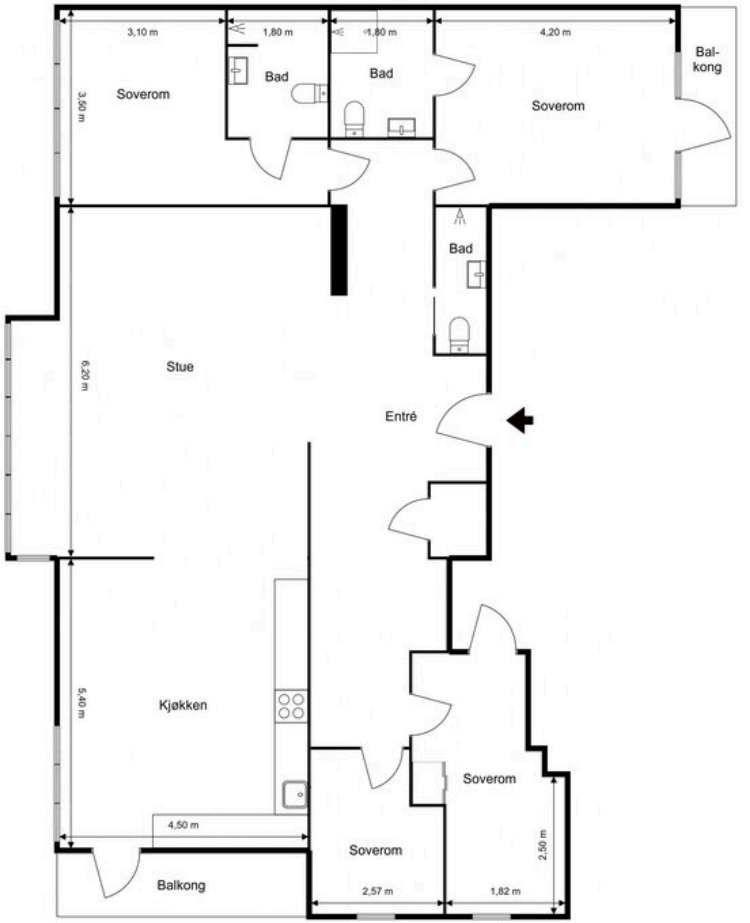
Beskrivelse

7. etasje:
BRA-i: 140 kvm. Entre, gang, fire soverom, stue, kjøkken og tre bad
Total BRA: 140 kvm.
TBA: 10 kvm. Terrasse- og balkongareal

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.

Kirkeveien 90 a

7. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.























































Informasjon

Kirkeveien 90A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
22-0084/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Kirkeveien 90A, 0364 OSLO
Gnr 46, bnr 57, snr 71 i Oslo kommune

Selgere
Birger Bjørkelund
Elisabeth Austegard Lie

Kjøpesum og omkostninger
12 990 000,- (Prisantydning)
17 782,- (Andel av fellesgjeld)
---
13 007 782,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
325 170,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
326 520,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
339 220,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
13 334 302,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
13 347 002,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1935

Etasje
7

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 140 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 145 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:

7. etasje:
BRA-i: 140 kvm. Entre, gang, fire soverom, stue, kjøkken og tre bad
Total BRA: 140 kvm.
TBA: 10 kvm. Terrasse- og balkongareal

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.

Innhold

Leiligheten inneholder stue, kjøkken, fire soverom, tre bad, entre og gang. Det medfølger i tillegg to kjellerboder på totalt på ca. fem kvm.

Standard

Entré og gang:
Leiligheten har en usjenert beliggenhet i byggets 7. etasje, med heisadkomst til leilighetsplan. Entré med flislagt gulv, sikringsskap og porttelefon. Gang med ny 1-stavs parkett, downlights og veggflater malt i lyse fargetoner. Stort garderobeskap med gode oppbevaringsmuligheter.

Stue:
Stor og innbydende stue med peis, store vindusflater og svært gode lysforhold. Usjenert og tilbaketrukket med lite innsyn og flott, langstrakt utsikt. Ny 1-stavs parkett og veggflater malt i duse, moderne fargetoner. God takhøyde og downlights i himling. Stuen har gode møbleringsmuligheter for flere sittegrupper.

Kjøkken:
Leiligheten har en god planløsning med kjøkken i egen avdeling, i fin forlengelse av stuen. Kjøkkenet er romslig, med store vindusflater, godt lysinnslipp og utgang til balkong. God plass til langbord. I likhet med resten av leiligheten har kjøkkenet ny 1-stavs parkett og slette, malte veggflater. Downlights i himling. Moderne innredning fra Kvik med slette fronter og gode oppbevaringsmuligheter. Keramiske fliser på benk, nedsenket oppvaskkum og platetopp med integrert ventilator. Kjøl-/fryseskap, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og stekeovn er integrert i innredningen. Kjøkkeninnredning fra 2015, oppgradert i 2024 med ny benkeplate, platetopp med integrert ventilator og kjøleskap/fryser. AEG komfyr fra 2020.

Fra kjøkkenet er det utgang til en nordøstvendt balkong på ca. 6 kvm med utsikt mot blant annet Marienlystparken. Balkongen utgjør en fin forlengelse av rommet, hvor måltider enkelt kan nytes ute. Den er lun og skjermet, og har plass til en sittegruppe.

Bad:
Leiligheten inneholder tre komplette bad fra 2015. To av badene har adkomst fra hvert sitt soverom, og ett har adkomst fra gangen. Alle badene er helflisede, med varmekabler i gulv og downlights i himling. Innredet med vegghengt toalett, baderomsinnredning og dusjhjørne med glassdører eller -vegg.

Soverom:
Leiligheten inneholder fire fine soverom. Alle har 1-stavs parkett og lysmalte veggflater. To av rommene har downlights i himling. De to største soverommene har direkte adkomst til hvert sitt bad. Ett av dem har rikelig med oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap, samt utgang til vestvendt balkong på ca. 4 kvm. De to minste soverommene ligger i den andre enden av leiligheten – det ene er utstyrt med vaskemaskin.

Parkering

Garasjeanlegg rett over gaten med tidvis mulighet for kjøp og leie av plass.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Alle tre bad ble totalrenovert i 2015 i regi tidligere eier

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Utført i regi av tidligere eier.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Utført i regi av tidligere eier.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Utbedring på pipeløp gjort i regi av sameiet i 2024.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Det elektriske anlegget ble tatt som en del av totalrenovering av boligen i 2015 av

tidligere eier. I 2024 ble det etablert 4 nye doble stikk ifm. flytting av kjøkkenet og 2 nye dobbeltstikk på nytt soverom. Samsvarserklæring foreligger

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

Når ble kontrollen utført?
Det ble utført en kontroll før vi kjøpte, i 2023. Arbeidet er dokumentert.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Sameiet gjennomførte rørfornying i slutten av 2023. Alt arbeid ble gjennomført av TT teknikk og i regi av sameiet.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Flyttet opplegg for vaskemaskin, vaskemaskin tilkoblet, samt montert sensortape og sensorplate. Arbeidet ble utført av rørlegger Tom Johansen og dokumentasjon foreligger.
Bakgården fikk ny asfalt i 2024 i regi sameiet. Kostnaden ble dekket av sameiets vedlikeholdsfond.

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

Eventuell kommentar:
Ikke relevant, 7. etg.

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

Beskriv:
Noen i bygget har opplevd dårlig trekk, sameiet utbedret derfor pipeløp i 2024.

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Boligens areal er målt ved tidligere salg og ny måling legges ved salgsoppgave.

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?
Ja

Beskriv:
NRK sin tomt skal bygges på om noen år med bolig- og parkområder.

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

Eventuell kommentar:
Sameiet har en ordning hvor hver seksjon betaler månedlig til vedlikeholdsfond, dette ligger innbakt i felleskostnadene, slik at sameiet har penger på bok til eventuelle utbedringer. Det er diskutert mulig vedlikeholdsarbeid på tak som i så fall er tenkt dekket av vedlikeholdsfondet og dermed ingen økte felleskostnader. Det vil vurderes på årsmøtet 7. mai om arbeidet skal gjennomføres.

Bygningssakkyndig

Fidens as v/ Christian Omre

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:

- Boligbygg over 8 etasjer, samt kjeller
- Grunn og fundamenter: Grunnmur og bærende vegger av naturstein/murkonstruksjoner
- Yttervegger: Yttervegger av teglstein med pussede og malte flater
- Takkonstruksjoner: Flatt tak tekket med papp (taket er ikke besiktiget)
- Gulvsystemer: Etasjeskille av trekonstruksjoner

Bygningsdeler som har fått TG2:
Balkong, terrasse, platting:
- Rekkverket blir målt til 98 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 120 cm.
- Det registreres svakt fall på gulv mot avrenning ved åpning under rekkverk

Vinduer og dører:
- Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig
- Noe løst håndtak på balkongdør ved kjøkken
- TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 20 år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. Det må påregnes nedsatt isoleringsevne
- Entrédøren/ytterdøren mangler merking for brannklassifisering

Etasjeskille og gulv på grunn:
- Stue: Måler 4 mm avvik på 2 meter og 13 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme
- Soverom: Måler 3 mm avvik på 2 meter og 20 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen:
- Pipa er innkledd
- Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under ildstedet
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe

Kjøkken:

- Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter.

Vannledninger:
- Det er åpen rørfordeling over himling i tak på lite bad i entre. Ved en eventuell lekkasje vil vann kunne renne ut i leiligheten
- Deler av innvendige vannledninger fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer

Vannbåren varme:
- Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer

Ventilasjon:
- Boenheten mangler ventilering i enkelte oppholdsrom (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu

Våtrom 1:
- Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt
- Dørblad har avskallet maling og fuktmerker

Våtrom 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.

Våtrom 3:
- Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt

Baderom er mindre enn 4,0 kvm, hele rommet er å regne som en våt sone. Dør er plassert i våtsone, materialet er egnet.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Varmesentral:
- Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert

Varmtvannsbereder:
- Det er felles varmtvann i bygget.

Våtrom 1:
På grunn av bygningsmessige hindringer mot dusjsonen er hulltaking fysisk umulig. Det er bad på motsatt siden av dusjsonen.

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

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

Oppvarming

Sentralfyring

Økonomi

Felleskostnader

Kr 8 888,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, oppvarming, kommunale avgifter, forsikring gård, vaktmestertjeneste, vedlikeholdsfond, TV og internett, brøyting- og strøing, trappevask, forretningsførsel, revisjon og gårdsstrøm.

Felleskostnadene er fordelt slik:
Husleie: kr. 4988
Fyring akonto: kr. 2375
Innbetaling vedlikeholdsfond: kr. 1525

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene til sameiet.

Eiendomsskatt

Kr 6 392,- 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 2 920 000,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 10 600 000,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Kirkeveien 90, orgnr. 979257929

Om sameiet

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

Styreleder opplyser på mail 25.04.2025 at det ikke er planlagt økning av felleskostnadene med mindre det skjer noe uforutsett.

Før eller siden må det gjøres noe med tak og heis. En del av felleskostnadene er avsetning til vedlikeholdsfond. Styret forsøker å holde seg innenfor saldoen i fondet. Til årsmøte 2025 ligger det en forespørsel om å benytte vedlikeholdsfondet til prosjekt «tak». Planen er å gjøre utbedringer over tid. Altså stykkevis.

- Utbedring på pipeløp ble gjort i 2024 og rørfornying ble gjennomført i 2023. Begge i regi av sameie
- Bakgården fikk ny asfalt i 2024 i regi sameiet. Kostnaden ble dekket av sameiets vedlikeholdsfond
- Fasaden ble pusset opp i 2014

Forretningsfører
Advokat Erlandsen Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 17 782,- pr. 31.12.2024

Fellesformue
Kr 60 918,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2023 viste et overskudd på kr. 62 258,-. Budsjettforslag for 2024 viste et overskudd på kr. 5 000,-.

Megler har ikke fått tilsendt budsjett og regnskap for inneværende år.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Felles dugnad må påregnes.

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

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

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr. 4686216

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 698 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er

uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

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

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

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

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

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

Skoler og barnehager

Området sokner til Marienlyst skolekrets. Det er flere barnehager i området, bl.a. Solbærtorvet barnehage, Marienlyst Gård barnehage og Nrk Barnehagen Oslo.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for våningshus datert 28.04.1938.

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.

Dagens løsning avviker fra byggemeldte tegninger: Kjøkken er flyttet ut i spisestue og det er etablert et ekstra soverom. Det er bygget to bad tilknyttet de store soverommene, hvor det opprinnelig var ett bad.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål iht. S-2255.

Pågående byggesaker i området:
Kirkeveien 90 A - Bruksendring fra forretning til treningsrom
Saksnummer: 202458948 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202458948

Pågående plansaker i området:
Bjørnstjerne Bjørnsons plass 1 (NRK Marienlyst) - Utarbeidelse av planforslag
Saksnummer 201718902 - Reguleringssak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201718902

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

For informasjon om reguleringsforhold og eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/46/57/71:
15.02.1935 - Dokumentnr: 909853 - Best. om adkomstrett
Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal
Overført fra: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:57
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

12.04.1935 - Dokumentnr: 909857 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:57

Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

15.04.2025 - Dokumentnr: 431464 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

07.06.1974 - Dokumentnr: 11119 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 71
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 193/10156
Rettet sameiebrøk på snr. 61 iht. tgl.l. 18. 25.7.03

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,65% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 83 850,-

Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 10 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 25 870,-

Samlet skal selger betale kr. 167 910,- 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 3. mai 2025

Megler

Lasse Staxrud Pedersen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93493852

Meglerforetaket

Nordvik Røa
Tore Hals Mejdells vei 5
0751 OSLO
Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 873 396

Vedlegg

Kirkeveien 90A

Kirkeveien 90A

Skoler

Marienlyst skole (1-10 kl.)	975 elever, 70 klasser	6 min 0.5 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	711 elever, 46 klasser	10 min 0.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	366 elever, 19 klasser	13 min 1.1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 klasser	9 min 0.7 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	13 min 1.1 km
Heltberg Bislett		13 min
Akademiet videregående skole O...	450 elever	13 min 1.1 km

Sport

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

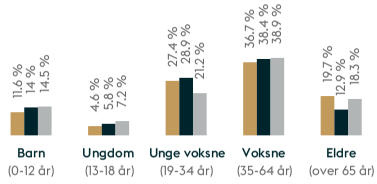
Offentlig transport

Marienlyst	Linje FB1, 20, 25, 28	2 min 0.2 km
Majorstuen i Majorstukrysset	Linje 11	6 min 0.6 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	7 min 0.6 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	6 min 2.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.9 km

Barnehager

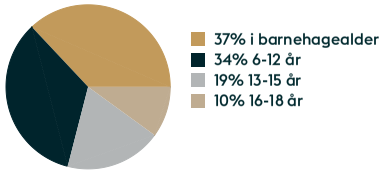
Solbærtorvet barnehage (0-5 år...	57 barn	3 min 0.3 km
Nrk Barnehagen Oslo (1-5 år)	49 barn	5 min 0.4 km
Marienlyst Gård barnehage (1-5...	30 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Majorstuen Ro...	1.322	778
Kommune: Oslo	699 827	358 376
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



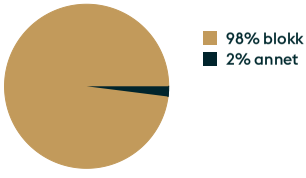
Ladepunkt for el-bil

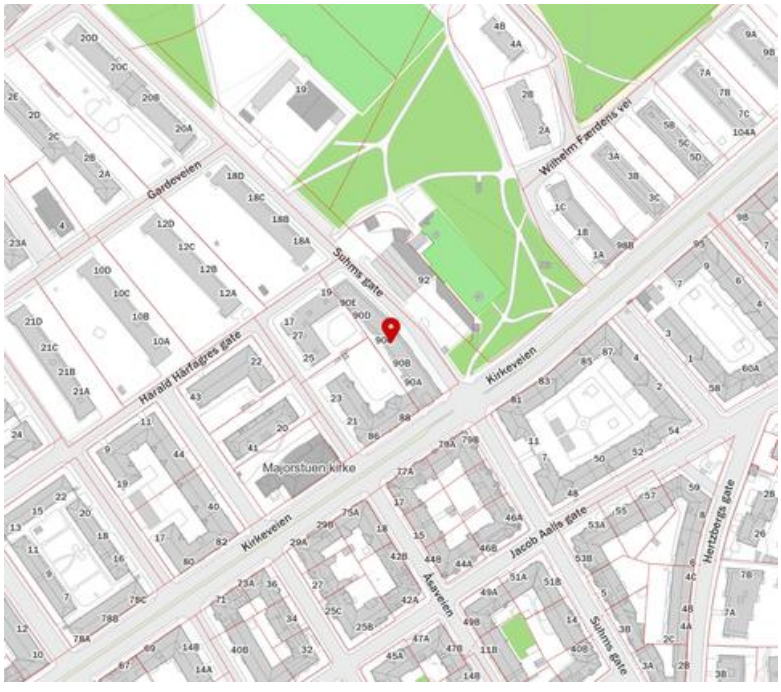
Joker Kirkeveien	1 min
Bunnpris Kirkeveien	4 min

Sivilstand

		Norge
Gift	21%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Boligmasse





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

Kirkeveien 90A
0364 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1935
BRA: 145 m^2
BRA-i: 140 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	11	13	0	3

Supertakst
GNR: 46 BNR: 57 SNR: 71
Christian Omre
Fidens as
rodelokkatakst@gmail.com
93060672
Kirkeveien 90A
0364 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/30297

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 TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

TG2: Rekkverket blir målt til 98 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 120cm.

Terrassen er flislagt. Tettesjikt under flis er ukjent.

TG2: Det registreres svakt fall på gulv mot avrenning ved åpning under rekkverk.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 120 cm. (mer enn 10 m ned til terreng)

Ved fremtidig oppgradering av gulv bør det etableres 1:100 fall.

Vinduer og dører

Oppsummering

TG2: Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.

TG2: Noe løst håndtak på balkongdør ved kjøkken

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 20 år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. Det må påregnes nedsatt isoleringsevne.

TG2: Entrédøren/ytterdøren mangler merking for brannklassifisering.

Anbefalte tiltak

Det er i dag ikke behov for strakstiltak, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre vinduer. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Nedsatt resterende brukstid kan forekomme. På noe sikt bør vinduene skiftes, som også kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt. Dette må avklares med sameiet først.

Ytterligere undersøkelser anbefales vedr. brannklassifisering. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Merknad: Eier opplyser om at døren er malt med brannhemmende maling.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Stue: Måler 4 mm avvik på 2 meter og 13 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
Soverom: Måler 3 mm avvik på 2 meter og 20 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

Anbefalte tiltak

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

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

TG2: Pipa er innkledd.

TG2: Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under ildstedet.

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Anbefalte tiltak

Pipevanger må fristilles / gjøres tilgjengelig iht krav.

Ubrennbar plate på gulv foran vedovn bør etableres. Denne skal være minimum 30 cm utenfor ilegget (døren) til ovnen.

Tidspunktet for piperehabilitering er nært forestående. Pipeløpet bør undersøkes grundigere.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

TG2: Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Vannledninger

Oppsummering

Fordelerskap er etablert i gang ved soverom.

TG2: Det er åpen rørfordeling over himling i tak på lite bad i entre. Ved en eventuell lekkasje vil vann kunne renne ut i leiligheten.

TG2: Deler av innvendige vannledninger fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Stoppekran er plassert i luke i tak på bad, luke på soverom og luke i gang ved soverom

Anbefalte tiltak

Det bør vurderes å etablere en lekkasjesikring i tilknytining til åpen rørfordeling.

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

Vannbåren varme

Oppsummering

TG2: Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Det er for øyeblikket ikke behov for utbedringer da anlegget fungerer som det skal. Imidlertid kan skader oppstå med tanke på anleggets alder.

Ventilasjon

Oppsummering

TG2: Boenheten mangler ventilering i enkelte oppholdsrom (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Anbefalte tiltak

Det bør om mulig etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Vær oppmerksom på at det ikke alltid vil være mulig å etablere ekstra ventiler og at avviket i så fall ikke kan utbedres.

Når vinduene en gang i fremtiden skal byttes bør det vurderes vinduer med spalteventil i vindusramme.

Våtrom: 1

Oppsummering av overflater

Høydeforskjell (40mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt.

Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er oppfylt.

Baderom er mindre enn 4,0 kvm, hele rommet er å regne som en våt sone. Dør er plassert i våt sone.

TG2: Dørblad har avskallet maling og fuktmerker

hully

Anbefalte tiltak overflater

Det må påregnes overflatebehandling av dørblad.

Oppsummering av ventilasjon

TG2: 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

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Våtrom: 2

Oppsummering av ventilasjon

TG2: 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

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Våtrom: 3

Oppsummering av overflater

Høydeforskjell (43mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt.

Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er oppfylt.

Baderom er mindre enn 4,0 kvm, hele rommet er å regne som en våt sone. Dør er plassert i våtsone, materialet er egnet.

Merknad: Det registreres hullyd ved noen fliser, men det er ingen andre symptomer og karakteriseres ikke som bom.

Anbefalte tiltak overflater

Ingen tiltak synes nødvendig.

Oppsummering av ventilasjon

TG2: 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

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmesentral

Oppsummering

TGIU: Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

TGIU: Det er felles varmtvann i bygget.

Våtrom: 1

Oppsummering av fukt

TGIU: På grunn av bygningsmessige hindringer mot dusjsonen er hulltaking fysisk umulig. Det er bad på motsatt siden av dusjsonen.

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

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
25.4.2025	**1.5.2025**

Hjemmelshavere

Navn:	**Birger Bjørkelund**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Elisabeth Austegard Lie**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Christian Omre**	Telefon:	**93060672**
Firma:	**Fidens as**	Epost:	**rodelokkatakst@gmail.com**
Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**		

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester fra Oslo. Utdannet som takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Kirkeveien 90A, 0364 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**46**	Bruksnr:	**57**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**71**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1935**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Boligbygg over 8 etasjer samt kjeller.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av naturstein/murkonstruksjoner.

Yttervegger:
Yttervegger av teglstein med pussede og malte flater.

Takkonstruksjoner:
Flatt tak tekket med papp (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Standard:

7. etasje
Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Radiator og vedovn.

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Radiator. Innredning med kullfiltervifte integrert i stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, mikroovn, oppvaskmaskin, stekovn og platetopp.

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

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap og utgang til balkong.

Soverom 3: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Soverom 4: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Garderobeskap , vaskemaskin.

Bad 1: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjnisje, naturlig avtrekk, servantskap og veggmontert wc.

Bad 2: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med innfellbare dusjdører, naturlig avtrekk, servantskap og veggmontert wc.

Bad 3: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med innfellbare dusjdører, naturlig avtrekk, servantskap, veggmontert wc og stoppekran.

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

Entre: Flis og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Sikringsskap og porttelefon.

Gang: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Garderobeskap.

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)
7. etasje	140	140	0	0	10
Kjeller	5	0	5	0	0
Totalt m²	**145**	**140**	**5**	**0**	**10**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
7. etasje	140	138	2	Entre, gang, 4 soverom, stue, kjøkken, 3 bad.	Bod
Totalt m²	**140**	**138**	**2**		

Kommentar til arealberegning

Bruksareal iht. ny standard er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Boder i fellesareal medtatt som BRA-e.

Bod fremvist av eier, dokumentasjon på eierforhold er ikke dokumentert.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Ut fra kjøkken

Type	Balkong
Balkong på ca. 6 m² med adkomst fra kjøkken. Nordøst vendt.	
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?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Rekkverk måles til 121 cm hvilket er OK.	
Det er betongdekke med epoxybelegg. Fall mot sluk.	

6.2 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong på ca. 4 m² med adkomst fra soverom. Vestvendt.	
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**
TG2: Rekkverket blir målt til 98 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 120cm.	
Terrassen er flislagt. Tettesjikt under flis er ukjent.	
TG2: Det registreres svakt fall på gulv mot avrenning ved åpning under rekkverk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 120 cm. (mer enn 10 m ned til terreng)	
Ved fremtidig oppgradering av gulv bør det etableres 1:100 fall.	

6.3 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer i trerammer med 2+ 1 lags glass fra 1986/85	
Vinduer i trerammer med 2+ 1 lags glass fra 1982	
Vinduer i trerammer med 2 lags glass fra 1986.	
Entredører i malt utførelse.	
Formpressede innerdører, ukjent årstall.	
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**
TG2: Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.	
TG2: Noe løst håndtak på balkongdør ved kjøkken	
TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 20 år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. Det må påregnes nedsatt isoleringsevne.	
TG2: Entrédøren/ytterdøren mangler merking for brannklassifisering.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det er i dag ikke behov for strakstiltak, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre vinduer. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Nedsatt resterende brukstid kan forekomme. På noe sikt bør vinduene skiftes, som også kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt. Dette må avklares med sameiet først. Ytterligere undersøkelser anbefales vedr. brannklassifisering. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak. Merknad: Eier opplyser om at døren er malt med brannhemmende maling.

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Stue: Måler 4 mm avvik på 2 meter og 13 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme. Soverom: Måler 3 mm avvik på 2 meter og 20 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
For å få tilstandsgrad 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjoneltsom et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

6.5 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-2
TG2: Pipa er innkledd. TG2: Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under ildstedet. TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Pipevanger må fristilles / gjøres tilgjengelig iht krav. Ubrennbar plate på gulv foran vedovn bør etableres. Denne skal være minimum 30 cm utenfor ilegget (døren) til ovnen. Tidspunktet for piperehabilitering er nært forestående. Pipeløpet bør undersøkes grundigere.

6.6 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, micro, platetopp og stekeovn. Kjøkkeninnredning fra Kvik med glatte laminerte fronter, keramiske fliser på benk med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Kullfiltervifte integrert i stekesonen.	

Oppsummering av avtrekk	TG-2
TG2: Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter.	

Anbefalte tiltak avtrekk
Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

6.7 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyder er målt til:
Stue: 2.52 m.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2015.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
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**
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.	

6.9 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken i 2015.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
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?	Nei

Oppsummering av vannledninger	**TG-2**
Fordelerskap er etablert i gang ved soverom.	
TG2: Det er åpen rørfordeling over himling i tak på lite bad i entre. Ved en eventuell lekkasje vil vann kunne renne ut i leiligheten.	
TG2: Deler av innvendige vannledninger fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.	
Stoppekran er plassert i luke i tak på bad, luke på soverom og luke i gang ved soverom	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør vurderes å etablere en lekkasjesikring i tilknytining til åpen rørfordeling.	
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.	

6.10 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget er oppgradert i 2015.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
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-1**

6.11 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Radiatorer i stue, kjøkken og på noen soverom.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme **TG-2**

TG2: Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er for øyeblikket ikke behov for utbedringer da anlegget fungerer som det skal. Imidlertid kan skader oppstå med tanke på anleggets alder.

6.12 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral **TG-IU**

TGIU: Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

6.13 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-IU**

TGIU: Det er felles varmtvann i bygget.

6.14 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering via spalteventil i vindu, klaffventil på yttervegg og luftekanal på vegg i gangen. Avtrekk på alle våtrom.

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

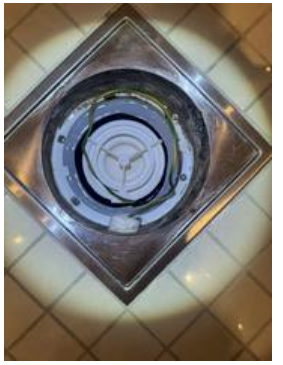
TG2: Boenheten mangler ventilering i enkelte oppholdsrom (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør om mulig etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Vær oppmerksom på at det ikke alltid vil være mulig å etablere ekstra ventiler og at avviket i så fall ikke kan utbedres.

Når vinduene en gang i fremtiden skal byttes bør det vurderes vinduer med spalteventil i vindusramme.

6.15 Våtrom: 1



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er renovert i 2015, opplyst av dagens eier.	
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?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Høydeforskjell (40mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør. TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt. Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er oppfylt. Baderom er mindre enn 4,0 kvm, hele rommet er å regne som en våt sone. Dør er plassert i våt sone. TG2: Dørblad har avskallet maling og fuktmerker hully	

Anbefalte tiltak overflater
Det må påregnes overflatebehandling av dørblad.

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?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Banemembran ført til klemming i sluk, utførelse ok. Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørføringer kontrollerbart.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne, og innfellbare dusjvegger.

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

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Det er tilluft under dør og naturlig avtrekk fra rommet.	

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
TG2: 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
Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

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-IU
TGIU: På grunn av bygningsmessige hindringer mot dusjsonen er hulltaking fysisk umulig. Det er bad på motsatt siden av dusjsonen. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det ble fremlagt faktura fra utførende håndtverkere.	

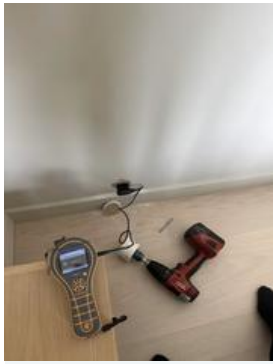
6.16 Våtrom: 2



Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er renovert i 2015	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei



Måler etter fukt med pigg i treverk. Måleresultat ok.

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

Oppsummering av overflater — **TG-1**

Høydeforskjell (40 mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

Krav om fall 1:100 på gulv er oppfylt

Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er oppfylt

Baderom er mindre enn 4,0 kvm, hele rommet er å regne som en våt sone. Dør er plassert i våt sone, materialet er egnet.

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?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk — **TG-1**

Banemembran ført til klemring i sluk, utførelse ok.

Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørføringer kontrollerbart.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne, og fast dusjvegg.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr — **TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Det er tilluft under dør og narurlig avtrekk fra rommet.	

Oppsummering av ventilasjon — **TG-2**

TG2: 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

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt — **TG-0**

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra soverom mot dusjsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det ble fremlagt faktura fra utførende håndtverkere.	

6.17 Våtrom: 3



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er renovert i 2015.	
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?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei



Måler etter fukt med pigg i treverk. Måleresultat ok.

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-2**

Høydeforskjell (43mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt.

Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er oppfylt.

Baderom er mindre enn 4,0 kvm, hele rommet er å regne som en våt sone. Dør er plassert i våtsone, materialet er egnet.

Merknad: Det registreres hullyd ved noen fliser, men det er ingen andre symptomer og karakteriseres ikke som bom.

Anbefalte tiltak overflater

Ingen tiltak synes nødvendig.

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?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk — **TG-1**

Banemembran ført til klemring i sluk, utførelse ok.

Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørføringer kontrollerbart.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne, og innfellbar dusjvegg.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr — **TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Det er tilluft under dør og naturlig avtrekk fra rommet.	

Oppsummering av ventilasjon — **TG-2**

TG2: 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

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt — **TG-0**

Merknad: Hull tatt i forbindelse med tidligere tilstandsrapport er benyttet. Hull er tatt fra soverom. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det ble fremlagt faktura fra utførende håndtverkere.	

6.18 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.20 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.21 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Lie, Elisabeth Austegard	9578-5993-4-3733436	2025-04-30 18:08:26
Bjørkelund, Birger	9578-5999-4-3419984	2025-04-30 18:03:38

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
30. apr. 2025

Oppdragsnummer
22-0084/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kirkeveien 90A, 0364 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Røa

Selgere
Birger Bjørkelund, Elisabeth Austegard Lie

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. august 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 4686216
Forsikret i: IF

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alle tre bad ble totalrenovert i 2015 i regi tidligere eier.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført i regi av tidligere eier.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført i regi av tidligere eier.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utbedring på pipeløp gjort i regi av sameiet i 2024.

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det elektriske anlegget ble tatt som en del av totalrenovering av boligen i 2015 av tidligere eier. I 2024 ble det etablert 4 nye doble stikk ifm. flytting av kjøkkenet og 2 nye dobbeltstikk på nytt soverom. Samsvarserklæring foreligger.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Det ble utført en kontroll før vi kjøpte, i 2023. Arbeidet er dokumentert.

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet gjennomførte rørfornying i slutten av 2023. Alt arbeid ble gjennomført av TT teknikk og i regi av sameiet.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Flyttet opplegg for vaskemaskin, vaskemaskin tilkoblet, samt montert sensortape og sensorplate. Arbeidet ble utført av rørlegger Tom Johansen og dokumentasjon foreligger. Bakgården fikk ny asfalt i 2024 i regi sameiet. Kostnaden ble dekket av sameiets vedlikeholdsfond.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke relevant, 7. etg.

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?

Ja

Beskriv: Noen i bygget har opplevd dårlig trekk, sameiet utbedret derfor pipeløp i 2024.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligens areal er målt ved tidligere salg og ny måling legges ved salgsoppgave.

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?
Ja

Beskriv: NRK sin tomt skal bygges på om noen år med bolig- og parkområder.

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

Eventuell kommentar: Sameiet har en ordning hvor hver seksjon betaler månedlig til vedlikeholdsfond, dette ligger innbakt i felleskostnadene, slik at sameiet har penger på bok til eventuelle utbedringer. Det er diskutert mulig vedlikeholdsarbeid på tak som i så fall er tenkt dekket av vedlikeholdsfondet og dermed ingen økte felleskostnader. Det vil vurderes på årsmøtet 7. mai om arbeidet skal gjennomføres.

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: 22-0084/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Bjørkelund, Birger	**2025-04-30**	**Lie, Elisabeth Austegard**	**2025-04-30**

Identifikasjon

bankID Bjørkelund, Birger

Identifikasjon

bankID Lie, Elisabeth Austegard

SIGNICAT

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

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

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

Nordvik Røa
Tore Hals Mejdells vei 5

0751 Oslo

Att.: Lene Solem

e-post; l.solem@nordvikbolig.no

Oslo, den 10 april 2025

Ref,; 22-0084/25
SE KIRKEVEIEN 90 A – SALG AV SEKSJON NR 71 – Birger Bjørkelund og Elisabeth Austegard Lie

Vedlagt oversendes regnskaper for 2023, vedtekter og husordensregler.

Sameiet har ikke tatt opp lån.

Husleien utgjør kr 4 988,-, fyring a konto kr 2 375,-, innbetaling til vedlikeholdsfond kr 1 525,-, totalt pr måned kr 8 888,-. I husleien er inkludert varmt vann, oppvarming, kommunale avgifter, forsikring gården, vaktmestertjeneste, TV og internett, brøyting- og strøing, trappevask, forretningsførsel, revisjon og gårdsstrøm.

Forretningsfører har ikke oversikt over kjeller- og /eller loftsbod til seksjonen. Det følger ikke med garasjeplass/biloppstillingsplass. Det er ikke mottatt nabovarsler eller registrert offentlige pålegg pr d.d.

Styrets leder er Anne Steen, e-post: styreleder@kirkeveien90.no. Det kreves ikke styrets samtykke ved overdragelse.

Vaktmester er Fortrinn Drift AS.

Gården er forsikret i IF, polise nr. 4686216. Det er ikke tegnet egen forsikring for husleietap.

Andel formue pr 31.12.24, kr 60 918,-. Andel gjeld pr 31.12.24 kr 17 782,-.

Pr. 1 april 2025 er selger a jour med fellesutgiftene.

Det er ingen begrensninger med utleie og på juridiske personer.

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

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

Ligningsverdi ukjent.

Husdyrhold, se vedtekter, ikke til sjenanse.

Brensel blir avregnet en gang pr år. Dersom det er innbetalt for lite, blir det sendt ut faktura i løpet av første halvår.

Det følger ikke med p-plass.

Sameiet er registrert i Brønnøysundregistrene. Org nr. 979 257 929.

Faktura 580 for megleropplysninger sendes i egen e-post. Faktura for eierskifte, ettersendes, og bes innbetales i forbindelse med oppgjøret.

Vennlig hilsen
for adv. Dag Erlandsen

Vigdis N Erlandsen
(s)

SAMEIET KIRKEVEIEN 90
ORG.NR. 979 257 929

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE
I SAMEIET KIRKEVEIEN 90

Ordinært årsmøte avholdes tirsdag 7. mai 2024 kl. 19:00

Sted: Majorstuen Kirke – Johanneskrypten, Kirkeveien 84, 0364 Oslo

Inngang fra den blå døren på baksiden av kirken, gå ned trappen og dere kommer rett til Johanneskrypten

Saker til behandling:

1. Konstituering
2. Sameiets årsoppgjør omfattende resultatregnskap 2023 og balanse pr. 31.12.23 med noter, samt revisors beretning. *Dokumentene følger vedlagt*
3. Overskudd på fyringsregnskapet 2023. *Fyringsregnskapet for 2023 viser et overskudd på kr. 44.703,-. Styret foreslår å øremerke overskuddet til fyringsregnskapet 2024*
4. Asfaltering av gårdsplassen. *I 2023 innhentet styret tilbud på asfaltering av gårdsplassen. Prisen er satt til drøye kr. 200.000,-. Styret ønsker å gjennomføre asfaltering i 2024, og ber årsmøtet 2024 om aksept for å føre kostnadene på vedlikeholdsfondet.*
5. Fastsettelse av honorarer. *Styrehonoraret har ikke vært justert på 10 år. Styret foreslår følgende:*
   1) *Styrehonoraret økes fra kr. 75.000,- til kr. 120.000,-*
   2) *Styrehonoraret skal indeksreguleres hvert år.*
6. Innkommet forslag fra seksjonseier: *Istandsetting av inngangspartiet mot Kirkeveien.*
7. Budsjett 2024. *Budsjettet vedlegges*
8. Valg av styre og valgkomite
9. Nye husordensregler. *Styrets forslag til nye husordensregler vedlegges.*

Oslo, den 23. april 2024
For styret i SE Kirkeveien 90

Advokat Dag Erlandsen
Ullernfaret 14c – 0281 Oslo
Telefon 934 33 780 E-post dag.erlandsen@ader.no

FULLMAKT

Undertegnede_____ gir

herved_____

fullmakt til å stemme på mine vegne i årsmøte 7. mai 2024 i Sameiet Kirkeveien 90

Dato:_____Underskrift_____ Seksjon nr.: __

SAMEIET KIRKEVEIEN 90
org.nr.979.257.929

	Note	REGNSKAP 2023	REGNSKAP 2022
Resultatregnskap			
Driftsinntekter			
A-konto innbetaling til fellesutgifter	1	-2 640 060	-2 348 436
Innbetaling varmeregnskap	1	-1 679 952	-1 300 380
Inntekter fra vaskeri		-4 609	-11 405
Annen inntekt		0	-34 785
Leieinntekter	1	-206 541	-207 182
Sum driftsinntekter		**-4 531 163**	**-3 902 188**
Driftskostnader			
Vaktmestertjenester		271 961	252 307
Renhold		138 505	130 424
Rep og vedlikehold bygning	2	450 918	339 501
Annen kostnad	3	198 285	145 375
Honorar forretningsførsel	4	163 000	157 000
Styrehonorar	4	75 000	75 000
Arbeidsgiveravgift	4	10 575	10 575
Revisjon	4	23 000	22 500
Honorar for økon. og jur bistand	4	31 250	0
Kommunale avgifter		669 408	600 076
Rehabilitering vifter tak		181 250	0
Elektrisitet til gården		80 380	82 280
Fjernvarme		1 617 084	1 710 675
Div.kostn.varmeanlegg		18 165	16 997
Saldo innbetaling brensel	5	44 703	-427 291
Forsikringspremie		466 187	431 727
Kabel-TV fra Telenor		306 867	268 128
Sum driftskostnader		**4 746 538**	**3 815 274**
Driftsresultat		**215 375**	**-86 914**
Finansposter			
Renteinntekter		-153 117	-89 055
Sum finansposter		**-153 117**	**-89 055**
Sum Ordinært resultat før skattekostnad		**62 258**	**-175 969**
Sum Ordinært resultat		**62 258**	**-175 969**
Ekstraordinær kostnad			
Rørutskiftning		5 793 997	0
Dekket av vedlikeholdsfondet		-5 793 997	0
Sum ekstraordinær kostnad		**0**	**0**
Årsresultat		**62 258**	**-175 969**

Dokumentet er signert digitalt av:
- Revheim, Øystein (15.06.1950), 15.02.2024
- KOPSENG, CARL-ERIK (13.09.1983), 14.02.2024
- Steen, Anne (29.12.1954), 12.02.2024

Forseglet av
Posten Norge

SAMEIET KIRKEVEIEN 90 org.nr.979.257.929 BALANSE	Note	REGNSKAP 2023	REGNSKAP 2022
Kortsiktige fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		0	427 291
Restanse fellesutgifter	6	412 460	313 889
Annen forsk.bet.kostnad		80 935	70 452
Sum kortsiktige fordringer		**493 395**	**384 341**
Bankinnskudd			
Bankinnskudd		2 712 202	7 332 409
Sum bankinnskudd		**2 712 202**	**7 332 409**
OMLØPSMIDLER		**3 205 597**	**8 144 042**
SUM EIENDELER		**3 205 597**	**8 144 042**
EGENKAPITAL			
Vedlikeholdsfond		-929 120	-5 847 321
Egenkapital		-1 340 782	-1 403 040
Sum egenkapital og fondsavsetning	7	**-2 269 902**	**-7 250 361**
LEVERANDØRGJELD			
Leverandørgjeld		-512 462	-541 526
Sum leverandørgjeld		**-512 462**	**-541 526**
SKYLDIG OFFENTLIGE SKATTER OG AVGIFTER			
Påløpt arb.avgift		-10 575	-10 575
Sum skyldig offentlige skatter og avgifter		**-10 575**	**-10 575**
ANNEN KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbet fellesutgifter	8	-96 777	-99 400
Forskuddsbet. leie basestasjon		-143 903	-117 179
Avsetning styrehonorar	4	-75 000	-75 000
Skyldig avregning varmeregnskap	5	-44 703	0
Mellomværende forretningsfører		-2 275	0
Avsatt ikke avregnet vann		-50 000	-50 000
Sum annen kortsiktig gjeld		**-412 658**	**-341 579**
KORTSIKTIG GJELD		**-935 695**	**-893 680**
SUM GJELD & EGENKAPITAL		**-3 205 597**	**-8 144 042**

SE KIRKEVEIEN 90
Oslo, 12.02. 2024

Anne Steen	Carl-Erik Kopseng	Øystein Revheim
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Dokumentet er signert digitalt av:
- Revheim, Øystein (15.06.1950), 15.02.2024
- KOPSENG, CARL-ERIK (13.09.1983), 14.02.2024
- Steen, Anne (29.12.1954), 12.02.2024

Forseglet av
Posten Norge

SE Kirkeveien 90 Org.nr. 979.257.929 **Noter til regnskapet for 2023**

Regnskapsprinsipper og virkning av endringer

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

a) Omløpsmidler/kortsiktig gjeld

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

b) Fordringer

Til gode sameiere og andre fordringer er oppført til pålydende

c) Endring av regnskapsprinsipp

Det har ikke vært noen endring i regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023

Note 1 – Driftsinntekter.

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

Note 2 – reparasjon og vedlikehold bygning.

Spesifikasjon er gitt i eget vedlegg

Note 3 – Annen kostnad

Spesifikasjon er gitt i eget vedlegg.

Note 4 – Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser

Det er ingen ansatte i sameiet og sameiet er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon.
I styrehonorar avsettes kr 75 000,- og kr 10 575,- i arbeidsgiveravgift av styrehonorar for 2023.
Revisor er godtgjort med kr. 23 000,- i revisjonshonorar inkl. mva. Til forretningsfører er det i honorar betalt kr.163 000,- og kr. 31 250,- i ekstra bistand inkl. mva.

Note 5 - Varmeregnskap

For året 2023 viser varmeregnskapet en overdekning på kr. 44 703,- som er balanseført i årsregnskapet som annen kortsiktig gjeld.

Note 6 – Restanse fellesutgifter.

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

Note 7 – Endring i egenkapital

	2023	2022
Vedlikeholdsfond 1.1	-5 847 321	-5 015 661
Tilført dette år	-875 796	-831 660
Kostnader dekket av vedlikeholdsfond	5 793 997	0
Vedlikeholdsfond 31.12	-929 120	-5 847 321
Annen egenkapital 1.1	-1 403 040	-1 227 071
Årets resultat	62 258	-175 969
Annen egenkapital 31.12	-1 340 782	-1 403 040
Sum egenkapital 31.12	-2 269 902	-7 250 361

Note 8 – Forskuddsbetalte fellesutgifter/kortsiktig gjeld

Forskuddsbetalte fellesutgifter representerer i hovedsak fellesutgifter for januar 2024 betalt i desember 2023.

Dokumentet er signert digitalt av:
- Revheim, Øystein (15.06.1950), 15.02.2024
- KOPSENG, CARL-ERIK (13.09.1983), 14.02.2024
- Steen, Anne (29.12.1954), 12.02.2024

Forseglet av
Posten Norge

Regnskap for 2023
SE Kirkeveien 90, Oslo.

REPARASJON OG VEDLIKEHOLD BYGNING
NOTE 2

Kone heis	Serviceavtale	85 356
	Reparasjon av heis	113 458
	Dørstoppere	84768
Avarn Security AS	Abonnement, heisalarm	17 347
	Utrykning	2 943
Rørdoktor	Høytrykkspyling, kamerainspeksjon	12 050
Hjelpende Hånd	Materiell og arbeider til gården	13 718
Sekkerm Bjerke	Rep håndtak	12 911
Heiskontrollen		25 338
Servicesentralen Lås og Nøkkel AS	Rep dørlukker, justert dør, sylinder	5 713
Ess Installasjon		3 625
Sigvardsen	Reparasjon heller	7 531
Søstrene Amundsen Rørlegger	Reparasjon rør, nedløp	66 160
SUM VEDLIKEHOLDSKOSTNADER		**450 918**

ANNEN KOSTNAD
NOTE 3

Huseiernes Landsforbund	Medlemsskap	2 900
Hjelpende Hånd	Lyskilder	2 824
DSI Systemer	Rep tørketrommel	4 022
	Nayax, Vask/Tørk maskin	28 238
Kartverket		172
EBS	Kostnader vaskerianlegg	2 221
Gårdreform	Beskjæring hekk	5000
Anticimex	Avtale	46 638
Bymiljøetaten	Gebyr	1 000
Den norske kirke	Leie lokaler	7 000
IF	Egenandel	20 000
Adv Erlandsen Eiendomsforvaltning	Likningsoppgaver	17 850
	Kontoromkostninger	10 694
	Husleie/inkasso	16 485
Utlegg v/styret	Dugnadsutgifter, bevertning, til drift, hageredskaper	17 550
USBL - HMS		5 938
Dropbox	Avtale	1 396
Sum		189 928
Bankgebyrer		8 357
SUM ANNEN KOSTNAD		**198 285**

Dokumentet er signert digitalt av:

- Revheim, Øystein (15.06.1950), 15.02.2024
- KOPSENG, CARL-ERIK (13.09.1983), 14.02.2024
- Steen, Anne (29.12.1954), 12.02.2024

Forseglet av

Posten Norge

PKF ReVisjon AS
Sandakerveien 114A
0484 Oslo

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

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

Til årsmøtet i
Sameiet Kirkeveien 90

UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2023

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Kirkeveien 90 som viser et underskudd på kr 62 258. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

PKF ReVisjon

Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet

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

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

Oslo, 12. februar 2024
PKF ReVisjon AS

Sanchit Chattree
statsautorisert revisor

Sameiet Kirkeveien 90
Budsjett 2022

	Budsjett 2022	Budsjett 2023	Budsjettforslag 2024
Driftsinntekter:			
Fellesutgifter	2 348 000	2 642 000	2 948 000
Vaskerier	8 000	8 000	8 000
Leieinntekter	180 000	185 000	190 000
A-konto innbetaling fyring	1 301 000	1 685 000	1 500 000
Total	3 837 000	4 520 000	4 646 000
Driftskostnader			
Vaktmester	253 000	273 000	**287 000**
Renhold	129 000	134 000	**141 000**
Forretningsfører	157 000	163 000	**171 000**
Ytre vedlikehold	400 000	400 000	**400 000**
Komm. Utgifter	600 000	780 000	**850 000**
Elektrisitet	100 000	100 000	**75 000**
Fjernvarme	1 301 000	1 685 000	**1 500 000**
Forsikring	432 000	466 000	**515 000**
Styrehonorar	75 000	75 000	**75 000**
Revisjon	26 000	22 500	**23 000**
TV-anlegg	245 000	280 000	**429 000**
Andre kostnader	150 000	150 000	**180 000**
Total	3 868 000	4 528 500	4 646 000
Renteinntekter	40 000	10 000	5 000
Årsresultat	9 000	1 500	5 000

07.12.2024



HUSORDENSREGLER FOR KIRKEVEIEN 90

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

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

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

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

Husordensregler

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

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

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

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

5. Vedlikehold, og eventuelt utskifting av vinduer, er den enkelte sameier sitt ansvar. Ta kontakt med styret for riktig fargekode.

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Ytterdører og kjellerdører skal være låst hele døgnet.

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

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

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

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

Sist revidert april 2024

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

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

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

22. Navneskilt på ringepanelet er styret sitt ansvar. Navneskilt på postkassen skal være hvitt med sorte bokstaver og er den enkelte sameier sitt ansvar.

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

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

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

SAMEIET KIRKEVEIEN 90

Protokoll fra ordinært årsmøte 7. mai 2024

Til stede var 14 personer som representerte til sammen 25 seksjoner av i alt 79, hvorav 2 seksjoner ved fullmakter.

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

1. **Konstituering**

Som møteleder og referent ble Dag Erlandsen fra forretningsførers kontor valgt

Til å undertegne protokollen ble Carl-Erik Kopseng valgt

2. **Regnskap for 2023 og revisors beretning**

Resultat, balanse og noter ble gjennomgått. Det ble gitt utfyllende bemerkninger. Revisors beretning ble tatt til etterretning. Regnskapet ble godkjent.

3. **Overskudd på fyringsregnskapet 2023**

Styrets forslag om å øremerke overskuddet på fyringsregnskapet for 2023 til fyringsregnskapet 2024 ble vedtatt

4. **Asfaltering av gårdsplassen**

Styrets forslag om å gjennomføre asfaltering i 2024 og føre kostnadene beregnet til drøye kr. 200.000,- på vedlikeholdsfondet ble vedtatt.

5. **Fastsettelse av honorarer**

Styrehonoraret fastsettes til kr. 120 000,- som fordeles mellom styre- og varamedlemmer etter styrets egen beslutning. Forslag om å indeksregulere styrehonoraret hvert år ble vedtatt. Revisors honorar fastsettes i overensstemmelse med hans regning.

6. **Innkommet forslag: Istandsetting av inngangsparti mot Kirkeveien**

Istandsettelse ivaretas i forbindelse med asfaltering, eventuelle videre tiltak må vurderes deretter.

7. **Budsjett 2024**

Styrets budsjettforslag ble gjennomgått og tatt til etterretning

8. **Valg av styre og valgkomite**

Etter valg består styret av:

Anne Steen	(Valgt i 2023, på valg i 2025)	Styrets leder
Øystein Revheim	(Valgt i 2024, på valg i 2026)	Styremedlem
Carl Erik Kopseng	(Valgt i 2024, på valg i 2026)	Styremedlem
Marit Aall Henriksen Hughes	(Valgt i 2023, på valg i 2025)	Varamedlem
Stein Hødnebø	(Valgt i 2023, på valg i 2025)	Varamedlem

Valgkomiteen bestående av Sylvi Stenersen Hovdenakk og Øivind Gjetanger ble gjenvalgt.

9. **Nye husordensregler**

Styrets forslag til nye husordensregler som var vedlagt innkallingen ble vedtatt, dog således at styret fikk fullmakt til å legge inn en tilføyelse til pkt. 14 om plikt for alle beboere om å sjekke at dører er låst. Videre fikk styret fullmakt til å innta en bestemmelse om å forby montering av nøkkelboks utenfor entredørene.

Det ble videre besluttet at styret til neste årsmøte skulle ta inn en formålsbestemmelse om at husordensreglene skal tilrettelegge for at sameiere og beboere skal opptre hensynsfullt overfor hverandre

---

Alle beslutninger ble vedtatt enstemmig/med nødvendig flertall.

Noe mer forelå ikke til behandling og møtet ble hevet

Dag Erlandsen /sign

Carl-Erik Kopseng /sign

AKER KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

Attest nr. 964-1934.

Ferdigattest.

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

under 12/7.1934, anmeldte byggearbeide

våningshus,

på gårds nr. 46, bruks nr. 57,

tomt nr. 90, vei Kirkeveien,

tilhørende Brødrene Johnsen, Murmestre A/S.

er opført under lovmessig tilsyn.

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

Attest innkom fra:

Veivesenet, den 11/4.1935.

Vann- og Kloakkvesenet, den 10/12.1937.

Feiermesteren, den 28/10.1935.

Aker bygningskontroll 28 april 1938.

Bygningsched.

Bygningsinspektør.

D. 29/4.38

A. W.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lene Solem
KIRKEVEIEN 90A

Dato: 09.04.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86509627
8441015

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.46 BNR. 57

Vi viser til bestilling av 20250409 for KIRKEVEIEN 90A.

GNR. 46 BNR. 57

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 11.01.1935.

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

2711 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

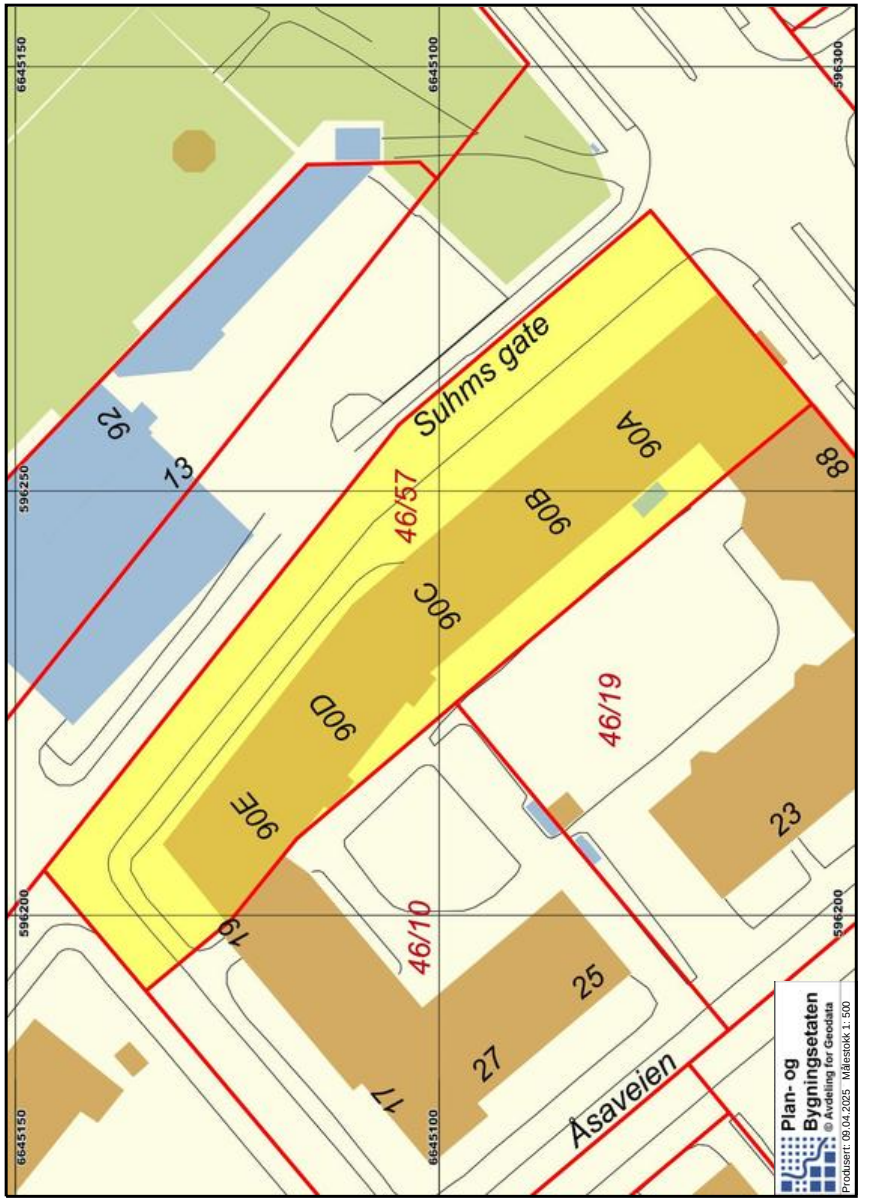
Kristin Tveit
Enhetsleder

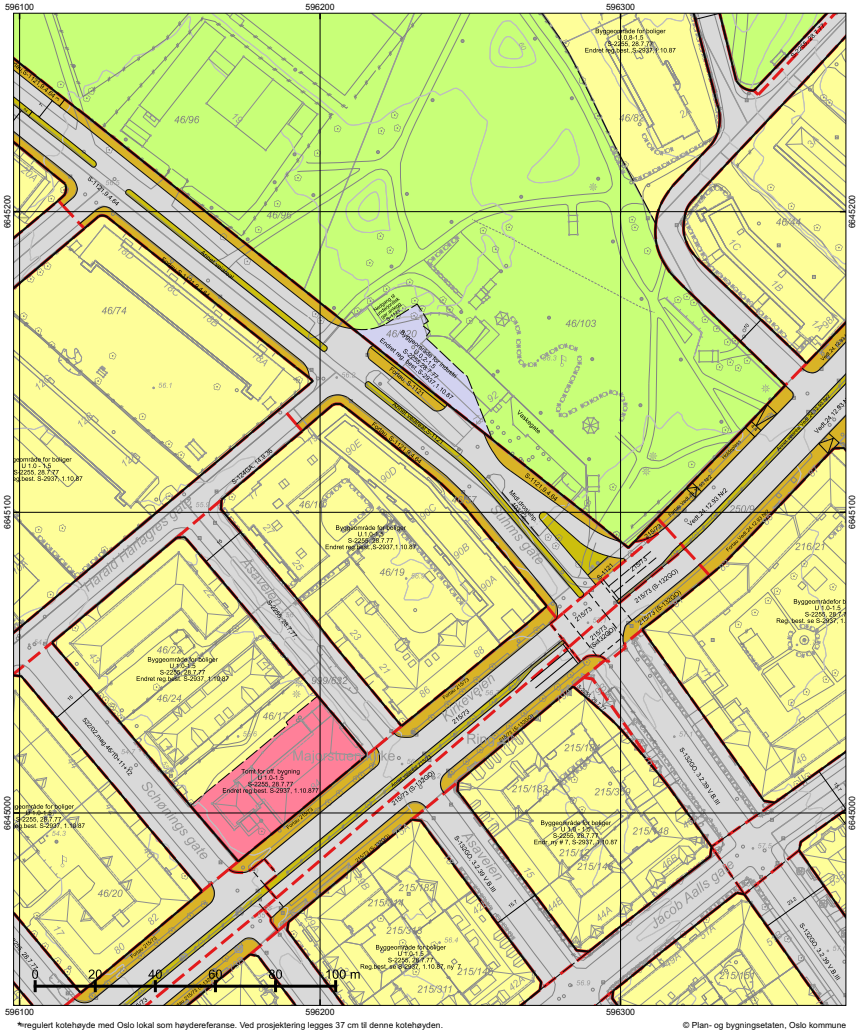
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 141029/ 86509627
Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP
Adresse: KIRKEVEIEN 90A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 46/57

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

Se tegnforklaring på eget ark

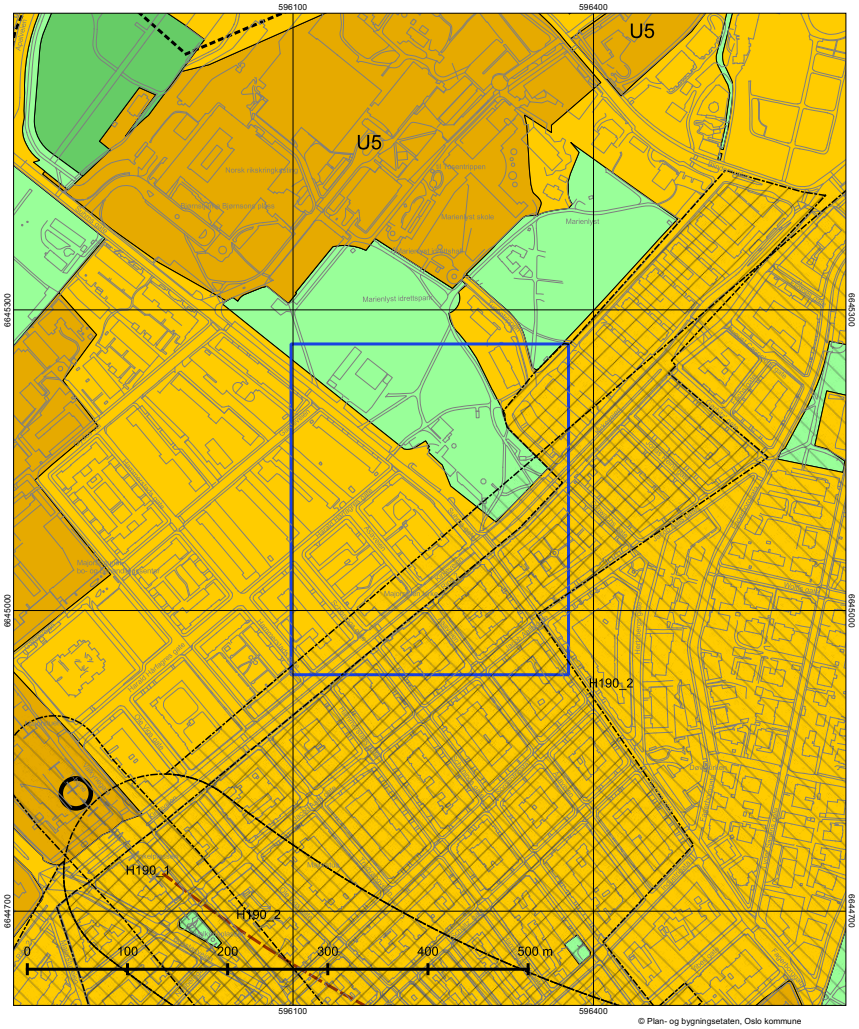
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)

- Feltinndeling
- Regulert kjørefelt
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 141029/86509627
Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Røa

Tore Hals Mejdells vei 5, 0751 OSLO

Velkommen til Nordvik Bolig Røa – din lokale eiendomsmegler på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen.
Vi hjelper deg med kjøp og salg av bolig i områdene Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen, og tilbyr skreddersydde løsninger som sikrer best mulig resultat. Våre erfarne meglere har inngående kjennskap til disse ettertraktede områdene og forstår hva som verdsettes i markedet. Med oss får du en trygg og profesjonell prosess, uansett om du skal selge en villa i Holmenkollen, et hus på Ullern eller en leilighet på Lilleaker. Hos Nordvik Røa får du personlig oppfølging og målrettet markedsføring som når de rette kjøperne.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/roa

22 22 55 00

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: **16 700,-**

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.

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med 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: 22-0084/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Kirkeveien 90A 0364 OSLO

Betegnelse: Gnr 46, bnr 57, snr 71 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