

Kirkeveien 90E



Velkommen til

Kirkeveien 90E



Salgsoppgaven produsert 1. oktober 2025

MAJORSTUEN

Lys og attraktiv 3-roms toppleilighet med vestvendt balkong 4 kvm - Heis - Varmtvann og fyring ink. - Sentralt!

Prisantydning	5 300 000,-
Fellesgjeld	8 473,-
Omkostninger	134 050,-
Totalpris	5 442 523,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 731,-
BRA-i	53 kvm
Totalt BRA	53 kvm
Soverom	2

Etasje	6
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1938
Ansvarlig megler	Marcus Egeland
Telefon	980 39 150
E-post	m.egeland@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Nordvik ved Marcus Egeland har gleden av å presentere Kirkeveien 90E. En lys og attraktiv 3-roms toppleilighet med sentral og attraktiv beliggenhet på populære Majorstuen. Leiligheten har en effektiv planløsning og består av innbydende entré, hyggelig stue med delvis åpen kjøkkenløsning, to gode soverom og flislagt baderom. Her bor du med kort vei til "alt" Oslo har å by på!

- Varmtvann, fyring og TV/internett er inkludert
- Vestvendt balkong på ca. 4 kvm
- Heis i bygget
- Store vindusflater som gir rikelig med luft og lys
- Stor og hyggelig bakgård med plen og sittegrupper
- Veldrevet sameie
- Opplegg for vaskemaskin på baderom
- Godt med oppbevaringsplass i to kjellerboder på ca. 4 kvm totalt
- Umiddelbar nærhet til kollektivtransport, dagligvarehandel og servicetilbud

Arealer og innhold

BRA-i:	53 kvm
BRA-e:	0 kvm
Totalt BRA:	53 kvm
TBA:	4 kvm

Beskrivelse

6. etasje:
BRA-i: 53 kvm.
Total BRA: 53 kvm.
TBA: 4 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 0 kvm.
Total BRA: 0 kvm.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.


ARTISAN FLORA




NOIR DE NOIR
ARTISAN FLORA
























Utkjøring











Informasjon

Kirkeveien 90E

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0365/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Kirkeveien 90E, 0364 OSLO
Gnr 46, bnr 57, snr 52 i Oslo kommune

Selger
Helle Eiendomsselskap AS

Kjøpesum og omkostninger
5 300 000,- (Prisantydning)
8 473,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 308 473,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
132 700,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
134 050,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
146 750,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 442 523,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 455 223,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1938

Etasje
6

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 53 kvm
Totalt BRA: 53 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:
6. etasje:
BRA-i: 53 kvm.

Total BRA: 53 kvm.
TBA: 4 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 0 kvm.
Total BRA: 0 kvm.

Innhold

Leiligheten inneholder: Entré, stue, kjøkken, to soverom og baderom.

Entré:
Velkommen inn! Lys og innbydende entré med god plass til å henge fra seg yttertøy, sko og diverse.

Stue/kjøkken:
Lys og hyggelig stue med store vindusflater som gir rikelig med luft og lys. Her er det god plass til sofaseksjon med tilhørende møblement og spisebord.

Kjøkken i delvis åpen løsning mot stuen. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Soverom:
Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord og godt med oppbevaringsplass i garderobeløsning. Soverom to har plass til seng og garderobeløsning.

Baderom:
Flislagt baderom med varme i gulvet. Baderommet er innredet med servant, toalett, dusjkabinett, håndkletørker og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk.

Standard

TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
- Utvendig > Vinduer
- Innvendig > Innvendige dører
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

TG2 - AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Tekniske installasjoner > Vannledninger

TGIU - KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
- Innvendig > Innvendige trapper
- Våtrom > 6.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 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

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
24. juni 2025

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: TT teknikk. Rørfornying av hoveddøren i hele bygården.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TT teknikk. Avløp fra bad til hovedrør

Bygningssakkyndig

Per Kristian Låche

Byggemåte

UTVENDIG
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er et koblet vindu fra soverom og til balkong ellers er nyere vinduer. Det er vinduer med 3-lags glass mot veien mot nord, antatt et lag ekstra mot støy. Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør. Overbygget balkong mot vest, hovedsakelig med murte overflater. Rekkverk tett ca. 97 cm høyde.

INNVENDIG
Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har malt betong. Etasjeskiller er av betongdekke. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Boligen har betongtrapp. Bygningsdelen er del av byggets fellesareal og TG er således ikke vurdert. Innvendig har boligen malte glatte dører.

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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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

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

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

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

Oppvarming

Oppvarming via radiatorer.
Elektriske varmekabler på baderom.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 731,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, fyring, TV/internett, trappevask, vaktmestertjenester, kommunale avgifter, felles forsikring, drift og vedlikehold etc.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 606 062,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 424 249,- 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.

Hva er inkludert i felleskostnadene?
Varmtvann og vannbåren varme til radiatorer fra Hafslund Celsio, kabel-TV og bredbånd fra Telenor, trappevask, vedlikehold av sameiet og vaktmestertjenester er inkludert i felleskostnader per måned.

- Informasjon fra styret -

Er det planlagt økning i felleskostnader/fellesgjeld?
Det er ikke planlagt økning med mindre offentlige kostnader øker drastisk.
Vi har et vedlikeholdsfond finansiert over husleien som blir tilført rundt en million kroner i året. Det er hovedsakelig dette vi forsøker å ta store prosjekter gjennom. Som et eksempel på dette gjennomførte vi i 2023 rørfornying til seks millioner kroner og dette kunne vi gjennomføre uten å belaste sameierne med ytterligere engangsutgifter.
- Hvorfor?
Det ble bestemt på et sameiermøte i 2001 at et fond øremerket store vedlikeholdsprosjekter skulle opprettes. Det var for å slippe og belemre sameierne med lån med dårlige betingelser. Bruken av fondet krever et vedtak på årsmøtet eller ekstraordinert sameiermøte.

Er det planlagt noen store prosjekter i fremtiden?
Per september 2025 er det ingen store prosjekter planlagt i umiddelbar framtid, men vi er i dialog med flere entrepenører om fornying av taket neste år. Tak er dyrt og vi tømte fondet i 2023, så dette kan innebære noe opptak av lån. Før eller siden må vi også gjøre noe med heis. Om det ikke skjer noe uforutsett er planen å ta heisene litt etter litt og forsøke å holde oss innenfor vedlikeholdsfondet.

Hva betyr det for meg om sameiet velger å ta opp lån?
Vi prøver i størst mulig grad å unngå lån, men det kan være at vi ikke kommer unna dette om kostnadene går utover det som er i vedlikeholdsfondet. Mange har ikke mulighet til å hoste opp 60-100 tusen kroner på rappen, og sameiet må gjøre det som er nødvendig for å holde sameiet vedlike. Da blir typisk lånet fordelt på hver seksjon ut i fra sameierbrøken.
Renten et sameie kan oppnå er relativt dårlig sammenlignet med en privatperson siden sameiet ikke kan stille med noe pant. Derfor kan det lønne seg for den enkelte å innfri sin del av lånet ved å heller øke lånerammen på sitt eget boliglån som kan ha tildels mye gunstigere rente. Eksempelvis ligger en typisk rente for et sameie i 2025Q3 på 7,2%. Tilsvarende for en privatperson er ca 4,5%.

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

Er sameiet/borettslaget kjent med tilfeller av skjeggkre/sølvkre eller andre skadedyr?
Nei. Vi holder til sentralt i Oslo, så en og annen rotte kan være å se i kjelleren om noen lar en dør stå på gløtt eller noen knuser et vindu, men vi plages ikke av dette til vanlig. Har hørt noen nevne sølvkre på badet, men det har vært lokalt.
Skjeggkre ble en kjent plage i Norge på 2010-tallet, men etter Folkehelseinstituttet kom offisielle råd om bekjempelse via forgiftet åte er dette problemet å anse som løst, ettersom man lett kan bli kvitt det i løpet av et par måneder. Vi har ikke hørt noen nevne skjeggkre, men man må anta at det spesielt ved oppussing kan forekomme smitte via spesielt pappkasser.

For mer informasjon fra styret, se https://www.kirkeveien90.no/faq.html#for-boligkj%C3%B8pere-og-eiendomsmeglere

Forretningsfører

Advokat Erlandsen Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 8 473,-pr. 11.09.2025

Fellesformue
Kr 33 464,- 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.

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.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Kirkeveien 90E ligger i et svært sentralt og attraktivt område på Majorstuen, med kort avstand til alt du trenger i hverdagen. Området er kjent for sitt rike utvalg av populære kaféer, restauranter, barer og butikker. Fra leiligheten er det gangavstand til Bogstadveie, som byr på et bredt utvalg av butikker, treningssentre,og dagligvarebutikker. Joker, som har søndagsåpent, ligger til og med i samme bygg. Nærområdet har alt fra spesialforretninger til større shoppingmuligheter, og du er omringet av gode servicetilbud.

For de som liker å være ute, er det mange flotte grøntområder i nærheten, som for eksempel Frognerparken med sine berømte skulpturer, Frognerbadet og Marienlystparken, hvor man kan spille minigolf på sommeren. Det er også flere treningsstudioer i nærheten, inkludert SATS på Colosseum og Barry's i Middelthuns gate.

Når det gjelder kollektivtransport, bor du i umiddelbar nærhet. Både bussene 20 og 25 stopper rett utenfor, og du har fire trikkelinjer (11, 19, 17 og 18) i nærheten. Trikkene tar deg blant annet til Blindern og Rikshospitalet. I tillegg er Majorstuen

T-banestasjon kun 8 minutters gange unna.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 12.07.1934.

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.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

- Majorstuen stasjon -
Majorstuen stasjon skal over de neste årene gjennomgå en vesentlig utbygging. Formålet med oppgraderingen er å redusere stasjonsoppholdstiden for T-banetogene, slik at det blir plass til flere tog gjennom sentrumstunnelen hver time. Dermed skapes det plass for togene fra Fornebubanen som kommer i 2029, og det gjør det mulig med flere avganger til/fra Vestli og Kolsås.

Oppgraderingen av Majorstuen T-banestasjon skal ikke bare fjerne en flaskehals for T-banen. Ved å bygge ny gang- og sykkelbru åpnes også hele Majorstuen-området opp, og reisende mellom Sørkedalsveien og Slemdalsveien kan krysse sporene enklere og mer effektivt.

For mer informasjon om prosjektet, se: https://www.sporveien.no/prosjekter-og-arbeid/oppgradering-av-majorstuen-stasjon/

- Plansaker -

Bjørnstjerne Bjørnsons plass 1 (NRK Marienlyst) - Utarbeidelse av planforslag
Saksnummer 201718902 - Reguleringssak
Mottatt sak 18.12.2017
Kobling Denne saken fortsetter i sak 2025/06910
Status Saken er avsluttet
- Bystruktur
Utvikling med urbant preg og høy kvalitet i sentrale byrom. Tydelig gatestruktur og forbindelser, med en hovedforbindelse fra Blindernveien til Suhms gate. Bevaring av viktig grønnstruktur.
- Kringkastingshuset
Bevares i tråd med fredningsforslag. Nybygg mot nord. Mulig bruk hotell, undervisning, kultur eller boliger.
- Transformasjonsområdet
Utvikles med høy boligandel og lokal handel og service. Barnehage som dekker eget behov.
For mer informasjon, se

https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201718902

- Byggesaker -

Kirkeveien 90 - mulig ulovlig bruksendring til treningssenter
Saksnummer 2025/06329 - Ulovlighetssak
Mottatt sak 11.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202453155
Status Under behandling
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202506329

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/46/57/52:
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

07.06.1974 - Dokumentnr: 11119 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 52
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 81/10156
Rettet sameiebrøk på snr. 61 iht. tgl.l. 18.
25.7.03

Legalpant

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

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

Verneklasse/SEFRAK

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.
Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da

flytteforsikring fra Storebrand.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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

innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 42 000,-)
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg boligstyling kr. 23 000,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

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 1. oktober 2025

Ansvarlig megler

Marcus Egeland, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98039150

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Kirkeveien 90E

Kirkeveien 90E

Nabolaget Majorstuen kirke/Marienlyst vestre - vurdert av 117 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Marienlyst skole (1-10 kl.)	975 elever, 70 klasser	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

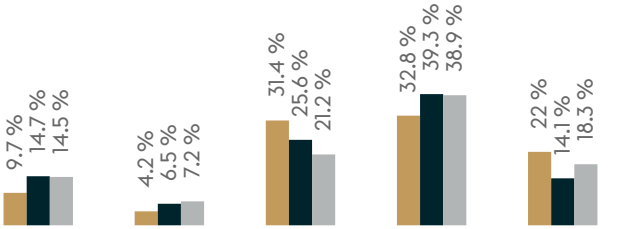
Offentlig transport

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	12 min 4.2 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
Majorstuen kirke/Marienly..	2 427	1 441
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

Naboskapet

Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Gående
- Egen bil

Sport

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

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Shoppingutvalg
Meget bra 80/100



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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Helle, Eivind	9578-5995-4-910533	2025-09-12 12:20:57

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
12. sep. 2025

Oppdragsnummer
36-0365/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kirkeveien 90E, 0364 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Helle Eiendomsselskap AS

Fullmektige
Eivind Helle for Helle Eiendomsselskap AS

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
24. juni 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TT teknikk. Rørfornying av hoveddøren i hele bygården.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TT teknikk. Avløp fra bad til hovedrør

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 36-0365/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Helle, Eivind	2025-09-12

Identifikasjon

bankID Helle, Eivind

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Kirkeveien 90 E, 0364 OSLO
OSLO kommune
gnr. 46, bnr. 57, snr. 52

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 25.09.2025 **Rapportdato:** 30.09.2025 **Oppdragsnr.:** 12020-1260 **Referansenummer:** HR1003

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Per Kristian Låche

Rapportansvarlig



Per Kristian Låche
Uavhengig Takstingeniør
laacheas@online.no
915 46 514

Kirkeveien 90 E, 0364 OSLO
Gnr 46 - Bnr 57
0301 OSLO

Per Kristian Låche
Vikenveien 316
1870 ØRJE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Kirkeveien 90 E, 0364 OSLO
Gnr 46 - Bnr 57
0301 OSLO

Per Kristian Låche
Vikenveien 316
1870 ØRJE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

En leilighet som har gjennomgått oppgraderinger på overflater og med nyere kjøkken og bad. Boligen fremstår som godt vedlikeholdt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1938

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er et koblet vindu fra soverom og til balkong ellers er nyere vinduer. Det er vinduer med 3-lags glass mot veien mot nord, antatt et lag ekstra mot støy.
Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.
Overbygget balkong mot vest, hovedsakelig med murte overflater.
Rekkverk tett ca. 97 cm høyde.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har malt betong.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Boligen har betongtrapp. Bygningsdelen er del av byggets fellesareal og TG er således ikke vurdert.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Ligger hos borettslaget.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har servant, toalett, dusjkabinett, håndkletørker og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av jern på badet og kobber med plastkappe på kjøkken.
Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert fjernvarme.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Det er installert porttelefon i boligen.
Det er el-anlegg med automatsikringer og kursoversikt.
Røykvarslere og 6 kg brannslukker

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

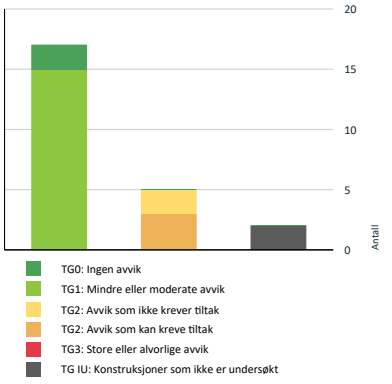
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kirkeveien 90 E, 0364 OSLO
Gnr 46 - Bnr 57
0301 OSLO

Per Kristian Låche
Vikenveien 316
1870 ØRJE

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Våtrom > 6.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1938

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er et koblet vindu fra soverom og til balkong ellers er nyere vinduer. Det er vinduer med 3-lags glass mot veien mot nord, antatt et lag ekstra mot støy.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det koblede vinduet tar i karmen.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget balkong mot vest, hovedsakelig med murte overflater. Rekkverk tett ca. 97 cm høyde.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har malt betong.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er stedvis knirk i gulvet, det skyldes trolig at det er et eldre tørt tregulv som har tørket over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Ingen tiltak nødvendig

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG RI Innvendige trapper

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

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Dørvrider til soverom går dårlig og tregt, antatt grunnet maling.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

6.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Ligger hos borettslaget.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

6.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

6.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35mm.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

6.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier



6.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett, dusjkabinett, håndkletørker og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier





6.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Kirkeveien 90 E, 0364 OSLO
Gnr 46 - Bnr 57
0301 OSLO

Per Kristian Låche
Vikenveien 316
1870 ØRJE
Norsk takst

Tilstandsrapport

Tilstandsrapport

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier



6.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

6.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.





6.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av jern på badet og kobber med plastkappe på kjøkken.

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

Kobberrør er eldre og av ukjent alder.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Kirkeveien 90 E, 0364 OSLO
Gnr 46 - Bnr 57
0301 OSLO

Per Kristian Låche
Vikenveien 316
1870 ØRJE
Norsk takst

Tilstandsrapport





TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Det er installert fjernvarme.



TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Andre installasjoner

Det er installert porttelefon i boligen.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det er el-anlegg med automatsikringer og kursoversikt.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1938 Det er ukjent når anlegget ble byttet i sin helhet men det er byttet siden bygget ble oppført.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Kirkeveien 90 E, 0364 OSLO
Gnr 46 - Bnr 57
0301 OSLO

Per Kristian Låche
Vikenveien 316
1870 ØRJE

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det foreligger ikke dokumentasjon på alle arbeider som er utført på det elektriske anlegget. På grunn av manglende dokumentasjon anbefaler takstmannen at det gjennomføres en utvidet el-kontroll for å sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand og oppfyller gjeldende sikkerhetskrav. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler.

Kostnadsestimat: Under 10 000





TG 0 **Branntekniske forhold**

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere og 6 kg brannslukker

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Kirkeveien 90 E, 0364 OSLO
Gnr 46 - Bnr 57
0301 OSLO

Per Kristian Låche
Vikenveien 316
1870 ØRJE

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

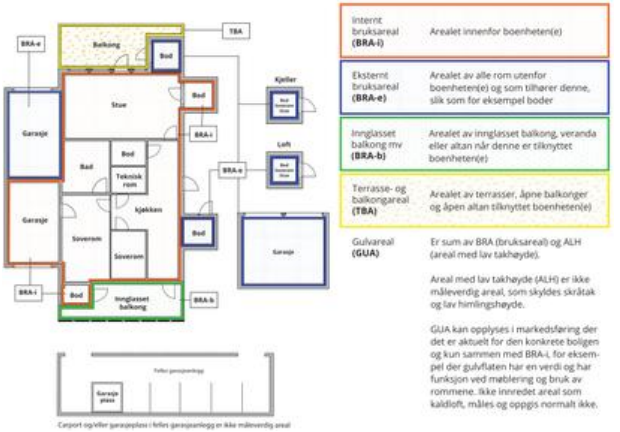
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
6.etasje	53	7		60	4
SUM	**53**	**7**			**4**
SUM BRA	**60**				

Romfordeling

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

Kommentar

Innvendige mål i leiligheten er 53m2. Det medtatt del av felles gang med heis og søppelsjakt, med dør fra kjøkken. Det er også medtatt noe areal av fellesrom til rømningstige på balkong. Totalt 3 m2 ekstra.
Det er to boder i kjeller, hver på ca. 2 m2, totalt 4 m2

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	53	7

Kirkeveien 90 E, 0364 OSLO
Gnr 46 - Bnr 57
0301 OSLO

Per Kristian Låche
Vikenveien 316
1870 ØRJE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.9.2025	Per Kristian Låche, selvsyn	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	46	57		52	2699 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kirkeveien 90 E

Hjemmelshaver
Helle Eiendomsselskap AS

Kommentar
Felleskostnader pr dd er 3731,-/mnd

Boligselskap
Sameiet Kirkeveien 90

Forretningsfører
Advokat Erlandsen Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr
979257929

Felles formue
Kr. 33 464 11.09.2025

Felles gjeld:
Kr. 8 473 11.09.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Felles tomt på 2698,7kvm
Bakgård med plen og beplantning. Asfalterte internveier. Sittegrupper og sykkelparkering.

Tinglyste/andre forhold

Det er heis i bygningen.

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2020	Fusjon/Fisjon

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	4686216			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.09.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	08.09.2025		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	11.09.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Kirkeveien 90 E, 0364 OSLO
Gnr 46 - Bnr 57
0301 OSLO

Per Kristian Låche
Vikenveien 316
1870 ØRJE

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

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

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

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

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

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

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

Kirkeveien 90 E, 0364 OSLO
Gnr 46 - Bnr 57
0301 OSLO

Per Kristian Låche
Vikenveien 316
1870 ØRJE

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

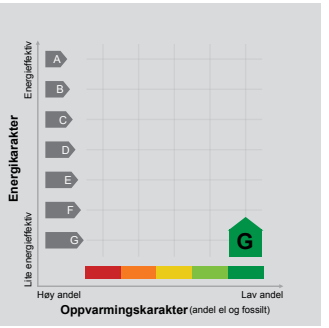
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/HR1003

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

Adresse	Kirkeveien 90E
Postnummer	0364
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	46
Bruksnummer	57
Seksjonsnummer	52
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80127618
Bruksenhetsnummer	H0601
Merkenummer	Energiattest-2025-174759
Dato	30.09.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Individuell varmemåling i flerbolighus

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1938
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	53
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 18: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 19: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 21: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 22: Montering tetningslister

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

Tiltak 23: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 24: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 25: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 26: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

NORDVIK nordvikbolig.no

Advokat Erlandsen Eiendomsforvaltning AS

Vår ref: 36-0365/25
Oslo, 08.09.2025

Megleropplysninger på Kirkeveien 90E - gnr. 46, bnr. 57, snr. 52 i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	**Adresse**	**Org.nummer**
Helle Eiendomsselskap AS	Nedre Damvei 40, 1820 Spydeberg	925 574 473

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

Navn på				
Styreleder	Navn: Carl-Erik Kopseng	Tlf.: 40065078	E-post.: styreleder@kirkeveien90.no	
INFORMASJON OM EIENDOMMEN				
Sameiets eiendommer:	Gnr.: 46	Bnr.: 57	Snr.: 52	Kommune: Oslo
Sameiets org.nr:	979257929	Tomten er [x] eiet [ ] festet		
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	[ ] Ja [x] Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet? Ingen kjente		
Foreligger det ferdigattest?	[x] Ja [ ] Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	[x] Ja [ ] Nei Se vedtekter	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.: IF, polisenr 4686216			
Har sameiet hussoppforsikring?	[ ] Ja [x] Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		
PARKERING OG GARASJE				
Medfølger det p-/garasjeplass?	[ ] Ja [x] Nei	Plassens nummer:		
Hvordan blir kjøper eier av plassen?				
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	[ ] Ja [x] Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr	

NORDVIK nordvikbolig.no

DYREHOLD						
Er dyrehold tillatt?	[x] Ja [ ] Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? Se vedtekter				
FREMLEIE/GODKJENNELSE						
Er fremleie tillatt?	[x] Ja [ ] Nei	Evt. vilkår for fremleie?	Styret varsles			
Kreves styregodkjenning av ny eier?	[x] Ja [ ] Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes? Styret varsles				
LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE						
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:	
1 Sameiet har ikke lån i bank						
2						
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	[ ] Ja [ ] Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?				
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?					
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr 8 473,- kortsiktig gjeld					
Har sameiet formue?	[ ] Ja [ ] Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr 4 195 761,-	Seksjonens andel formue? Kr 33 464,-			
FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER						
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 3 731,-	Er det restanse?	[ ] Ja [ ] Nei	Hvis ja, restanse kr		
Forfallsdato:	1. pr mnd	Fellesutgiftene inkluderer: Se under				
Avregnes fellesutg.?	[ ] Ja [ ] Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	[ ] Ja [x] Nei			
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato			
POSTER TIL SKATTEMELDINGEN						
Seksjonens renteinntekter kr:	830,-	Seksjonens renteutgifter kr:	55,-			

Fellesutgifter inkluderer varme og varmtvann etter forbruk, avregnes en gang pr år ih t innbetalt a `konto, kommunale avgifter, bygningsforsikring, vaktmestertjeneste, tv og bredbånd, vask av fellesarealer / trapper, brøyting og strøing, forretningsførsel, revisor, felles strøm samt annen drift og vedlikehold etter behov.
Fellesutgifter vurderes løpende etter prisøkning på sameiets faste avtaler og leveranser samt vedlikeholdsbehov.

NORDVIK

Nordvik Bislett
Org.nr: 918146326
Thereses gate 14 B
0452 Oslo

NORDVIK

nordvikbolig.no

GEBYR				
Tas det et gebyr for eierskiftet?	[x] Ja [ ] Nei	Hvis ja, kr	6 570,-	Kontonummer for betaling: 15202442363
Tas det et gebyr for opplysningene?	[X] Ja [ ] Nei	Hvis ja, kr	5 905,-	Kontonummer for betaling: 15202442363
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr		Kontonummer for betaling:

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER
Skriv her:

For Advokat Erlandsen Eiendomsforvaltning AS

Oslo, 11.09.2025
Sted, dato

Signatur

Nor Forvaltning AS
FORRETNINGSFØRSEL OG
EIENDOMSDRIFT
Alnaparkveien 11, 1081 Oslo
tlf. 22 16 45 30
post@forvaltning.no
www.norforvaltning.no
Paul Normann (sign)
For Erlandsen Eiendomsforvaltning AS

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

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

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

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen

Lars Nilsen
Eiendomsmegler

Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B, 0452 Oslo

Telefon: +47 959 36 814
l.nilsen@nordvikbolig.no

SAMEIET KIRKEVEIEN 90

Protokoll fra ordinært årsmøte 7. mai 2025

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

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

1. **Konstituering**

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

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

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

3. **Fastsettelse av honorarer**

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

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

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

5. **Utbedring av tak**

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

6. **Budsjett 2025**

Styrets budsjettforslag ble gjennomgått og tatt til etterretning

7. **Valg av styre og valgkomite**

Valgkomiteens innstilling ble referert

Etter valg består styret av:

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

Valgkomiteene består av Anne Steen og Sylvi Stenersen Hovdenak

SAMEIET KIRKEVEIEN 90

8. **Nye husordensregler**

Styrets forslag til nye husordensregler som var vedlagt innkallingen ble vedtatt

---

Alle beslutninger ble vedtatt enstemmig.

Noe mer forelå ikke til behandling og møtet ble hevet

Dag Erlandsen (sign)
Møteleder

Eivind Helle (sign)
Protokollvitne

HUSORDENSREGLER FOR KIRKEVEIEN 90

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

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

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

Seksjonseierne plikter å underrette sameiets styre eller forretningsfører om eventuell utleie

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

Husordensregler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til endringer på årsmøte 7. mai 2025

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET KIRKEVEIEN 90

§1. Sameiets karakter og formål

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

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

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

§2. Sameiebrøkene

Sameiebrøkene er fastsatt på grunnlag av bruksenhetens innbyrdes areal.

§3. Fellesutgifter

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

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

§4. Fellesgoder

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

§5. Vedlikeholdsplikt

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

§6. Fysisk rådighet

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

§7. Rettslig rådighet

Den enkelte sameier har full rettslig rådighet over sin seksjon.

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

§8. Sameiermøtet

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

§9. Styre

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

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

§10. Regnskap og revisjon

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

§11. Mislighold

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

§12. Andre bestemmelser

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

§13 Forsikring

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

ooOoo

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

Vedlegg 1

Typiske vedlikeholdsområder

Følgende områder tilfaller den enkelte sameier å holde ved like:

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

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

Ventilasjon

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

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

Bad/våtrom

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

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

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

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

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

Balkonger

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

Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger.

Fasader

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

Skader/skadedyr

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

Fellesbestemmelser om vedlikhold

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

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

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET KIRKEVEIEN 90

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

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

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

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

Ytre orden

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Det er ikke tillatt å montere parabolantenner.

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

Indre orden

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedtatt 04.05.2017

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

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

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET KIRKEVEIEN 90

Ordinært årsmøte avholdes onsdag 7. mai 2025 kl. 19:00
Sted: Majorstuhjemmet – møterom Colosseum, Trudvangveien 38

Saker til behandling:

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

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

FULLMAKT

Undertegnede_____ gir

herved_____

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

Dato:_____Underskrift_____ Seksjon nr.: __

Sameiet Kirkeveien 90 **Org.nr. 979 257 929**

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

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

Forseglet av
Posten Norge

Sameiet Kirkeveien 90 Org.nr. 979 257 929

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

Oslo, den 20. februar 2025
SE Kirkeveien 90

Anne Steen	Carl-Erik Kopseng	Øystein Revheim
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

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

Forseglet av
Posten Norge

Sameiet Kirkeveien 90 Org.nr. 979 257 929

Noter til regnskapet for 2024

Regnskapsprinsipper og virkning av endringer

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

a) Omløpsmidler/kortsiktig gjeld

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

b) Fordringer

Til gode sameiere og andre fordringer er oppført til pålydende

c) Endring av regnskapsprinsipp

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

Note 1 – Driftsinntekter.

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

Note 2 – reparasjon og vedlikehold bygning.

Spesifikasjon er gitt i eget vedlegg

Note 3 – Annen kostnad

Spesifikasjon er gitt i eget vedlegg.

Note 4 – Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser

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

Note 5 - Varmeregnskap

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

Note 6 – Restanse fellesutgifter.

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

Note 7 – Endring i egenkapital

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

Note 8 – Forskuddsbetalte fellesutgifter/kortsiktig gjeld

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

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

Forseglet av
Posten Norge

REPARASJON OG VEDLIKEHOLD BYGNING
NOTE 2

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

ANNEN KOSTNAD
NOTE 3

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

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

Forseglet av
Posten Norge

PKF

PKF ReVisjon AS
Sandakerveien 114A
0484 Oslo

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

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

Til årsmøtet i
Sameiet Kirkeveien 90

UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2024

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

PKF ReVisjon

Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet

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

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

Oslo, 20. februar 2025
PKF REVISJON AS

Sanchit Chattree
statsautorisert revisor

TIL ÅRSMØTET 2025

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

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

Styret, april 2025

INFORMASJON TIL ÅRSMØTET 2025

VANN-OG AVLØPSETATEN

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

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

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

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

Styret, april 2025

Dag Erlandsen

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

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

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

Hilsen
Liv Nøklebye, oppg B

Sameiet Kirkeveien 90
Budsjett 2024/2025

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

21.01.2025

Sameiet Kirkeveien 90
Årsmøte 7. mai 2025

Valgkomiteens innstilling.

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

Oslo, 15/4-2025

Øivind Gjetanger (sign) Sylvi Stenersen Hovdenak (sign)

Styrets sammensetning etter valgkomiteens innstilling.

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

Oslo, 15/4-2025

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

HUSORDENSREGLER FOR KIRKEVEIEN 90

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

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

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

Seksjonseierne plikter å underrette sameiets styre eller forretningsfører om eventuell utleie

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

Husordensregler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

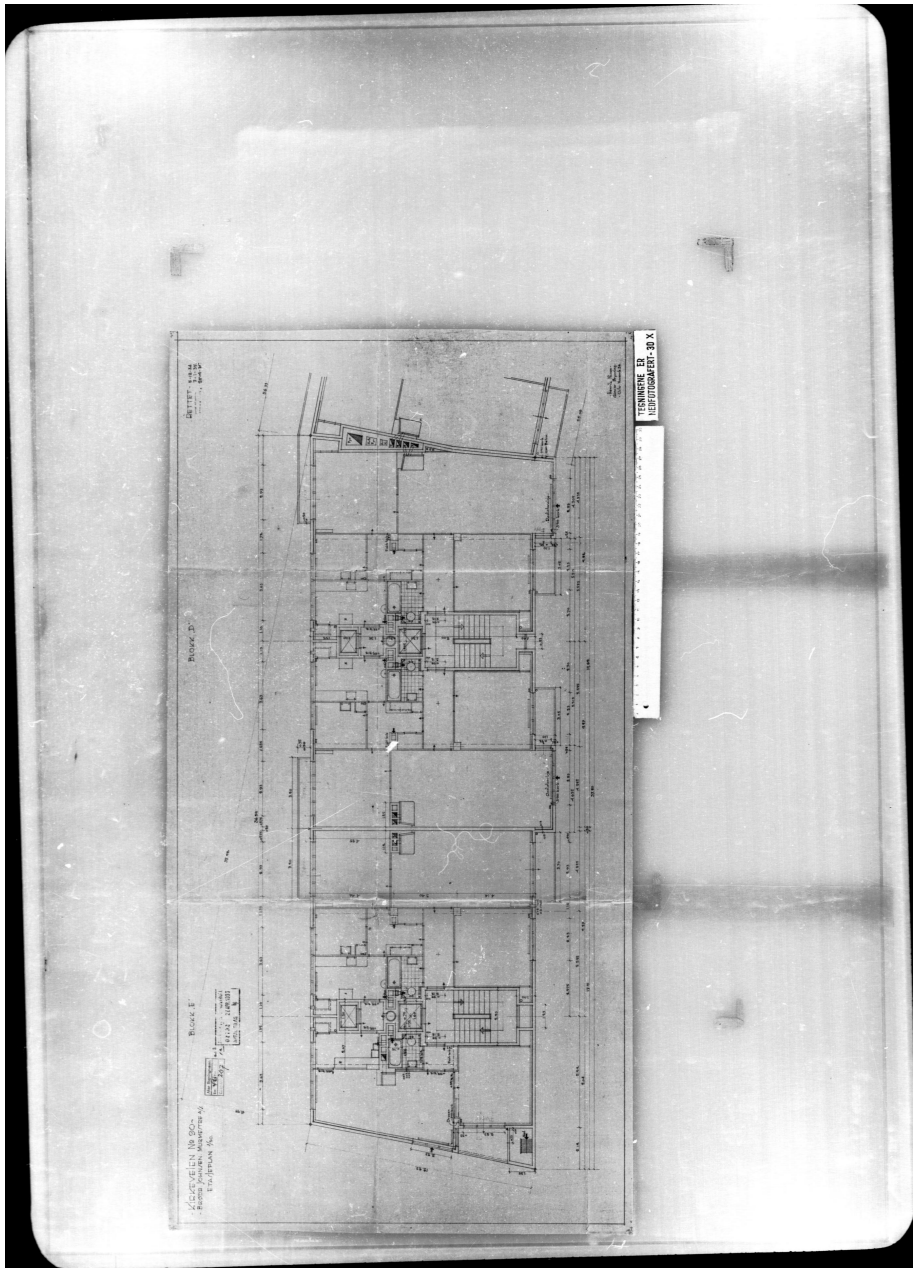
23. Navneskilt på ringepanelet er styret sitt ansvar. Navneskilt på postkassen skal være hvitt med sorte bokstaver og er den enkelte sameier sitt ansvar. *«Styret anbefaler gravert hvitt skilt med sorte bokstaver fra Postens skiltbutikk. Størrelsen er 9,4 x 5,8 som passer akkurat i lommen til postkassen*

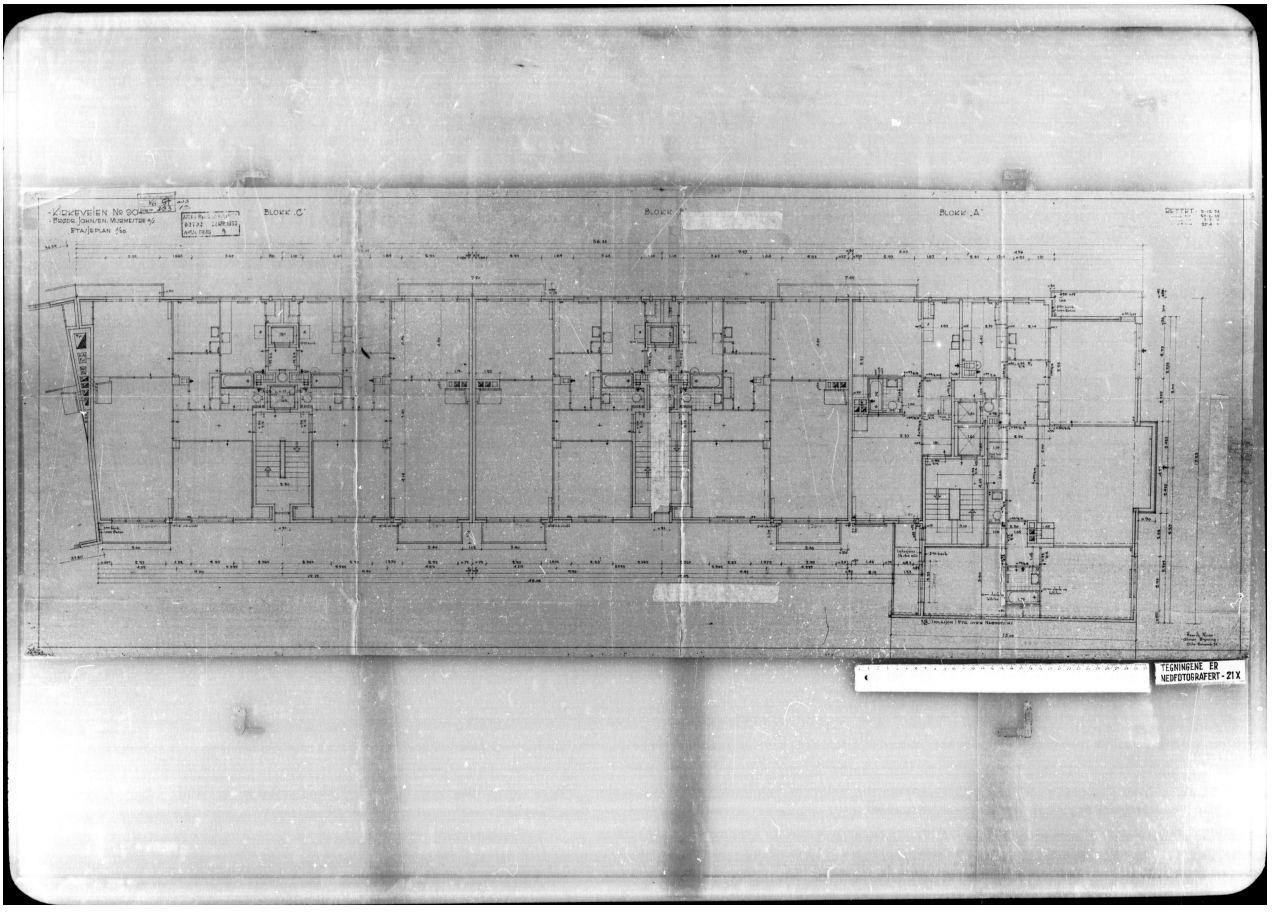
24. Som husordensregler gjelder også instrukser for behandling av sentralvarmeanlegget, peiser, heiser, vaskerimaskiner og annet felles utstyr.

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

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

Forslag til endringer på årsmøte 7. mai 2025


TEGNINGENE ER
FOTOGRAFERT - 30 X


KOKKEVEIEN NR 60
BLOKK C
BLOKK A
BLOKK A
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

HARRY MARTINSEN AS
Hammerstads gate 5
0363 OSLO

Dato: 24.09.2018

Deres ref.: MARTIN RYNNING | Vår ref.: 201808862-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Jonas Emil Tveter | Arkivkode: 531

Byggeplass:	KIRKEVEIEN 90D	Eiendom:	46/57/0/0
Tiltakshaver:	TORIL SOLBERG	Adresse:	RØYKENVIKLINNA 519, 2760 BRANDBU
Søker:	HARRY MARTINSEN AS	Adresse:	Hammerstads gate 5, 0363 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Kirkeveien 90 D

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av avløpsrør, mottatt 12.09.2018.

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

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 24.09.2018 av:

Jonas Emil Tveter - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
TORIL SOLBERG, RØYKENVIKLINNA 519, 2760 BRANDBU

Plan- og bygningsetaten

Oslo

GTO INVEST AS
Osloveien 372
1539 MOSS

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 06.07.2021
	202108108 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Andreas Juul Bergene	

Adresse: KIRKEVEIEN 90D
Tiltakshaver: FOLGERØ AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 46/57/0/0
Søker: GTO INVEST AS
Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Kirkeveien 90 D

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av bad, mottatt 24.06.2021.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202108108			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			1/9
Plan 6 etasje	A20-3	22.04.2021	1/10

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Andreas Juul Bergene - saksbehandler
Mathias Carl Mangor Bjornes - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
FOLGERØ AS, Fredriksborgveien 28B, 0286 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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

FERDIGATTEST
ARKITEKTUR - BYGGESAK - DOKUMENTTJENESTER

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	203269
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 6. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	15.09.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	KIRKEVEIEN 90E
Postadresse:	0364 OSLO
Matrikkel:	0301-46/57

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

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 203269

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA

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.

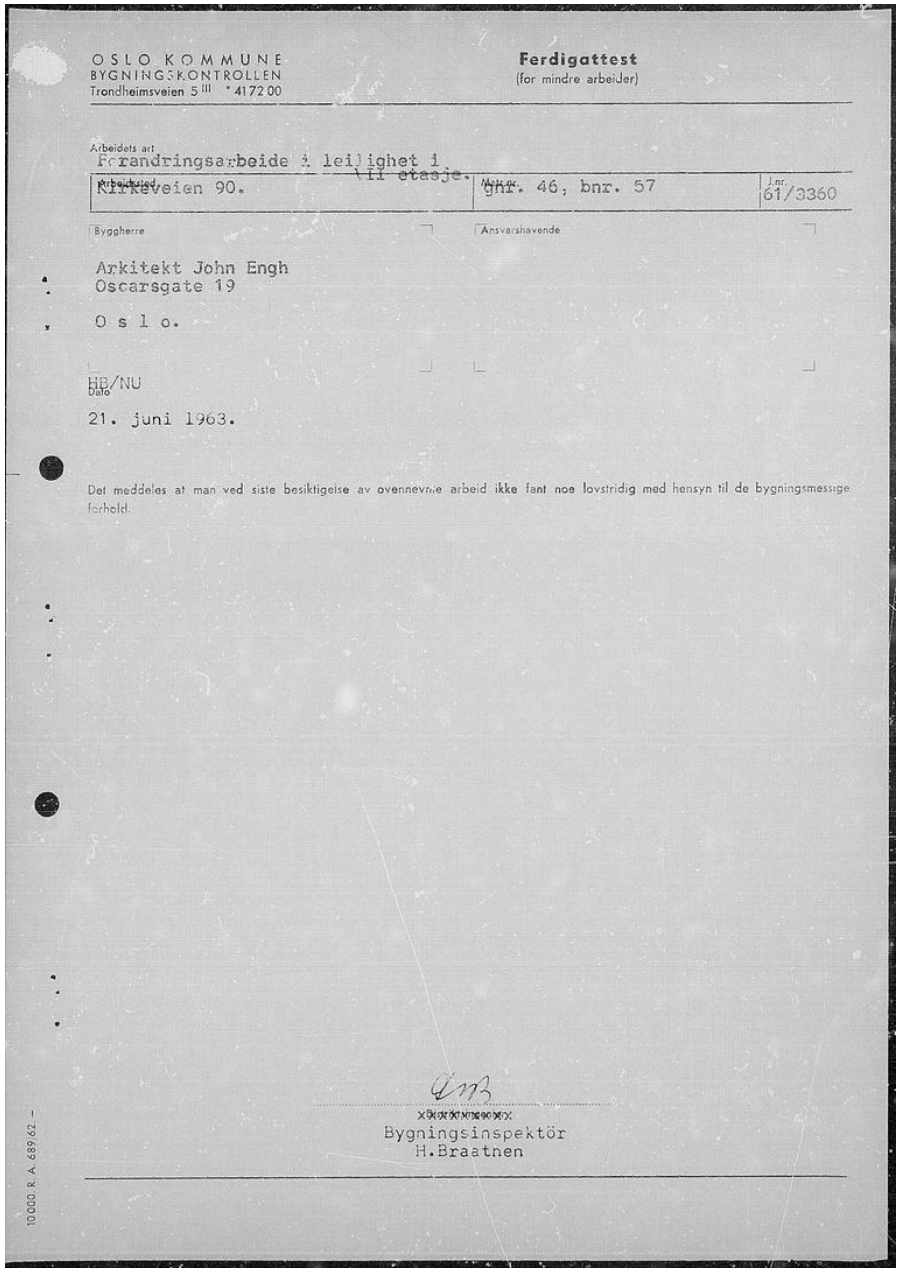
Vann- og Kloakkvesenet, den 10/12.1937.

Feiermesteren, den 28/10.1935.

Aker bygningskontroll 28 april 1938.

Bygningschef.

Bygningsinspektør.



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 41 72 00

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Forandringsarbeide i leilighet i VII etasje.

Arbeidssted	Matrikkel	Løpenr.
Kirkeveien 90.	gnr. 46, bnr. 57	61/3360

Byggherre

Ansvarshavende

Arkitekt John Engh
Oscarsgate 19

O s l o.

Dato
HB/NU

21. juni 1963.

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

xxxxxxxxxx
Bygningsinspektör
H.Braatnen

10000 R. A. 689/62 –

G.nr. 76 B.nr. 57
Tomt nr.
Parsell nr.
Bilag nr. 309.

AKER KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L. nr.
Dat.
Antall bilag

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

angående Innredn. av lagerkontor i leilighet

Eier:
Kirkevn. 90 a/s
v. murm. K. Johnsen
adr. Kirkevn. 90

Anmelder:
Ark. Gdd Gengenbach
adr. Bygdø alle 68 IV

Sted:
Kirkevn. 90
Blokk A. 2 etg. venstre
Parsell nr.:
av
Tomt nr.:
til
Forespørsel angående ferdigattest sendt:
Veichef (ang. vei)
Brandchef:
Kloakkvesenet:

Ansvarshavende:
Adr.
Veierklæring innkommet:
Naboerklæring —
Gebyr: 29/4-1938.
Ferdigattest:

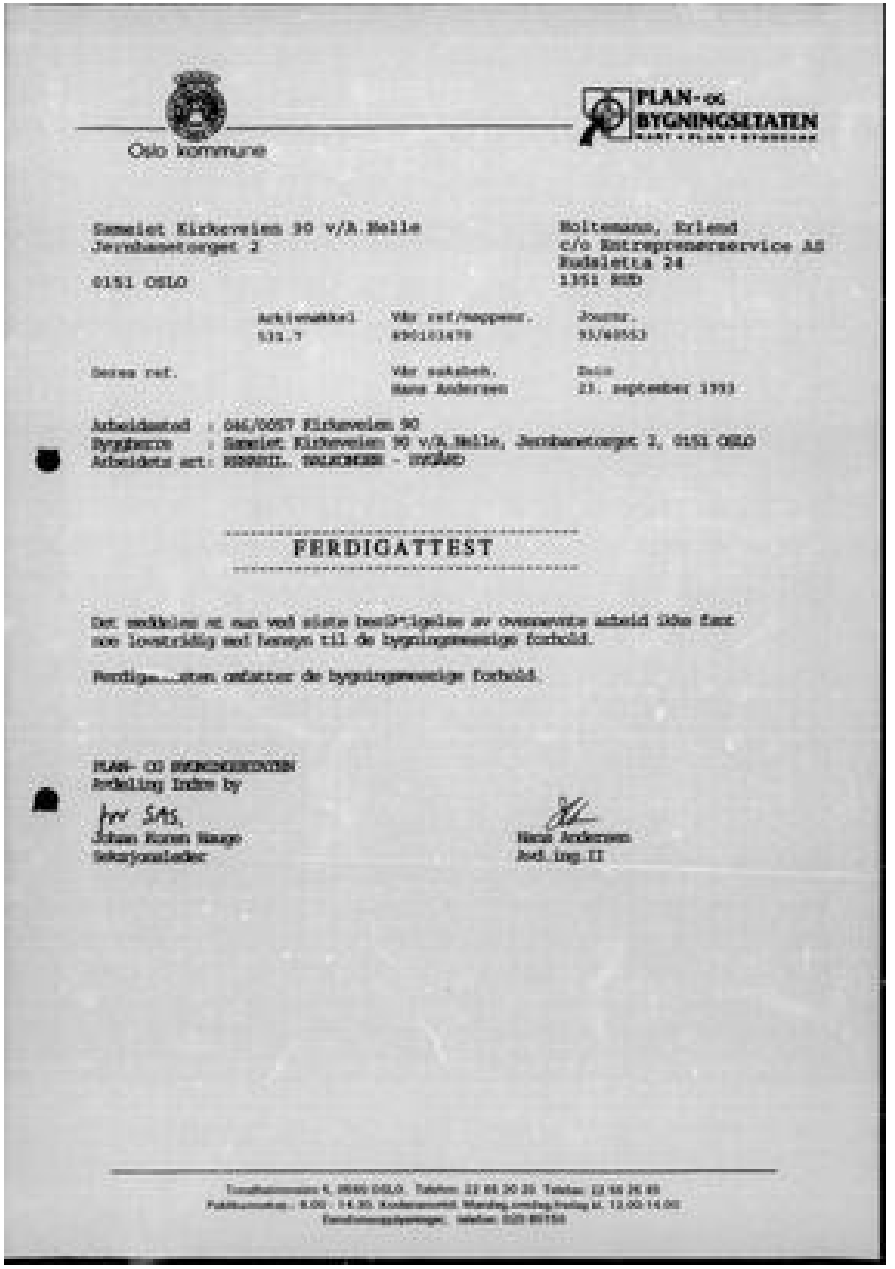
Oversendes Akershelserråd under henvisning
309 - 313 22/4 1938

Helsen
12 2484

Ink. AKER HELSERÅD no. 02488 | 23. IV. 38

AKER HELSERÅD
Lopp no. 125
1938

088



Oslo kommune

PLAN- og BYGNINGSETATEN

Samelet Kirkeveien 90 v/A.Helle
Jernbanetorget 2

0151 OSLO

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

Arkivmerkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
516.7	890103478	93/60553

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Hans Andersen	21. september 1993

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

FERDIGATTEST

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid idag fant som lovutskrift med hensyn til de bygningsmessige forhold.

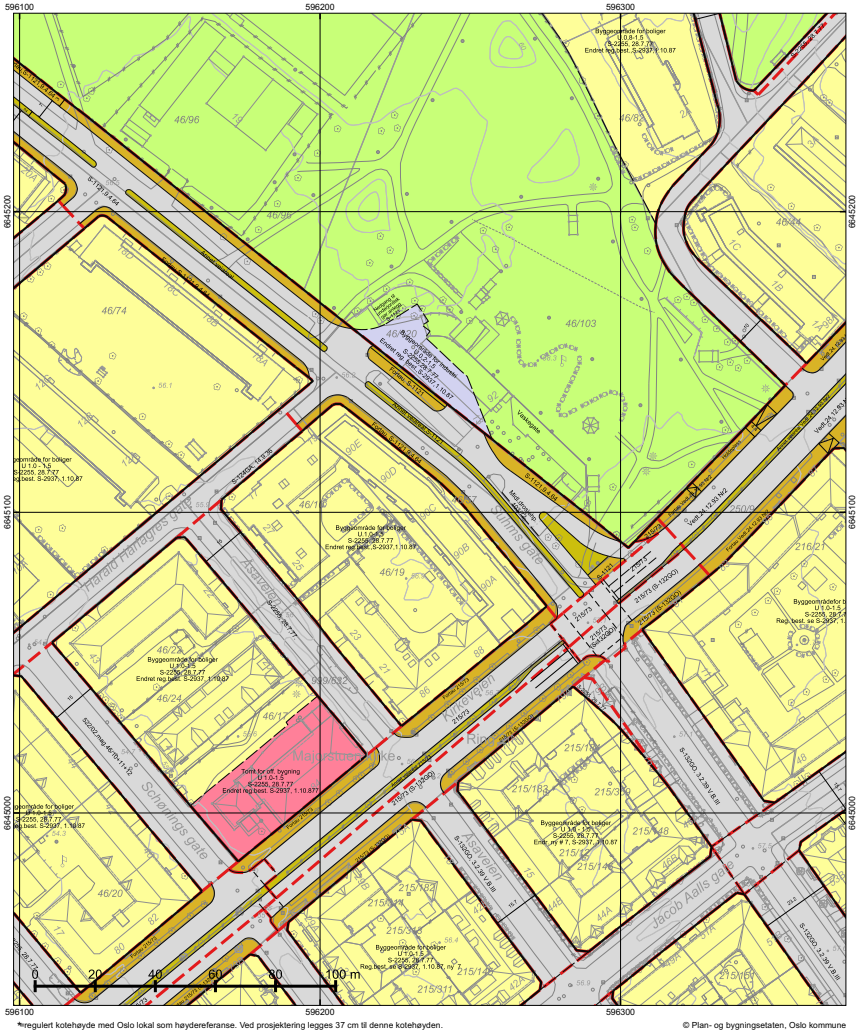
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold.

PLAN- OG [illegible]
Avdeling Indre by

for Sats,
Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

Hans Andersen
Avd. ing.II

Tordenskioldsgate 6, 0160 OSLO. Telefon: 22 66 30 20. Telefax: 22 66 26 69
Publikumstid.: 8.00 - 14.30. Kundemottak: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger: telefon: 020 89150



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.09.2025
Bruker: tas
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: 331388/ 86518722
Deres ref.: 42404/ LANIL@MSNOP
Adresse: KIRKEVEIEN 90E
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

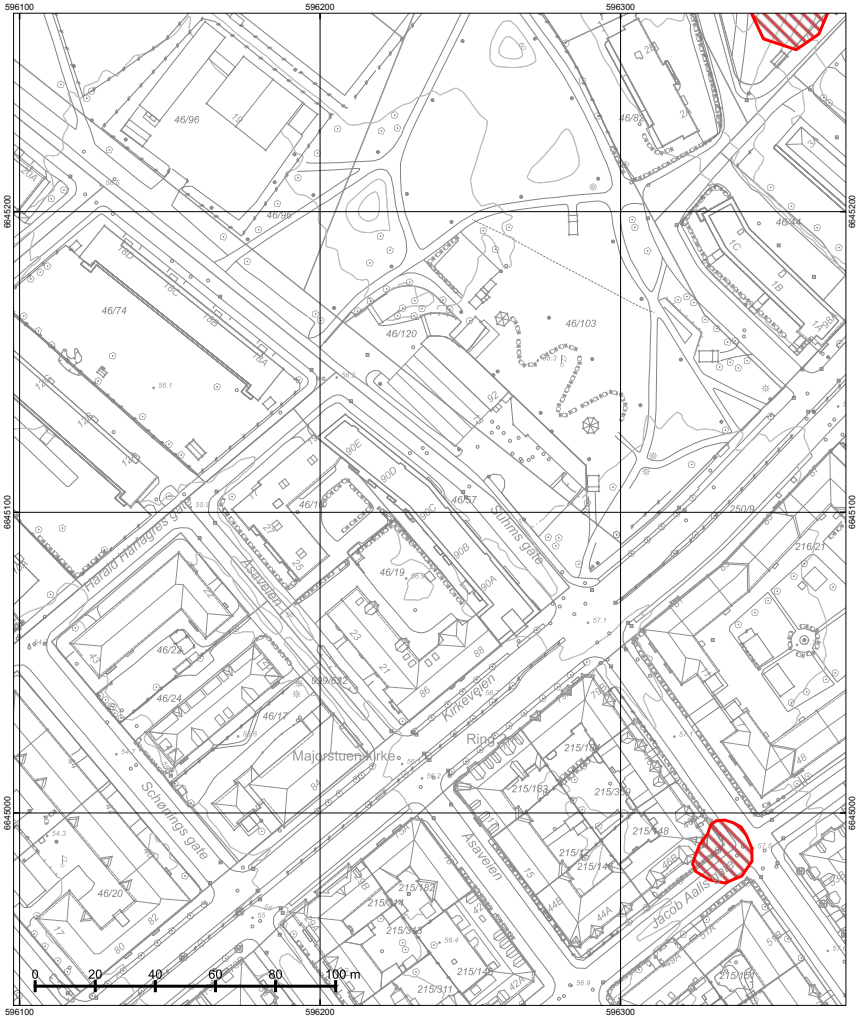
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 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

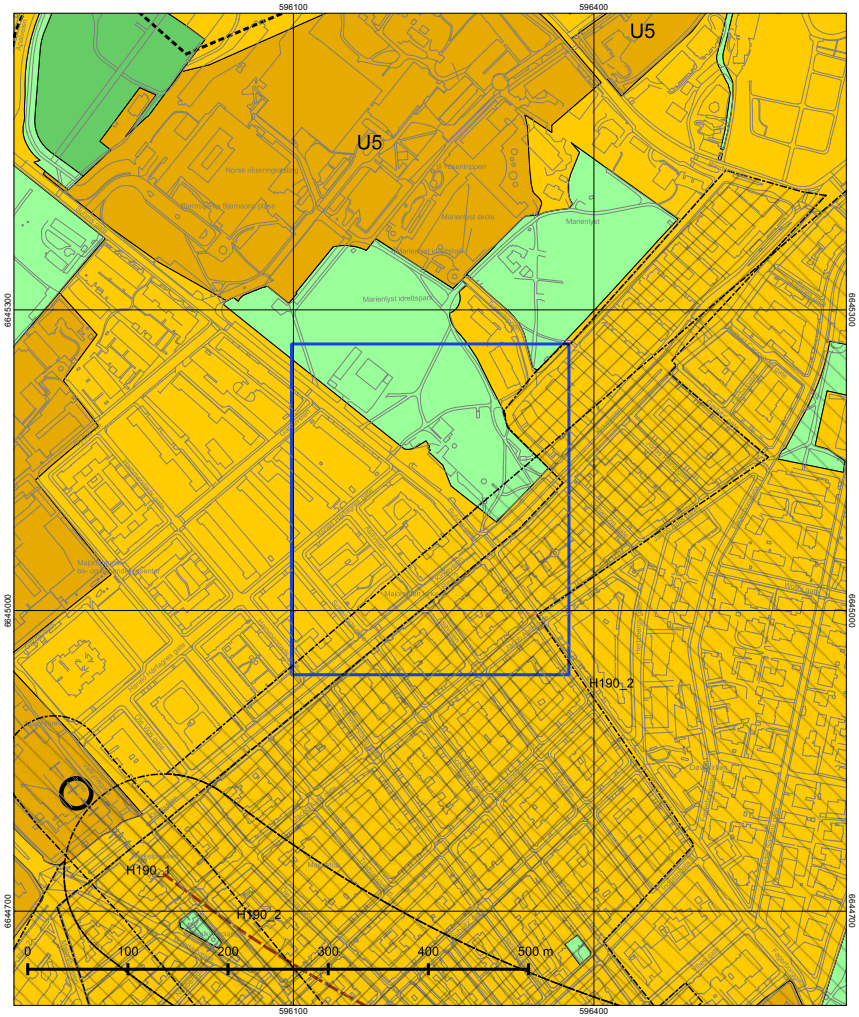
Dato: 08.09.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 331388/ 86518722
Deres ref.: 42404/ LANIL@MSNOP
Adresse: KIRKEVEIEN 90E
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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 331388/86518722
Deres ref.: 42404/ LANIL@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.

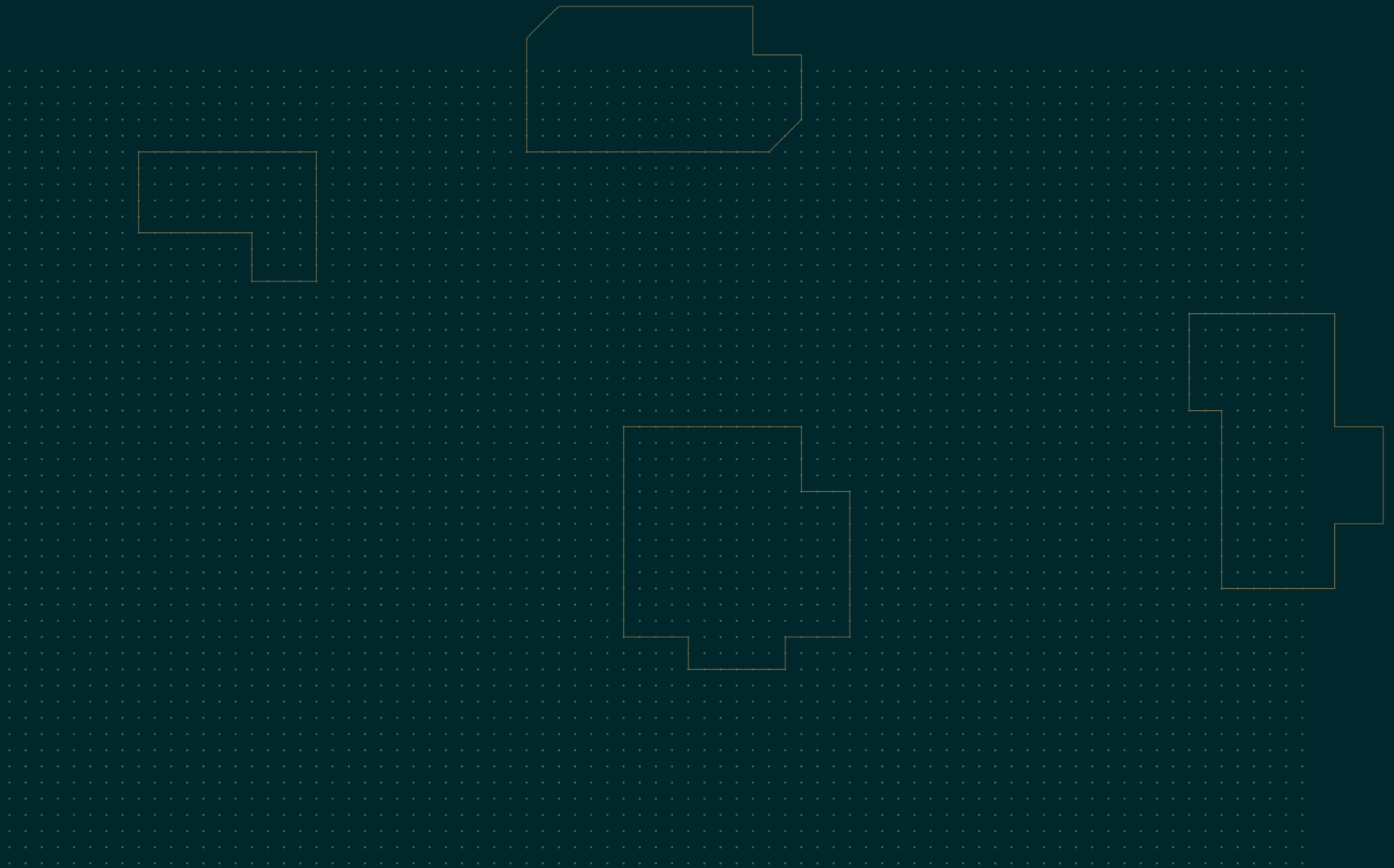
Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Nordvik

Kontaktinformasjon



Velkommen til

Nordvik Bislett

Thereses gate 14 B, 0452 Oslo

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/bislett

489 56 666

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: **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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 36-0365/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Kirkeveien 90E 0364 OSLO

Betegnelse: Gnr 46, bnr 57, snr 52 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