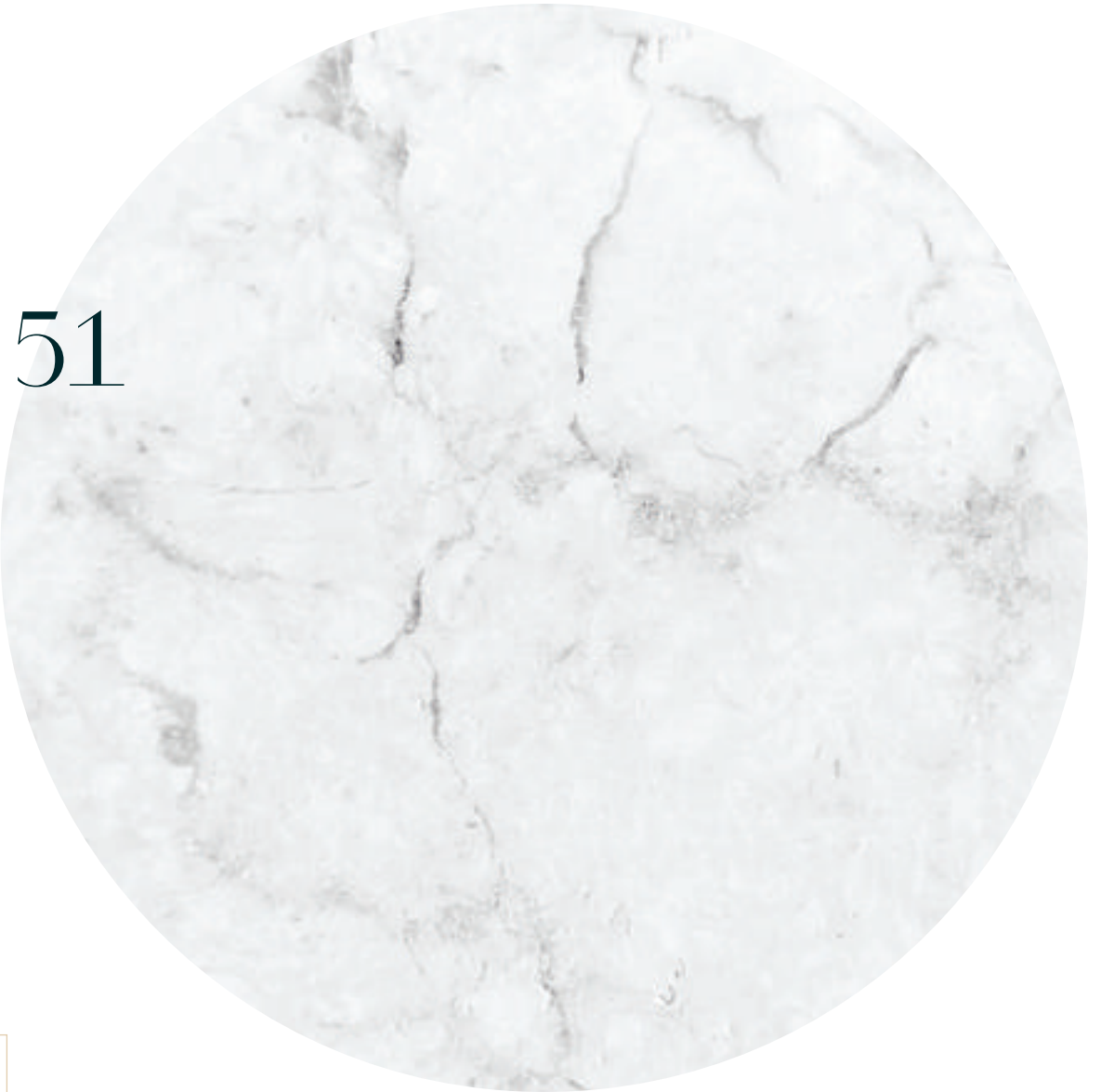


Kirkeveien 51



Velkommen til

Kirkeveien 51



Salgsoppgaven produsert 11. juni 2025

Majorstuen

Moderne og utrolig fin 3-roms leilighet med balkong, heis og 2 soverom mot bakgård. Vinduer fra 2022. Varmtvann inkl.

Prisantydning	6 330 000,-
Omkostninger	159 600,-
Totalpris	6 489 600,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 481,-
BRA-i	54 kvm
Totalt BRA	54 kvm
Soverom	2
Etasje	2

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1970

Ansvarlig megler	Vilde Nadden
Telefon	938 55 940
E-post	v.nadden@nordvikbolig.no

Megler	Caroline Ephraim
Telefon	950 17 690
E-post	c.ephraim@nordvikbolig.no







Kort fortalt

KIRKEVEIEN 51
Presentert av Vilde Nadden

En gjennomgående og moderne 3-roms med høy standard og svært arealeffektiv planløsning. Leiligheten ble totaloppusset i 2021 med gjennomtenkte løsninger. Det er mulighet for parkering i bakgården* og heis opp til leilighetsplan. Her er det bare å flytte rett inn!

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og består av gang, vaskerom/bod, romslig bad, stue med åpen kjøkkenløsning og to soverom mot bakgård. Utgang fra stuen til en nordvestvendt balkong med et stort tre rett utenfor som gir en "grønn" utsikt og lite innsyn.

- Vinduer fra 2022
- Gulvvarme på de fleste rom
- To soverom mot rolig bakgård
- Nordvestvendt balkong på 5 kvm
- Sentral beliggenhet midt på Majorstuen
- Gode parkeringsmuligheter i nærheten*

Arealer og innhold

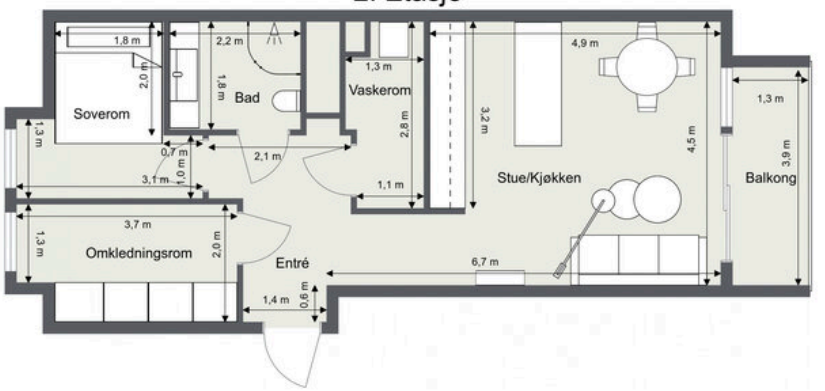
BRA-i:	54 kvm
Totalt BRA:	54 kvm
TBA:	5 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Entré, stue/kjøkken, bad, vaskerom, omkledningsrom og soverom.
Total BRA: 54 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong.

Kirkeveien 51 0368 Oslo

2. Etasje



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål/areal er innvendige og kan ikke betraktes som eksakte.
Det tas ikke ansvar for evt. feil.

Forklaring av bilde/rommet















Informasjon

Kirkeveien 51

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0179/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Kirkeveien 51 (to soverom mot bakgård), 0368 OSLO
Gnr 215, bnr 163, snr 7 i Oslo kommune

Selger
Adrian Sigve Iversen

Kjøpesum og omkostninger
6 330 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
158 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
159 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
172 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 489 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 502 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1970

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 54 kvm
Totalt BRA: 54 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Entré, stue/kjøkken, bad, vaskerom, omkledningsrom og soverom.
Total BRA: 54 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt

BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Solforhold

I følge selger er det sol på balkongen om sommeren fra ca. 14:30 og noen timer utover. Balkongen vender mot nordvest.

Solforhold varierer fra sesong til sesong, og hvor man plasserer seg på eiendommen.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og inneholder: Entré, stue/kjøkken, bad, vaskerom, omkledningsrom og to soverom. I tillegg har sameiet fellesvaskeri og felles sportsbod. Det er heisadkomst til leiligheten.

Standard

GANG

Leiligheten har et romslig inngangsparti med plass til ytterjakker og sko. Plassbygget hylle som passer til pyntegjenstander og/eller oppbevaring av hansker, luer osv. Plass til å sette inn skoskap og knagger. Inngang til alle rom fra gangen. Porttelefon montert på vegg.

STUE

Leiligheten har en lys og fin stue med plass til både spisebord og sofagruppe. Selger har hatt en vegghengt TV, den vil være oppe på visning. Hele den ene veggen består av vindusflater, dette gir godt med naturlig lys og gjør at balkongen på 5 kvm fungerer som en forlengelse av stuen om sommeren. Stort, grønt tre på utsiden gir en hyggelig utsikt de fleste måneder i året og hindrer innsyn.

KJØKKEN

Kjøkken fra 2021 med mørke fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp med integrert ventilator og integrert kombiskap. Plassen er godt utnytte med rikelig med skap- og benkeplass.

BAD

Stilrent og romslig bad fra 2021 med fliser på gulv med elektriske varmekabler og malte pussede vegger. Innredning består av servant, benk, speil, toalett og dusjsone. Rommet har naturlig ventilasjon. Opplegg til vaskemaskin har man i eget rom, se punktet under.

VASKEROM

Praktisk rom som i dag er innredet som et vaskerom med fliser på gulv og vegger samt malte plater. Opplegg for vaskemaskin. Rommet har naturlig ventilasjon.

Innvendig overflater:
Overflatebehandling gulv: Laminatgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Parkering

Det kan være mulig å leie parkeringsplass i bakgården av sameiet. Kontakt styret for å høre om det er ledige plasser. I følge selger koster dette 500,- per måned. Det er også flere parkeringsanlegg rett i nærheten dersom man ønsker å kjøpe eller leie innvendig parkeringsplass. Konferer med megler for mer informasjon.

Ellers er det tilrettelagt for beboerparkering i området (sone A). 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/.

Modernisering og påkostninger

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
-Leilighet var helt «ny» da jeg overtok høst 2021. Det var opprinnelig næring her i form av tannlegekontor, men da tannlege gikk av med pensjon med det bygget om til leilighet med endret planløsning, nytt kjøkken, nytt bad, nye gulvflater, nye veggflater, el.anlegg, etc.

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:
-2-lags isolerglass mot kirkeveien fra 2006, nye vinduer mot bakgård i 2022 i regi av sameiet – betalt av meg.

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:
-Jeg oppdaget vannlekkasje etter overtakelse. Sameiets bygningsforsikring engasjerte Frøiland Bygg Skade AS til å utbedre skadene, sette i stand leiligheten til slik den var.
2021

Sammendrag selgers egenerklæring

H-nummer: H-0203.
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? - 1. august 2021
Har du kjennskap til eiendommen? - Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? - Ja
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? - Ja
Polisenummer: Ukjent, via sameie
Forsikret i: IF

Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørleggervakta AS, 2021.

1.1. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørleggervakta AS, Strandene Mur, 2021.

1.2. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørleggervakta AS, 2021.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Omega Installasjon AS, 2020 - 2021. Nytt elektrisk anlegg i leilighet, varmekabler/varmefolie gulv og bad, spot i tak med trådløse brytere, nye kabler for stikk og brytere, etc.

4.2. Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei, det finnes el-lader for kjøretøy i sameiets bygård. Ukjent for meg om den er satt opp av faglært eller ufaglært personell.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei, til min informasjon skal Rørleggervakta AS har hatt ansvar for rørleggingsarbeid på bad, kjøkken, etc.

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.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig? - Ja
Har arbeidet blitt godkjent? - Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Leilighet var tidligere kontorlokale/næring, ble i 2021 ombygd til leilighet. Alle saksdokumenter er tilgjengelig hos Plan, Bygg og Eiendom hos Oslo kommune. Entreprenører og selskaper involvert i arbeidet: Rørleggervakta AS, Strandene Mur, Sønnavind Consult AS, Norconsult AS, Hansen & Holm Arktitekter AS med kontroll av Brannstrategi AS og takstmann Geir Pedersen.

Feil og mangler
11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja, lekkasje i et lite rør i vegg mellom vaskerom og kjøkken i 2021. Rørleggervakta AS stoppet lekkasje i vegg, og utbedret skaden. Sameiets bygningsforsikring (IF Forsikring) engasjerte Frøiland Bygg Skade AS til å reparere ytterligere skader. Fuktighetsmåling utført av takstmann 09.06.2025 viser ingen tegn til fukt i gulv.

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)
Ja, det har vært arbeid ifm. fukt. i fellesarealer i kjeller i sameiet.

Offentlige og private forhold
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei, venter takstrapport uke 24, 2025. Det finnes dog takstrapport fra 2021.

Bygningssakkyndig
Jo Henrik Stigen

Byggemåte
Vi oppfordrer iherdig alle interessenter å sette seg inn i fullstendig tilstandsrapport vedlagt.

Byggemåte:
- Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende

vegger i betong/mur.
- Leilighetene har adkomst via felles oppgang og heis.
- Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2022.
- En B-30 og db-38 ytterdør. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2006.
- Utgang fra stue til en balkong på ca. 5m2. Rekkverk i stål/aluminium med innfelt glass.

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
-Leilighet var helt «ny» da jeg overtok høst 2021. Det var opprinnelig næring her i form av tannlegekontor, men da tannlege gikk av med
pensjon med det bygget om til leilighet med endret planløsning, nytt kjøkken, nytt bad, nye gulvflater, nye veggflater, el.anlegg, etc.

VENTILASJON
Naturlig ventilasjon i boligen med luftespalte i vindu. Kapasitet og mengde.

VVS
Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.
Følgende forhold er kommentert med TG2:
Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Radon:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Vannledninger:
Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
Tiltak: Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Avløpsrør:
Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Ventilasjon:
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Bad > Ventilasjon:
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kjøkken > Avtrekk:
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Vaskerom > Overflater gulv:
Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.
Tiltak: Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Vaskerom > Ventilasjon
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

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

Innbo og løsøre

Dette medfølger:
- Alle hvitevarer på kjøkken.
- Garderobeskap på soverom II.
- Vaskemaskin.
- Vegghengt TV-stativ og TV.

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

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

Adgang til utleie

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

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet og stue/kjøkken/entre.
Varmtvann er felles i regi av sameiet.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser at strømforbruket de siste året var på 9060,48 kWh.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 481,- pr. mnd.
Inkluderer: Fellesutgiftene er kr. 5.013 pr. mnd.
I tillegg betales kr. 468 pr mnd. for kollektiv avtale med Telia.

Felleskostnadene inkluderer tv/internett fra Telia, varmtvann, vaktmestertjeneste/renhold, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, felles byggforsikring, forretningsførsel, styrehonorar.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnader.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 480 761,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 923 043,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale med Telia. I følge selger er tv/internett inkludert i felleskostnadenes oppgraderinger kan gjøres mot ekstra kostnad. Kontakt Telia for mer informasjon.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Kirkeveien 51, orgnr. 981269616

Om sameiet

Sameiet Kirkeveien 51, org.nr: 981 269 616.
Sameiet Kirkeveien 51 består av eiendommen Kirkeveien 51, gnr.215, bnr. 163 i Oslo Kommune. Virksomheten er oppdelt i 22 seksjoner, hvorav 2 er regulert til næringsformål. Øvrige 20 seksjoner er boliger.

En seksjonseier har plikt til å være medlem av sameiet, og er proratarisk ansvarlig etter sameiebrøken for alt, innvendig og utvendig vedlikehold av fellesarealer.

Sameiet disponerer 5-6 parkeringsplasser i bakgården på egen grunn, for parkering.

Aktiviteter 2024:
Styret har som 1. prioritet å få stoppet vannlekkasjen i kjeller som i en årrekke skjer ved regnvær. Vi vil konsentrere oss nå i området rundt og i trappenedløpet fra bakgården, ut fra vår mistanke og undersøkelse om et fortsatt lekkasje punkt. Det kan medføre at hele trappenedløpet må rives, drenering anlegges, og området bygges opp igjen.

Dokumenter fra årsmøte 2024 ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Styreleder opplyser i e-post 03.10.2025:
Det er pr d.d. ingen planlagte endringer i fellesutgifter eller konkrete planer for vedlikehold m.v.
Når det er sagt jobber styret i disse dager med en kartlegging og gjennomgang av bygningsmassen (og alt som naturlig faller under denne) for en tilstandsrapport som vil danne grunnlag for styrets videre arbeid og ev. innstillinger som kan

påvirke fellesgjeld, felleskostnader, bygningsarbeider o.l. Det er kjent for styret at det er problemer med fukt i bygningen og da spesielt i kjeller.

Det finnes en pågående sak ang. skadedyr i bakgården, hvor det finnes en konflikt/diskusjon mellom Sameiet Kirkeveien 51, og 2 nabobygg. Denne saken er ikke avgjort og det finnes en klage fra naboer hos Oslo kommune. Jeg vet at det har vært gjort tiltak og at det tidligere styret mener at dette problemet er løst.

Forretningsfører
SK Eiendom AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ikke lån.

Boligselskapet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Sameiet har ikke lån.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets (2023) regnskap viser et overskudd på kr. 66.170,-
Budsjettet for inneværende år (2024) legger til grunn et overskudd på kr. 26.360,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Ligger vedlagt.

Dyrehold
Det kan søkes styret om tillatelse til å holde hund eller katt.

Sameiets forsikring
IF forsikring
Polisenr. SP2858931

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 409 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.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

Adkomst fra Kirkeveien. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved offentlige visninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i et urbant og særs etterspurt boligområde på Majorstuen i Oslo, rett ved Majorstukrysset. Området har skoler, barnehager, og et omfattende tilbud innen shopping, offentlig kommunikasjon og uteliv. I tøffelavstand ligger Frognerparken med populære Frognerbadet, Frogner stadion og skulpturanlegget Vigelandsparken. Syd i parken ligger Oslo Bymuseum.

Det er heller ikke langt til Bygdøy som byr på flotte turmuligheter. På Majorstuen finner du flere treningssentre, og kanskje kan det friste med en dukkert i Bislett Bads oppvarmede svømmebasseng. Bogstadveien med alle sine butikker, kafeer og spisesteder ligger like i nærheten - en attraktiv og moderne handlegate.

Følger man Bogstadveien og Hegdehaugsveien ned forbi slottet, når man Karl Johans gate og de øvrige handlegatene i Oslo sentrum på ca. 25 min. Få også med deg Vestkanttorget med lørdagsmarked eller bondens månedlige marked på Valkyrie Plass.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Coop Extra, Jacobs og Meny Colosseum som nærmest ligger i nabolaget. Det ligger flere restauranter og kaféer i nærområdet, så her burde det være noe for enhver smak. Blant annet populære Braud som har åpnet i Middelthunet. Ellers er Bogstadveien velkjent for sitt rike utvalg av butikker, spisesteder og utesteder. Her finner du alt fra store, rimelige kleskjeder til fasjonable motehus du ikke finner andre steder i byen. Colosseum senter er et trivelig kjøpesenter og ligger vis-á-vis Colosseum Kino.

Området har et svært godt kollektivtilbud med buss, trikk, T-bane og flybuss. Majorstukrysset ligger ca. 230 meter fra boligen og er et viktig kollektivknutepunkt i Oslo, da alle T-banelinjene, tre sporvognslinjer og fem busslinjer trafikkerer stedet. Med bil fra Majorstuen tar det ca. 9 min til Oslo S, 9 min til Bygdøy og 46 min til Oslo Lufthavn.

Majorstuen barne- og ungdomsskole ligger tvers over veien, og det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder. Dessuten er det et godt utvalg av private og kommunale barnehager. I gangavstand ligger også Blindern, Politihøgskolen, samt privat Høyskole innen helse- og sosialfag, diakoni og ledelse.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for "Boligblokk m/ forretning og kontor" på eiendommen datert 17.11.1971.

Det foreligger ferdigattest for "Bruksendring fra kontor til ny boenhet" på eiendommen datert 01.03.2021.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At

ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.
Vaskerommet er iht. mottatte tegninger godkjent som bod.

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

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. Eiendommen er regulert til bolig. Øvrige reguleringsplaner på eiendommen: S-3880 (fortau), S-2203 (felles takterrasse). For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i området:
Jacobs Aalls gate 14 A - Etablering av takterrasse - Saksnummer: 201911205
Mottatt sak: 08.07.2019
Status: Igangsettingstillatelse gitt
Tiltaket gjelder utvidelse av hjørneleiligheten i 4. etasje om å etablere takterrasse i del av overliggende loftsplan mot bakgården.

Pågående plansaker i området:
Frognerparken - Forprosjekt med reguleringsplan for Frognerparken
Saksnr: 202461838

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/215/163/7:
17.11.1876 - Dokumentnr: 925035 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:163
Gjelder denne registerenheten med flere

09.04.1969 - Dokumentnr: 506638 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:163
Gjelder denne registerenheten med flere

09.04.1969 - Dokumentnr: 506639 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:163
Gjelder denne registerenheten med flere

25.04.1969 - Dokumentnr: 507908 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:163
Gjelder denne registerenheten med flere

11.06.2025 - Dokumentnr: 656486 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

22.08.1984 - Dokumentnr: 542015 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 7
Formål: Næring
Sameiebrøk: 499/10000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 19 SEKSJONER
EIENDOMMEN ER TIDLIGERE OPPDELT I 4 SEKSJONER MEN DISSE ER SLETTET

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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.

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

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

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene

deres er mottatt.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 65 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 25 820,-

Samlet skal selger betale kr. 157 010,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 5. oktober 2025

Ansvarlig megler

Vilde Nadden, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93855940

Megler

Caroline Ephraim, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95017690

Meglerforetaket

Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

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).

Vedlegg

Kirkeveien 51

Kirkeveien 51

Nabolaget Frogner stadion/Majorstuen sør - vurdert av 144 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Studenter

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	5 min 0.3 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	13 min 1.1 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	15 min 1.2 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	16 min 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	16 min 1.3 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	15 min 1.2 km
Akademiet videregående skole O... 450 elever	17 min 1.4 km

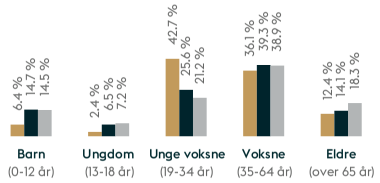
Offentlig transport

Frogner stadion Linje 12	1 min 0.1 km
Frogner stadion Linje 12N, 20	2 min 0.1 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	4 min 0.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	6 min 2.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 5.7 km

Barnehager

Julius barnehage (1-5 år) 42 barn	3 min 0.2 km
Frogner barnehage (0-5 år) 66 barn	5 min 0.4 km
Stallen barnehage (1-5 år) 29 barn	7 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Frogner stadion/Majorstue	1.753	1 167
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Trikk
- Gående

Sport

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

«Sentralt og hyggelig, store grønne lunger»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Kirkeveien 51, 0368 OSLO
OSLO kommune
gnr. 215, bnr. 163, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 09.06.2025 **Rapportdato:** 10.06.2025 **Oppdragsnr.:** 13907-3064 **Referansenummer:** ZZ9834

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jo Henrik Stigen

STIGEN Boligtakst AS

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.

Rapportansvarlig

Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566

STIGEN Boligtakst AS

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 51, 0368 OSLO
Gnr 215 - Bnr 163
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

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

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på
leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 2.etasje.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. De innvendige overflater bærer lite preg av alder og bruksslitasje. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er problemer med skadedyr eller maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1970

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur,
Leilighetene har adkomst via felles oppgang og heis.
Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med sikkerhet ved visuell kontroll. Det er grunn til å tro at bygningen er fundamentert på faste og komprimerte masser med betong såler samt grunnmur av betong og eventuell fungerende drenering fra angjeldende byggeår.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2022.

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

En B-30 og db-38 ytterdør. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2006

Utgang fra stue til en balkong på ca. 5m2. Rekkverk i stål/aluminium med innfelt glass.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Iflg geo.ngu.no/kart/radon ligger leiligheten/boligen innenfor ett område med moderat til lav radonmålinger.
Radon er en gass som dannes fra naturlige radioaktive stoffer i bakken. Gassen siver inn i bygninger fra sprekker i gulv eller vegger, konstruksjonsskjøter eller åpninger rundt rør, kabler eller pumper. Uten tilstrekkelig utskiftning av luft vil konsentrasjonen øke til et farlig nivå.

Etasjeskillere i betong.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift: 2017
Bad med fliser på gulv og malte pussede vegger. Innredningen består av benk, servant, speil stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1,5cm fall.
Det er tilkoblet et vannklosett.
Naturlig ventilasjon.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift: 2017
Vaskerom med fliser på gulv og vegger samt malte plater. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 0,5 cm fall. Opplegg for vaskemaskin.
Naturlig ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp med integrert ventilator. Integrert kombiskap.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Synlig avløpsrør av støpejernsrør/plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Kirkeveien 51, 0368 OSLO
Gnr 215 - Bnr 163
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Beskrivelse av eiendommen

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Varmtvann er felles i regi av sameiet.
Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet og stue/kjøkken/entre.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer.

Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg.
Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

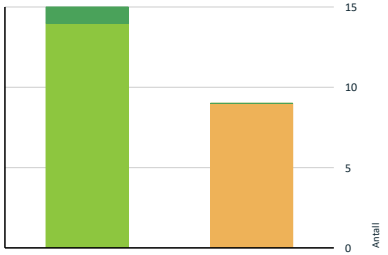
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

1 0 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	**Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger**	Gå til side
!	**Innvendig > Radon**	Gå til side

Kirkeveien 51, 0368 OSLO
Gnr 215 - Bnr 163
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken/stue > Avtrekk**	Gå til side
!	**Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon**	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1970

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2021	Ombygging	Opprinnelig næringsdel omgjort til boligseksjon.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur,
Leilighetene har adkomst via felles oppgang og heis.
Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med sikkerhet ved visuell kontroll. Det er grunn til å tro at bygningen er fundamentert på faste og komprimerte masser med betong såler samt grunnmur av betong og eventuell fungerende drenering fra angjeldende byggeår.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2022.

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.
Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Dører

En B-30 og db-38 ytterdør. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2006

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til en balkong på ca. 5m2. Rekkverk i stål/aluminium med innfelt glass.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kirkeveien 51, 0368 OSLO
Gnr 215 - Bnr 163
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

Byggeforskrift foreskriver at et rekkverk skal ha en høyde på 100 cm.) TG 2 er gitt med bakgrunn i dagens forskriftskrav som skal legges til grunn for denne rapport.
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig brukslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Ifg geo.ngu.no/kart/radon ligger leiligheten/boligen innenfor ett område med moderat til lav radonmålinger.

Radon er en gass som dannes fra naturlige radioaktive stoffer i bakken. Gassen siver inn i bygninger fra sprekker i gulv eller vegger, konstruksjonsskjøter eller åpninger rundt rør, kabler eller pumper. Uten tilstrekkelig utskiftning av luft vil konsentrasjonen øke til et farlig nivå.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Innvendige dører

Innerdører i trekarm med malt listverk.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift: 2017

Bad med fliser på gulv og malte pussede vegger. Innredningen består av benk, servant, speil stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1,5cm fall.
Det er tilkoblet et vannklosett.
Naturlig ventilasjon.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i samsvar med plan- og bygningsloven.

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll" , men det foreligger ingen dokumentasjon på dette. Dette forutsettes at er i orden siden det er gitt ferdig tillatelse eller midlertidig brukstillatelse.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte pussede vegger.
Overflatebehandlinger: malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv og elektriske varmekabler. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1,5 cm fall.

På ett våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt: Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100, eller at gulvet har en avgrenses oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er et plastsluk plassert i våtsonen. Det er synlig mansjett/membran under klemring. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av benk, servant, speil stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er tilkoblet et vannklosett.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Kirkeveien 51, 0368 OSLO
Gnr 215 - Bnr 163
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det kan være at sameiet har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Utilstrekkelig ventilasjon på våtrom kan føre til fuktansamlinger, noe som øker risikoen for mugg- og soppvekst over tid.

Kontakte sameiet og forhøre seg om dette er lov.

2. ETASJE > BAD

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke utført da dette ikke er et krav i henhold til ny avhendingsloven. Baderommet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon på utførte arbeider.
Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med fliser på gulv og vegger samt malte plater. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 0,5 cm fall. Opplegg for vaskemaskin.
Naturlig ventilasjon.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Våtrommet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i samsvar med plan- og bygningsloven.

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll" , men det foreligger ingen dokumentasjon på dette. Dette forutsettes at er i orden siden det er gitt ferdig tillatelse eller midlertidig brukstillatelse.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagt vegger og malte plater
Overflatebehandlinger: malte glatte flater.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Våtrom har flislagt gulv. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 0,5 cm fall.

Tilstandsrapport

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er et plastsluk plassert i våtsonen. Det er synlig mansjett/membran under klemring. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det kan være at sameiet har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Utilstrekkelig ventilasjon på våtrom kan føre til fuktansamlinger, noe som øker risikoen for mugg- og soppvekst over tid.

Kontakte borettslaget og forhøre seg om dette er lov.

2. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking mot vaskerommet da vegger og gulv ikke fuktbelastes og at det er røranlegg med lukket system (rør i rør).

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp med integrert ventilator. Integrert kombiskap.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Kirkeveien 51, 0368 OSLO
Gnr 215 - Bnr 163
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

TG 2 Avløpsrør

Synlig avløpsrør av støpejernsrør/plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i boligen med luftespalte i vindu. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Varmtvannstank

Varmtvann er felles i regi av sameiet.

Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet og stue/kjøkken/entre.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

TG 1 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.

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.
Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.
Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

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.
   2021

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?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   OMEGA INSTALLASJON AS

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?

Kirkeveien 51, 0368 OSLO
Gnr 215 - Bnr 163
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Det foreligger dokumentasjon fra utførende installasjonsfirma; OMEGA INSTALLASJON AS. Utifra at det foreligger dokumentasjon på anlegget i form av samsvarserklæringer etc, så legges denne dokumentasjon til grunn i vurderingen. TG 1 er satt basert på denne dokumentasjonen og enkel visuell observasjon av anlegget, og ikke en elektrofaglig gjennomgang av anlegget.

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.

Brannslukker og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

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

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

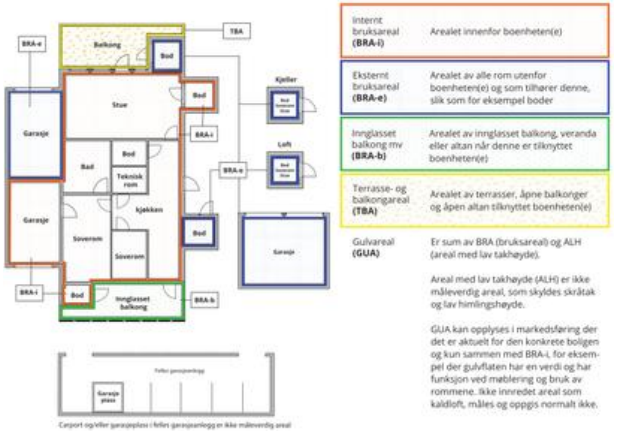
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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

Kirkeveien 51, 0368 OSLO
Gnr 215 - Bnr 163
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

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)**
2. Etasje	54			54	5
SUM	**54**				**5**
SUM BRA	**54**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Bad, Kjøkken/stue, Vaskerom, Entré, Soverom, Omkledningsrom		

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger

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
Kommentar: Henviser til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom. Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.
Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar.
Dette er ikke kontrollert videre.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling. Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

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	54	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.6.2025	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Adrian Sigve Iversen	Kunde
	Victoria Raa	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	215	163	0	7	409 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Kirkeveien 51

Hjemmelshaver
Iversen Adrian Sigve

Kommentar
Informasjon om eiendommen er hentet fra www.eiendomsverdi.no

Eierandel
499 / 10000

Kirkeveien 51, 0368 OSLO
Gnr 215 - Bnr 163
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et boligområde på Majorstuen i Oslo, rett ved Majorstukrysset. Området har skoler, barnehager, og et omfattende tilbud innen shopping, offentlig kommunikasjon og uteliv. I tøffelavstand ligger Frognerparken med populære Frognerbadet, Frogner stadion og skulpturanlegget Vigelandsparken. Syd i parken ligger Oslo Bymuseum.
Området har et godt kollektivtilbud med buss, trikk, T-bane og flybuss. Majorstukrysset ligger ca. 230 meter fra boligen og er et viktig kollektivknutepunkt i Oslo, da alle T-banelinjene, tre sporvognslinjer og fem busslinjer trafikkerer stedet. Med bil fra Majorstuen tar det ca. 9 min til Oslo S, 9 min til Bygdøy og 46 min til Oslo Lufthavn.

Adkomstvei

Offentlig og interne veier.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Sameiet eier tomten på 409,00 m2.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
-Leilighet var helt «ny» da jeg overtok høst 2021. Det var opprinnelig næring her i form av tannlegekontor, men da tannlege gikk av med pensjon med det bygget om til leilighet med endret planløsning, nytt kjøkken, nytt bad, nye gulvflater, nye veggflater, el.anlegg, etc.

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:
-2-lags isolerglass mot kirkeveien fra 2006, nye vinduer mot bakgård i 2022 i regi av sameiet – betalt av meg.

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:
-Jeg oppdaget vannlekkasje etter overtakelse. Sameiets bygningsforsikring engasjerte Frøiland Bygg Skade AS til å utbedre skadene, sette i stand leiligheten til slik den var.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger			Ikke vist		Nei
Eiendomsverdi.no	09.06.2025	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Innhentet		Nei
Ordrebekreftelse	07.06.2025	Opplysninger på boligen	Fremvist		Nei
Eier	09.06.2025	Under befaring	Innhentet		Nei
Megler	09.06.2025	Megler opplysninger	Fremvist		Nei
Ferdigattest	01.03.2021		Innhentet		Nei
Samsvarserklæring. Denne er ikke signert eller datostemplet.		OMEGA INSTALLASJON AS	Fremvist		Nei
Egenerklæring	09.06.2025	Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Fremvist		Nei
Rørarbeid. Faktura	15.03.2021	Rørlegger- vakta	Fremvist		Nei
Skaderapport	27.01.2022		Fremvist		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	23.03.2021		Fremvist		Nei
Kunde har sendt dokumentasjon og bilder av avvik som ble påvist ved befaring.	10.06.2025	Takstingeniør har ikke vært på ny befaring og kontrollert dette i ettertid.	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Kirkeveien 51, 0368 OSLO
Gnr 215 - Bnr 163
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

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 brannmessige 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 51, 0368 OSLO
Gnr 215 - Bnr 163
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

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/ZZ9834

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

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
10. jun. 2025

Oppdragsnummer
29-0179/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kirkeveien 51, 0368 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Adrian Sigve Iversen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Ukjent, via sameie
Forsikret i: IF

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørleggervakta AS, 2021

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørleggervakta AS, Strandene Mur, 2021

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørleggervakta AS, 2021

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

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Omega Installasjon AS, 2020 - 2021. Nytt elektrisk anlegg i leilighet, varmekabler /varmefolie gulv og bad, spot i tak med trådløse brytere, nye kabler for stikk og brytere, etc.

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

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

Eventuell kommentar: Det finnes el-lader for kjøretøy i sameiets bygård. Ukjent for meg om den er satt opp av faglært eller ufaglært personell.

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

Eventuell kommentar: Til min informsasjon skal Rørleggervakta AS har hatt ansvar for rørleggingsarbeid på bad, kjøkken, etc.

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.?
Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Leilighet var tidligere kontorlokale/næring, ble i 2021 ombygd til leilighet. Alle saksdokumenter er tilgjengelig hos Plan, Bygg og Eiendom hos Oslo kommune. Entreprenører og selskaper involvert i arbeidet: Rørleggervakta AS, Strandene Mur, Sønnavind Consult AS, Norconsult AS, Hansen & Holm Arktitekter AS med kontroll av Brannstrategi AS og takstmann Geir Pedersen.

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?
Ja

Beskriv: Lekkasje i et lite rør i vegg mellom vaskerom og kjøkken i 2021. Rørleggervakta AS stoppet lekasje i vegg, og utbedret skaden. Sameiets bygningsforsikring (IF Forsikring) engasjerte Frøiland Bygg Skade AS til å reparere ytterligere skader. Fuktighetsmåling utført av takstmann 09.06.2025 viser ingen tegn til fukt i gulv.

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)
Ja

Beskriv: Det har vært arbeid ifm. fukt. i fellesarealer i kjeller i sameiet.

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

Eventuell kommentar: Venter takstrapport uke 24, 2025. Det finnes dog takstrapport fra 2021.

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

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 29-0179/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Iversen, Adrian	2025-06-10

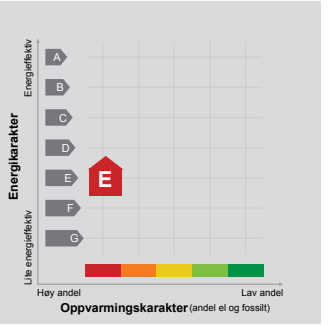
Identifikasjon

bankID Iversen, Adrian

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

ENERGIATTEST

Adresse	Kirkeveien 51
Postnummer	0368
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	215
Bruksnummer	163
Seksjonsnummer	7
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80654669
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	Energiattest-2025-132982
Dato	10.06.2025



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 10 150 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

10 150 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

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)

- Etterisolering av yttervegg
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Følg med på energibruken i boligen
- Montere automatikk på utebelysning

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	1970
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	54
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk 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.

Til seksjonseierne i
Sameiet Kirkeveien 51

Oslo, 06.03.2024

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Kirkeveien 51

Det innkalles herved til ordinært årsmøte torsdag 14. mars 2024 kl. 19.00.

Møtet vil bli avholdt i Kirkevn 51 i kjelleren hos Curry & Ketchup.

Til behandling foreligger:

1. **Konstituering**
   a) Opptak av navnefortegnelse
   b) Valg av møteleder, sekretær og 1 sameier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
   c) Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. **Årsoppgjøret 2023**
   a) Styrets årsrapport
   b) Regnskap

3. **Innmeldte saker fra Lise Bruland**
   a) Plan vedrørende vedlikehold (deriblant kjeller, fellesarealer), finansiering av vedlikehold og langtidsplan. Dette er noe som haster og kan forringe eiendommen. Forslag til vedtak: det utarbeides plan av styret, eventuelt med tredjepartsbistand, om vedlikehold tiltrengt. Styret innhenter takst og plan av uavhengige tredjeparter som legges frem for sameierne som da bestemmes over ekstraordinær generalforsamling for sameierne.

   b) Generell mangel om transparens i informasjon fra styret og forretningsfører. Hva er grunnlaget for økning i felleskostnader, gjerne en hel fullstendig opplisting og hvordan dette er fordelt på sameiere. Forslag til vedtak: styret pålegges å videreformidle informasjon på løpende basis med tilstrekkelig tallgrunnlag.

4. **Budsjett 2024**

5. **Valg**
   a) Styre
   b) Styre- og varamedlemmer
   Styret velges for ett år av gangen ihht. vedtektene og skal bestå av 4 medlemmer inklusive formannen. I tillegg skal det velges et varamedlem.

Hver seksjon har en stemme. De som er forhindret fra å komme kan gi fullmakt til en stedfortreder.

Med vennlig hilsen
for styret i Sameiet Kirkeveien 51
SK Eiendom AS
forretningsfører

SK Eiendom AS
Postboks 2646 Solli
0203 OSLO

Organisasjonsnr. NO 981 135 792 MVA
Internett: **www.skeiendom.no**

Email: post@skeiendom.no
Telefon 23 27 11 33

Sameiet Kirkeveien 51, Oslo

Årsberetning for regnskapsåret 2023

Styret har i perioden bestått av:

Harald Akervold, styreleder, Vimalan Sooriyamoorthy, styremedlem, Julie Trentemøller Faarup, styremedlem, Nora Høgstrøm, styremedlem, Sigurd H.Sandvik, varamedlem

Sameiet Kirkeveien 51 består av eiendommen Kirkeveien 51, gnr.215, bnr. 163 i Oslo Kommune. Virksomheten er oppdelt i 22 seksjoner, hvorav 2 er regulert til næringsformål. Øvrige 20 seksjoner er boliger.

1. Styrets arbeid:

Det har i perioden vært avholdt ordinært årsmøte og 3 styremøter. Gjennom året har det vært en rekke befaringer og bruk av mail mellom styremedlemmene. Jakten på vannlekkasje i kjeller og i Pizza restaurant ved nedbør, har vært hovedaktivitet. Bruk av eksterne rørlegger firmaer i tillegg til Wislan Rør As, har gitt oss en bedre oversikt over mulige lekkasjepunkter. Avløpsrør fra taket og ned innmurt i gården, har vært en stor utfordring. Nedløpene har blitt videofilmet, og så langt funnet akseptable. Men, på sikt må nedre del av rørene utbedres med innvendig strømpe for å hindre rørlekkasjer. Avløp ut fra gården til kommunalt anlegg har stor slitasje, men ikke stengt, men på sikt også utbedres. Det ble utført opphugging av platting utenfor inngangsdør i bakgård, med nytt membran belegg og ny avløpskum og rør inn i gården. Dette har redusert noe av lekkasjene, men lekkasjene er ikke ferdig stilt.

Det ble et år med store kostnader for Sameiet.

Ut fra tidligere års utbedringer og dette årets aktivitet, vurderer vi gårdens tilstand til å være tilfredsstillende, når man ser bort fra vannlekkasjen.

2. Økonomi:
   Regnskapet for 2023 viser et overskudd på kr. 66.170. Styret foreslår at overskuddet overføres annen egenkapital. Pr. 31.12.2023 hadde sameiet en egenkapital på kr. 61.912. Årsregnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

3. Arbeidsmiljø:

Sameiet hadde pr. 31.12.2023 ingen ansatte. Både vaktmester og renhold er innleid.

4. Ytre miljø:

Sameiets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø.

5. Aktiviteter 2024:

Styret har som 1. prioritet å få stoppet vannlekkasjen i kjeller som i en årrekke skjer ved regnvær. Vi vil konsentrere oss nå i området rundt og i trappenedløpet fra bakgården, ut fra vår mistanke og undersøkelse om et fortsatt lekkasje punkt. Det kan medføre at hele trappenedløpet må rives, drenering anlegges, og området bygges opp igjen.

6. Likestilling

Sameiets styre består av 3 menn og 2 kvinner.

Oslo, januar 2024

Harald Akervold — styreleder

Vimalan Sooriyamoorthy — styremedlem

Julie Trentemøller Faarup — styremedlem

Sigurd H.Sandvik — varamedlem

Nora Høgstrøm — styremedlem

Sameiet Kirkeveien 51

	Note:	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Driftsinntekter:				
Innkalte fellesutgifter		1 072 416	1 072 416	1 041 108
Kabel TV		89 748	84 456	76 806
Parkering		10 600	0	0
Viderefakturert for vinduer		0	0	75 000
Sum inntekter		**1 172 764**	**1 156 872**	**1 192 914**
Driftskostnader:				
Styrehonorar		75 000	75 000	75 000
Arbeidsgiveravgift		10 575	10 575	10 575
Strøm		127 786	150 000	161 857
Kommunale avgifter		188 907	218 400	238 069
Kabel tv		88 835	85 000	75 678
Andre driftskostnader		1 990	5 000	3 975
Drift- og vedlikehold	1	261 727	200 000	1 127 169
Heisutgifter		54 155	50 000	63 318
Forretningsførerhonorar		53 204	53 204	50 240
Revisjon	2	16 500	18 000	14 500
Juridisk bistand		0	0	0
Vaktmestertjenester / renhold		139 392	130 000	128 060
Forsikring	3	87 758	85 000	78 243
Bankomkostninger		2 870	3 000	2 948
Sum driftskostnader:		**1 108 699**	**1 083 179**	**2 029 632**
DRIFTSRESULTAT		**64 065**	**73 693**	**-836 718**
Finansinntekter/finanskostnader:				
Renteinntekter		2 105	307	1 346
Rentekostnader		0	0	0
Sum finansinntekter/finanskostnader		**2 105**	**307**	**1 346**
ÅRSRESULTAT		**66 170**	**74 000**	**-835 372**

Sameiet Kirkeveien 51

BALANSE PR. 31. DESEMBER		2023	2022
Eiendeler:			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Utestående fellesutgifter		51 395	23 159
Forskuddsbetalte kostnader		75 003	67 542
Øvrige fordringer		0	10 235
Sum fordringer		**126 398**	**100 936**
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
Bankinnskudd DNB Bank ASA		57 223	24 659
Sum bankinnskudd, kontanter o.l.		**57 223**	**24 659**
Sum omløpsmidler		**183 621**	**125 595**
Sum eiendeler		**183 621**	**125 595**
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	61 912	-4 258
Sum opptjent egenkapital		**61 912**	**-4 258**
Sum egenkapital		**61 912**	**-4 258**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Kreditorer/Leverandørgjeld		35 810	49 394
Avsatt styrehonorar		60 000	60 000
Avsatt arbeidsgiveravgift		8 460	8 460
Forskuddsbetalte fellesutgifter		16 439	11 999
Sum kortsiktig gjeld		**120 709**	**129 853**
Sum gjeld		**120 709**	**129 853**
Sum egenkapital og gjeld		**182 621**	**125 595**

Oslo, 1 mars 2024

Harald Akervold	Julie T. Faarup	Lucas V. Sooriyanoorthy	Nora Høgstrøm
styreleder	styremedlem	styremedlem	styremedlem

Sameiet Kirkeveien 51

NOTER TIL REGNSKAPET

Regnskapsprinsipper, vesentlige regnskapsposter:
Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapslov og god regnskapsskikk i Norge for små foretak gjeldende pr. 31. desember i regnskapsåret.

Driftsinntekter
Fellesutgifter inntektsføres etter hvert som de forfaller til betaling, dvs. forskuddsvis hver måned.

Fordringer
Fordringer er oppført til pålydende.

Fortsatt drift
I årsregnskapet er forutsetningen om fortsatt drift lagt til grunn da det etter styrets oppfatning ikke er forhold som tilsier noe annet.

Note 1 - Drift- og vedlikehold:

Byttet lysarmatur	17 715
Service/rep vaskemaskin	11 137
Feilsøk reparert lys kjeller etter kortslutning	9 936
Lekkasje betongdekke	5 419
Arbeider etter lekkasje	193 419
Bortkjøring avfall	4 688
Alarm for kloakkpumper, avløpspumpe	4 417
Ny vaskemaskin	14 039
Diverse innkjøp (lysmateriell, presenning, skilt etc.)	957
Sum	**261 727**

Note 2 - Revisjon:

Revisjon av årsregnskapet for 2022	16 500
Sum	**16 500**

Note 3 - Forsikring:

IF polise SP2858931	
Sum premie 2023	87 758
Sum	**87 758**

Note 4 - Annen egenkapital:

Annen egenkapital pr. 01.01	-4 258
Årets resultat	66 170
Sum	**61 912**

LARS HARALD BRINCHMANN
STATSAUTORISERT REVISOR / SIVILØKONOM BI
Org.nr. 862 424 212 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i

Sameiet Kirkeveien 51

Oslo, 1. mars 2024

14542 12100

Uavhengig revisors beretning – uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2023

Konklusjon

Jeg har revidert årsregnskapet for Sameiet Kirkeveien 51 som viser et overskudd på NOK 66.170.

Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Jeg er uavhengig av boligsameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

Bankkonto - DnB 7076.13.55234
Kontoradresse: Lillevannsveien 61 B, 0788 Oslo
E-mail: *larsharald.brinchmann@gmail.com*
Mobil +47 95 24 99 05
Postboks 56 – Holmenkollen, 0712 Oslo
www.larsharald-brinchmann.no

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret og forretningsfører 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 styret og forretningsfører ta standpunkt til boligsameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Mitt 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 min 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver jeg profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

• identifiserer og vurderer jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

• opparbeider jeg meg en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av boligsameiets interne kontroll.

• evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende note opplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.

• konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styret og forretningsførers bruk av forutsetningen om fortsatt drift ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om boligsameiets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifiserer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boligsameiet ikke fortsetter driften.

• evaluerer jeg den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Jeg utveksler også informasjon om forhold av betydning som jeg har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 1. mars 2024

Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor

Sameiet Kirkeveien 51

Budsjett	2024	Regnskap 2023
Driftsinntekter:		
Innkalte fellesutgifter	1 147 620	1 072 416
Kabel TV	95 040	89 748
Parkering	19 200	10 600
Diverse inntekter	0	0
Sum inntekter	**1 261 860**	**1 172 764**
Driftskostnader:		
Styrehonorar	75 000	75 000
Arbeidsgiveravgift	10 575	10 575
Strøm	130 000	127 786
Kommunale avgifter	222 000	188 907
Kabel tv	95 000	88 835
Andre driftskostnader	5 000	1 990
Rep/vedlikehold	250 000	261 727
Heisutgifter	50 000	54 155
Forretningsførerhonorar	55 392	53 204
Revisjon	18 000	16 500
Juridisk bistand	0	0
Vaktmestertjenester / renhold	150 000	139 392
Forsikring	93 500	87 758
Bankomkostninger	3 000	2 870
Sum driftskostnader:	**1 157 467**	**1 108 699**
DRIFTSRESULTAT	**104 393**	**64 065**
Finansinntekter/finanskostnader:		
Renteinntekter	307	2 105
Rentekostnader	0	0
Sum finansinntekter/finanskostnader	**307**	**2 105**
ÅRSRESULTAT	**104 700**	**66 170**

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET KIRKEVEIEN 51

Ordinært årsmøte ble avholdt torsdag den 14/3-24 kl. 19.00 i Kirkevn 51.

Styrets leder, Harald Akervold, ønsket velkommen.

Følgende ble behandlet i henhold til dagsorden:

1. Konstituering

a) Opptak av navnefortegnelse

Seksjon:	Eier:	Til stede	Fullmakt
5	Chizari AS	X	
6	Kirkeveien 51 AS		
7	Adrian Iversen		
8	Jon Alexander Rosén		
9	Kathrine Raknerud	X	Kristine Undall
10	Sigurd Holte Sandvik	X	
10	Emma Maria Svardh		
11	Christian Tanum	X	Lars Tanum
12	Kristine Undall	X	
13	Rege Kåre Kolbein		
14	Maxam AS	X	Edward Chow
15	Resto AS	X	Edward Chow
16	Lise Ovidia Bruland	X	
17	Hans William Akervold	X	Harald Akervold
18	Nora Høgstrøm	X	
19	Resto AS	X	Edward Chow
20	Henrik Skogseth Ditlev-Simonsen	X	
21	Terje Jonni Myhre		
22	Nico-Eiendom DA		
23	Maxam AS	X	Edward Chow
24	Martin Skaug	X	
25	Nikolai Wallem	X	Silje Marie Skoppen

b) Valg av møteleder, sekretær og 1 sameier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

VEDTAK: Harald Akervold ble valgt til møteleder og Svein Johannessen til sekretær. Til å undertegne protokollen ble Edward Chow valgt.

c) Godkjenning av innkalling og dagsorden

VEDTAK: Innkalling og dagsorden godkjent.

2. Årsoppgjøret for 2023

a) Styrets årsrapport

Styrets årsrapport ble lest opp. Det har vært og det vil fortsatt være arbeid med vannlekkasjer i gården. Sameiet består av 21 seksjoner, ikke 22 som det stod i årsrapporten.

VEDTAK: Styrets årsrapport ble tatt til etterretning.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/9867bee7-6c09-46a2-b5d7-f644c9f65459
visma sign
www.vismasign.com

b) Regnskap

Regnskapet ble gjennomgått.

VEDTAK: Regnskapet godkjent

3. Innmeldte saker fra Lise Bruland

a) Plan vedrørende vedlikehold (deriblant kjeller, fellesarealer), finansiering av vedlikehold og langtidsplan. Dette er noe som haster og kan forringe eiendommen. Forslag til vedtak: det utarbeides plan av styret, eventuelt med tredjepartsbistand, om vedlikehold tiltrengt. Styret innhenter takst og plan av uavhengige tredjeparter som legges frem for sameierne som da bestemmes over ekstraordinær generalforsamling for sameierne.

Styret jobber mye med feilsøking og ser over alle sluk for å prøve å finne årsaken til vannlekkasjen. Det er også mye som er skjult og styret ønsker å finne årsaken før man eventuelt graver opp asfalten, bakgård, fjerne baktrapp e.l.

Møteleder viste til vedtektenes § 8.2 og mente at forslaget fra Lise Bruland krever minimum 2 seksjonseiere og minst 10% av totale stemmer for å foreslå innkalling til ekstraordinær generalforsamling. Møteleder avviste forslaget, som dermed ikke ble stemt over.

b) Generell mangel om transparens i informasjon fra styret og forretningsfører. Hva er grunnlaget for økning i felleskostnader, gjerne en hel fullstendig opplisting og hvordan dette er fordelt på sameiere.

Forslag til vedtak: styret pålegges å videreformidle informasjon på løpende basis med tilstrekkelig tallgrunnlag.

VEDTAK: Forslaget ble vedtatt med 10 stemmer for, kontra ble ikke foretatt.

4. Budsjett 2024

VEDTAK: Vedtatt enstemmig

5. Valg

a) Styreleder

VEDTAK: Følgende ble valgt:

Styreleder	-	Lise Bruland

b) Styre- og varamedlemmer

VEDTAK: Følgende ble valgt:

Styremedlem	-	Nora Høgstrøm
Styremedlem	-	Martin Skaug
Styremedlem	-	Lucas Vimalan Sooriyamoorthy
Varamedlem	-	Sigurd Sandvik
Varamedlem	-	Harald Akervold

Harald Akervold Edward Chow

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/9867bee7-6c09-46a2-b5d7-f644c9f65459
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This documents contains 2 pages before this page
Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 2 sider før denne side
Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

VEDTEKTER

FOR SAMEIET KIRKEVEIEN 51, OSLO org. nr. 981269616

Vedtatt på årsmøte 25.3.2019

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og omfang

Sameiets navn skal være Sameiet Kirkeveien 51. Sameiets medlemmer består av eiere av seksjoner i gnr. 215 bnr 163, seksjons nr. 5-24 i Oslo, (hvorav seksjonene 5,6,7,24 er næringsseksjoner). En seksjonseier har plikt til å være medlem av sameiet, og er proratarisk ansvarlig etter sameiebrøken for alt, innvendig og utvendig vedlikehold av fellesarealer.

2. Rettslig disposisjonsrett

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser overfor myndigheter og andre. Formålet er videre å forvalte og administrere eiendommen og de felles anlegg som hører under sameiet.

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(1) Ny seksjonseier skal godkjennes av Sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

(2) Nekter sameiet å godkjenne erververen som seksjonseier, må melding om dette komme frem til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom frem til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes somgitt.

(3) Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.

3. Vedlikehold

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanlegget må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Skader på eiendommen fellesanlegg som skyldes seksjonseier, hans husstand, leietaker eller andre som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen, plikter seksjonseieren å erstatte eller utbedre snarest mulig. Vedlikehold av seksjonen er den enkelte seksjonseiers ansvar. Unnlater seksjonseieren å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommen eller avverge ulemper, kan sameiet sørge for vedlikehold for vedkommende regning. Det samme gjelder skader som skyldes bygningsmessige eller andre tekniske endringer foretatt av den enkelte seksjonseier.

Seksjonseiers vedlikehold og eventuelle nødvendige fornyelser (utskiftninger) i bruksenheten gjelder:

authority to sign | asemavaltuutus | ställningsfullmakt | autoritet til å signere | myndighed til at underskrive
representative | nimenkirjoitusoikeus | firmateckningsrätt | representant | repræsentant
custodial | huoltaja/edunvalvoja | förvaltare | foresatte/verge | frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/9867bee7-6c09-46a2-b5d7-f644c9f65459

visma sign
www.vismasign.com

- Alle innvendige flater, dører og vinduer, og bod.
- Dører og vinduer ut mot fasader og fri luft.
- Terrassegulv, fliser, vegger, blomsterkasser og eventuelt rekkverk. Terrasseiere er ansvarlig for nødvendig tilsyn og renhold, slik at avløp til enhver tid fungerer tilfredsstillende. Terrasseiere har plikt til å melde fra til Sameiet, om eventuelt skader på terrassegulv som kan medføre lekkasjer
- Bad med tilbehør, vannklosett med skåler og spylekasser.
- Vann fra egne kraner og opp staking av avløpsrør i leilighetene.
- Avløp t.o.m. sluk eller overgang i betong.
- Elektriske anlegg fra eget sikringsskap.

Restaurantseksjonene er selv ansvarlig for alle tekniske anlegg som gjelder seksjonene 5 og 6.

Restaurantseksjonene skal for egen regning ha egen renovasjonsordning.

Ytre vedlikehold og reparasjoner som vedrører husets bærende konstruksjoner påhviler Sameiet , herunder heis og tekniske anlegg i vaskekjeller.

Ved tvil om vedlikeholdspliktens omfang avgjøres dette av sameiestyret.

Den sameiet v/styret gir fullmakt, skal ha adgang til de enkelte seksjon for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige seksjonseiere og det tas rimelig hensyn til vedkommende seksjonseier. Utvendige endringer på fasaden er ikke tillatt uten at dette er godkjent av styret.

4. Ordensregler

Seksjonseierne plikter å følge ordensreglene som er fastsatt på årsmøtet. Alvorlige brudd på disse regler kan anses som vesentlig mislighold av seksjonseiers forpliktelser over sameiet, jfr. punkt 7. Seksjonseierne er ansvarlig for at eventuelle leietakere også overholder ordensreglene.

5. Fellesutgifter

Alle utgifter ved felles drift av eiendommen, for eksempel offentlige avgifter, vedlikeholdsutgifter, forsikringspremie, lønn til ansatte, godtgjørelse til styret, forretningsfører og revisor, utgifter til fellesanlegg som heis o.l. skal utlignes på seksjonseierne etter deres andel (sameiebrøk) i Sameiet.

På basis av et driftsbudsjett som sameiestyret utarbeider, fastsettes et månedlig beløp som seksjonseierne plikter å betale forskuddsvis den første i hver måned. Det stipulerte forskuddsbeløp kan når som helst endres av styret om det viser seg å være utilstrekkelig til dekning av Sameiets fellesutgifter. Manglende innbetaling av forfalte fellesutgifter etc. anses som vesentlig mislighold jf. Pkt. 7. For bruken av fellesrommene i beboerdelen og privat uttak av strøm fra fellesanlegg, kan det fastsettes et gebyr som skal ta sikte på å dekke driftsutgiftene.

Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følge av sameieforholdet, jf eierseksjonslovens §31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn begjæring til namsmyndighetene om tvangsordning.

6. Parkering

Beboere med bil henvises til gateparkering og Oslo Kommunes eget regulativ for beboerparkering i området. Av- og på lessing ved flytting eller lignende kan beboerne benytte bakgården i Kirkeveien 51, med innkjøring fra Jac. Aallsgt. 18. Sameiet disponerer 5-6 parkeringsplasser i bakgården på egen grunn, for parkering. Renovasjonskjøring, vareleveringer, håndverksbiler og vaktmester har prioritet til parkering i bakgård. Restaurantene har behov for parkering i bakgården. Leilighetsseksjonene tildeles 2 faste plasser i bakgård. Øvrige plasser tildeles restaurantene. Det er styret som er ansvarlig for regulering av bruken av plassene. Styret kan endre bruken av parkering i bakgården.

7. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens §38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jfr. eierseksjonslovens §39.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
(2) Et flertall kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøtet

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.
(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8-4 Saker som årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de saker som er angitt i innkallingen til møtet.
(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- Behandle styret årsberetning/årsrapport
- Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- Velge styremedlemmer
- Behandle vederlag til styret

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere, har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og uttale seg. Dette gjelder også leietakere av seksjoner.
(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier har rett til å være tilstede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.
(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

8-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å vøre seksjonseier.
(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er tilstede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-7Beregning av flertall og opptelling på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer
(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme
(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
   a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
   b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
   c) Salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner i sameiet over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
   d) Samtykke til at formålet for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
   e) Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens §20 annet ledd annet punktum
   f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf eierseksjonsloven § 32 åttende ledd
   g) Endring av vedtektene
(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til tre andre medlemmer. Sameiermøtet kan i tillegg velge varamedlemmer.
(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

9-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er tilstede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

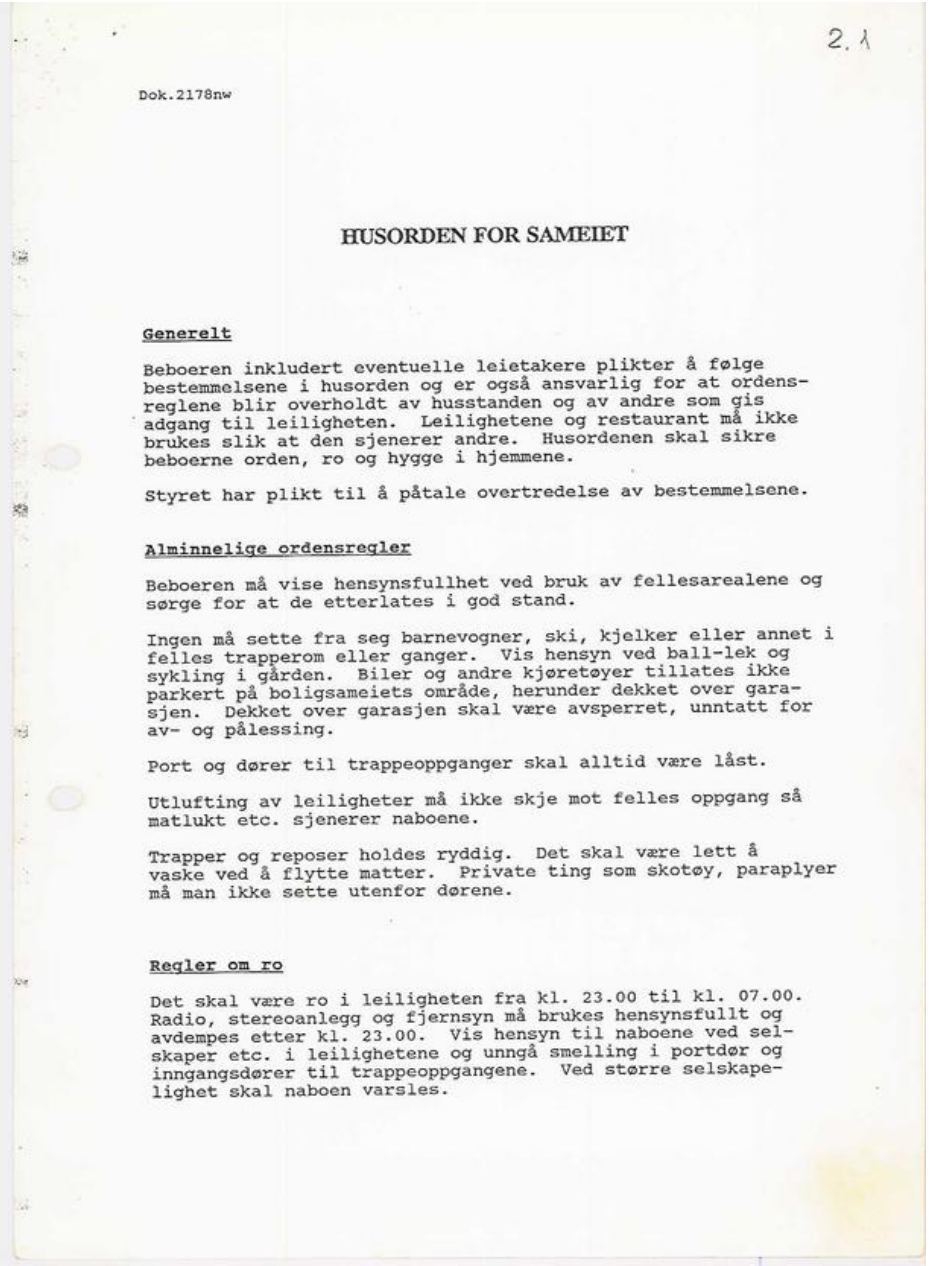
10. Ugildhet (inhabilitet)

Ingen kan delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller eventuell forretningsfører må på samme måte avstå fra behandling eller avgjørelse av tilsvarende forhold.

11. Diverse bestemmelser

Sameiets vedtekter bygger på Eierseksjonsloven av 22. juni 2017, nr. 74. Forhold som ikke er berørt i Sameiets vedtekter følger denne loven.



2.1

Dok.2178nw

HUSORDEN FOR SAMEIET

Generelt

Beboeren inkludert eventuelle leietakere plikter å følge bestemmelsene i husorden og er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og av andre som gis adgang til leiligheten. Leilighetene og restaurant må ikke brukes slik at den sjenerer andre. Husordenen skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene.

Styret har plikt til å påtale overtredelse av bestemmelsene.

Alminnelige ordensregler

Beboeren må vise hensynsfullhet ved bruk av fellesarealene og sørge for at de etterlates i god stand.

Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, kjelker eller annet i felles trapperom eller ganger. Vis hensyn ved ball-lek og sykling i gården. Biler og andre kjøretøyer tillates ikke parkert på boligsameiets område, herunder dekket over garasjen. Dekket over garasjen skal være avsperret, unntatt for av- og pålessing.

Port og dører til trappeoppganger skal alltid være låst.

Utlufting av leiligheter må ikke skje mot felles oppgang så matlukt etc. sjenerer naboene.

Trapper og reposer holdes ryddig. Det skal være lett å vaske ved å flytte matter. Private ting som skotøy, paraplyer må man ikke sette utenfor dørene.

Regler om ro

Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 07.00. Radio, stereoanlegg og fjernsyn må brukes hensynsfullt og avdempes etter kl. 23.00. Vis hensyn til naboene ved selskaper etc. i leilighetene og unngå smelling i portdør og inngangsdører til trappeoppgangene. Ved større selskapelighet skal naboen varsles.

Dyrehold

Det kan søkes styret om tillatelse til å holde hund eller katt. Styret må i hvert enkelt tilfelle vurdere omfanget av ordningen.

Søkeren må oppgi rase og navn til registrering hos styret. Dyrene må ikke luftes i gården og båndtvang gjelder. Ved gjentatte klager fra naboer vil styret vurdere inndragelse av tillatelsen. Førerhund og tjenestehund (politihund) har forrett ved konflikter.

Ombygging og oppussing

Alle bygningsmessige forandringer skal meldes til styret. Godkjenning er avhengig av at det legges frem en tilfredsstillende fremdriftsplan. Varighet på arbeidet bør av hensyn til naboene, begrenses til et minimum av tid. Støyende arbeid må ikke forekomme etter kl. 22.00 på hverdager og kl. 18.00 på lørdager og dager før helligdager. Støyende arbeid skal ikke foregå på søn- og helligdager. Fellesanleggene må ikke benyttes som lagerplass uten tillatelse av styret. Gangene må rengjøres og skader må repareres uten utgifter for boligsameiet.

Vaktmestertjenesten

Vaktmester bor i gården. Han koordinerer frivillig innsats av leietakere. Han er daglig kontakt mellom beboerne og sameiets styre. Han regulerer service på teknisk anlegg. Nødvendig innkjøp som boligsameiet skal dekke må forhåndsavtales med styrets formann.

Vaktmester har et lite lager av forbruksartikler som lyspærer m.v.

Ekstraordinære arbeider som ikke dekkes av vaktmestertjenesten

Boligsameiet betaler for arbeider som utføres av boligsameiet og som ikke omfattes av vaktmestertjenesten.

Gjeldende timesats fastsettes av styret.

Brannsikring

Det skal være installert røkvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leiligheter. Den enkelte beboer er ansvarlig for at disse fungerer til enhver tid.

Søppel.

Søppel pakkes inn før det legges i søppelcontainerer.

Gammelt husgeråd må ikke settes i kjeller. Hver beboer er selv ansvarlig for å fjerne sitt husgeråd.

Vaskeriet.

Beboerne må respektere reglene for vaskeriet. Reglene står oppsatt i vaskeriet.

Tørking av tøy eller lufting av sengetøy og gangklær ut gjennom vinduer eller balkong er ikke tillatt.

Røropplegg/elektriske ledninger.

Beboerne er selv ansvarlig for rørene fra gjennomgående røropplegg inne i leilighetene. Pass på at avløpsrør ikke tilstoppes. Pakking av kraner og oppstaking av rør inne i leilighetene betales av beboerne selv.

Beboerne er ansvarlig for elektriske ledninger frem til egen strømmåler.

Vannstenging.

Ved stenging av vannet har beboer plikt til å varsle sine naboer.

Hvis vannet stenges av, må beboerne ikke la vannkraner bli stående åpne i påvente av vannet. Åpne kraner kan lett glemmes, hvis vannet settes på i beboernes fravær, kan det bli store og kostbare vannskader.

Styret i boligsameiet har plikt til å reagere strengt overfor enhver som setter brannsikkerheten i fare.

Informasjonsplikt ved utleie av leilighet

Ved utleie av leiligheten plikter eieren å informere;

- Leietakeren om husordensreglene
- Styret om leietakerens navn og hvor eieren blir å treffe i utleieperioden.

2.4

Husordensreglene er mottatt og gjennomlest.

Seksjon nr. leilighet nr.

Til seksjonseierne i
Sameiet Kirkeveien 51

Oslo, 06.03.2024

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Kirkeveien 51

Det innkalles herved til ordinært årsmøte torsdag 14. mars 2024 kl. 19.00.

Møtet vil bli avholdt i Kirkevn 51 i kjelleren hos Curry & Ketchup.

Til behandling foreligger:

1. **Konstituering**
   a) Opptak av navnefortegnelse
   b) Valg av møteleder, sekretær og 1 sameier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
   c) Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. **Årsoppgjøret 2023**
   a) Styrets årsrapport
   b) Regnskap

3. **Innmeldte saker fra Lise Bruland**
   a) Plan vedrørende vedlikehold (deriblant kjeller, fellesarealer), finansiering av vedlikehold og langtidsplan. Dette er noe som haster og kan forringe eiendommen. Forslag til vedtak: det utarbeides plan av styret, eventuelt med tredjepartsbistand, om vedlikehold tiltrengt. Styret innhenter takst og plan av uavhengige tredjeparter som legges frem for sameierne som da bestemmes over ekstraordinær generalforsamling for sameierne.

   b) Generell mangel om transparens i informasjon fra styret og forretningsfører. Hva er grunnlaget for økning i felleskostnader, gjerne en hel fullstendig opplisting og hvordan dette er fordelt på sameiere. Forslag til vedtak: styret pålegges å videreformidle informasjon på løpende basis med tilstrekkelig tallgrunnlag.

4. **Budsjett 2024**

5. **Valg**
   a) Styre
   b) Styre- og varamedlemmer
   Styret velges for ett år av gangen ihht. vedtektene og skal bestå av 4 medlemmer inklusive formannen. I tillegg skal det velges et varamedlem.

Hver seksjon har en stemme. De som er forhindret fra å komme kan gi fullmakt til en stedfortreder.

Med vennlig hilsen
for styret i Sameiet Kirkeveien 51
SK Eiendom AS
forretningsfører

SK Eiendom AS
Postboks 2646 Solli
0203 OSLO

Organisasjonsnr. NO 981 135 792 MVA
Internett: **www.skeiendom.no**

Email: post@skeiendom.no
Telefon 23 27 11 33

Sameiet Kirkeveien 51, Oslo

Årsberetning for regnskapsåret 2023

Styret har i perioden bestått av:

Harald Akervold, styreleder, Vimalan Sooriyamoorthy, styremedlem, Julie Trentemøller Faarup, styremedlem, Nora Høgstrøm, styremedlem, Sigurd H.Sandvik, varamedlem

Sameiet Kirkeveien 51 består av eiendommen Kirkeveien 51, gnr.215, bnr. 163 i Oslo Kommune. Virksomheten er oppdelt i 22 seksjoner, hvorav 2 er regulert til næringsformål. Øvrige 20 seksjoner er boliger.

1. Styrets arbeid:

Det har i perioden vært avholdt ordinært årsmøte og 3 styremøter. Gjennom året har det vært en rekke befaringer og bruk av mail mellom styremedlemmene. Jakten på vannlekkasje i kjeller og i Pizza restaurant ved nedbør, har vært hovedaktivitet. Bruk av eksterne rørlegger firmaer i tillegg til Wislan Rør As, har gitt oss en bedre oversikt over mulige lekkasjepunkter. Avløpsrør fra taket og ned innmurt i gården, har vært en stor utfordring. Nedløpene har blitt videofilmet, og så langt funnet akseptable. Men, på sikt må nedre del av rørene utbedres med innvendig strømpe for å hindre rørlekkasjer. Avløp ut fra gården til kommunalt anlegg har stor slitasje, men ikke stengt, men på sikt også utbedres. Det ble utført opphugging av platting utenfor inngangsdør i bakgård, med nytt membran belegg og ny avløpskum og rør inn i gården. Dette har redusert noe av lekkasjene, men lekkasjene er ikke ferdig stilt.

Det ble et år med store kostnader for Sameiet.

Ut fra tidligere års utbedringer og dette årets aktivitet, vurderer vi gårdens tilstand til å være tilfredsstillende, når man ser bort fra vannlekkasjen.

2. Økonomi:
   Regnskapet for 2023 viser et overskudd på kr. 66.170. Styret foreslår at overskuddet overføres annen egenkapital. Pr. 31.12.2023 hadde sameiet en egenkapital på kr. 61.912. Årsregnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

3. Arbeidsmiljø:

Sameiet hadde pr. 31.12.2023 ingen ansatte. Både vaktmester og renhold er innleid.

4. Ytre miljø:

Sameiets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø.

5. Aktiviteter 2024:

Styret har som 1. prioritet å få stoppet vannlekkasjen i kjeller som i en årrekke skjer ved regnvær. Vi vil konsentrere oss nå i området rundt og i trappenedløpet fra bakgården, ut fra vår mistanke og undersøkelse om et fortsatt lekkasje punkt. Det kan medføre at hele trappenedløpet må rives, drenering anlegges, og området bygges opp igjen.

6. Likestilling

Sameiets styre består av 3 menn og 2 kvinner.

Oslo, januar 2024

Harald Akervold	Vimalan Sooriyamoorthy
styreleder	styremedlem

Julie Trentemøller Faarup	Sigurd H.Sandvik	Nora Høgstrøm
styremedlem	varamedlem	styremedlem

Sameiet Kirkeveien 51

	Note:	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Driftsinntekter:				
Innkalte fellesutgifter		1 072 416	1 072 416	1 041 108
Kabel TV		89 748	84 456	76 806
Parkering		10 600	0	0
Viderefakturert for vinduer		0	0	75 000
Sum inntekter		**1 172 764**	**1 156 872**	**1 192 914**
Driftskostnader:				
Styrehonorar		75 000	75 000	75 000
Arbeidsgiveravgift		10 575	10 575	10 575
Strøm		127 786	150 000	161 857
Kommunale avgifter		188 907	218 400	238 069
Kabel tv		88 835	85 000	75 678
Andre driftskostnader		1 990	5 000	3 975
Drift- og vedlikehold	1	261 727	200 000	1 127 169
Heisutgifter		54 155	50 000	63 318
Forretningsførerhonorar		53 204	53 204	50 240
Revisjon	2	16 500	18 000	14 500
Juridisk bistand		0	0	0
Vaktmestertjenester / renhold		139 392	130 000	128 060
Forsikring	3	87 758	85 000	78 243
Bankomkostninger		2 870	3 000	2 948
Sum driftskostnader:		**1 108 699**	**1 083 179**	**2 029 632**
DRIFTSRESULTAT		**64 065**	**73 693**	**-836 718**
Finansinntekter/finanskostnader:				
Renteinntekter		2 105	307	1 346
Rentekostnader		0	0	0
Sum finansinntekter/finanskostnader		**2 105**	**307**	**1 346**
ÅRSRESULTAT		**66 170**	**74 000**	**-835 372**

Sameiet Kirkeveien 51

BALANSE PR. 31. DESEMBER		2023	2022
Eiendeler:			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Utestående fellesutgifter		51 395	23 159
Forskuddsbetalte kostnader		75 003	67 542
Øvrige fordringer		0	10 235
Sum fordringer		**126 398**	**100 936**
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
Bankinnskudd DNB Bank ASA		57 223	24 659
Sum bankinnskudd, kontanter o.l.		**57 223**	**24 659**
Sum omløpsmidler		**183 621**	**125 595**
Sum eiendeler		**183 621**	**125 595**
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	61 912	-4 258
Sum opptjent egenkapital		**61 912**	**-4 258**
Sum egenkapital		**61 912**	**-4 258**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Kreditorer/Leverandørgjeld		35 810	49 394
Avsatt styrehonorar		60 000	60 000
Avsatt arbeidsgiveravgift		8 460	8 460
Forskuddsbetalte fellesutgifter		16 439	11 999
Sum kortsiktig gjeld		**120 709**	**129 853**
Sum gjeld		**120 709**	**129 853**
Sum egenkapital og gjeld		**182 621**	**125 595**

Oslo, 1 mars 2024

Harald Akervold	Julie T. Faarup	Lucas V. Sooriyanoorthy	Nora Høgstrøm
styreleder	styremedlem	styremedlem	styremedlem

Sameiet Kirkeveien 51

NOTER TIL REGNSKAPET

Regnskapsprinsipper, vesentlige regnskapsposter:
Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapslov og god regnskapsskikk i Norge for små foretak gjeldende pr. 31. desember i regnskapsåret.

Driftsinntekter
Fellesutgifter inntektsføres etter hvert som de forfaller til betaling, dvs. forskuddsvis hver måned.

Fordringer
Fordringer er oppført til pålydende.

Fortsatt drift
I årsregnskapet er forutsetningen om fortsatt drift lagt til grunn da det etter styrets oppfatning ikke er forhold som tilsier noe annet.

Note 1 - Drift- og vedlikehold:

Byttet lysarmatur	17 715
Service/rep vaskemaskin	11 137
Feilsøk reparert lys kjeller etter kortslutning	9 936
Lekkasje betongdekke	5 419
Arbeider etter lekkasje	193 419
Bortkjøring avfall	4 688
Alarm for kloakkpumper, avløpspumpe	4 417
Ny vaskemaskin	14 039
Diverse innkjøp (lysmateriell, presenning, skilt etc.)	957
Sum	**261 727**

Note 2 - Revisjon:

Revisjon av årsregnskapet for 2022	16 500
Sum	**16 500**

Note 3 - Forsikring:

IF polise SP2858931	
Sum premie 2023	87 758
Sum	**87 758**

Note 4 - Annen egenkapital:

Annen egenkapital pr. 01.01	-4 258
Årets resultat	66 170
Sum	**61 912**

LARS HARALD BRINCHMANN
STATSAUTORISERT REVISOR / SIVILØKONOM BI
Org.nr. 862 424 212 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i

Sameiet Kirkeveien 51

Oslo, 1. mars 2024

14542 12100

Uavhengig revisors beretning – uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2023

Konklusjon

Jeg har revidert årsregnskapet for Sameiet Kirkeveien 51 som viser et overskudd på NOK 66.170.

Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Jeg er uavhengig av boligsameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

Bankkonto - DnB 7076.13.55234
Kontoradresse: Lillevannsveien 61 B, 0788 Oslo
E-mail: *larsharald.brinchmann@gmail.com*
Mobil +47 95 24 99 05
Postboks 56 – Holmenkollen, 0712 Oslo
www.larsharald-brinchmann.no

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret og forretningsfører 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 styret og forretningsfører ta standpunkt til boligsameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Mitt 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 min 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver jeg profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

• identifiserer og vurderer jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

• opparbeider jeg meg en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av boligsameiets interne kontroll.

• evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende note opplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.

• konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styret og forretningsførers bruk av forutsetningen om fortsatt drift ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om boligsameiets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifiserer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boligsameiet ikke fortsetter driften.

• evaluerer jeg den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Jeg utveksler også informasjon om forhold av betydning som jeg har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 1. mars 2024

Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor

Sameiet Kirkeveien 51

Budsjett	**2024**	**Regnskap 2023**
Driftsinntekter:		
Innkalte fellesutgifter	1 147 620	1 072 416
Kabel TV	95 040	89 748
Parkering	19 200	10 600
Diverse inntekter	0	0
Sum inntekter	**1 261 860**	**1 172 764**
Driftskostnader:		
Styrehonorar	75 000	75 000
Arbeidsgiveravgift	10 575	10 575
Strøm	130 000	127 786
Kommunale avgifter	222 000	188 907
Kabel tv	95 000	88 835
Andre driftskostnader	5 000	1 990
Rep/vedlikehold	250 000	261 727
Heisutgifter	50 000	54 155
Forretningsførerhonorar	55 392	53 204
Revisjon	18 000	16 500
Juridisk bistand	0	0
Vaktmestertjenester / renhold	150 000	139 392
Forsikring	93 500	87 758
Bankomkostninger	3 000	2 870
Sum driftskostnader:	**1 157 467**	**1 108 699**
DRIFTSRESULTAT	**104 393**	**64 065**
Finansinntekter/finanskostnader:		
Renteinntekter	307	2 105
Rentekostnader	0	0
Sum finansinntekter/finanskostnader	**307**	**2 105**
ÅRSRESULTAT	**104 700**	**66 170**

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET KIRKEVEIEN 51

Ordinært årsmøte ble avholdt torsdag den 14/3-24 kl. 19.00 i Kirkevn 51.

Styrets leder, Harald Akervold, ønsket velkommen.

Følgende ble behandlet i henhold til dagsorden:

1. Konstituering

a) Opptak av navnefortegnelse

Seksjon:	Eier:	Til stede	Fullmakt
5	Chizari AS	X	
6	Kirkeveien 51 AS		
7	Adrian Iversen		
8	Jon Alexander Rosén		
9	Kathrine Raknerud	X	Kristine Undall
10	Sigurd Holte Sandvik	X	
10	Emma Maria Svardh		
11	Christian Tanum	X	Lars Tanum
12	Kristine Undall	X	
13	Rege Kåre Kolbein		
14	Maxam AS	X	Edward Chow
15	Resto AS	X	Edward Chow
16	Lise Ovidia Bruland	X	
17	Hans William Akervold	X	Harald Akervold
18	Nora Høgstrøm	X	
19	Resto AS	X	Edward Chow
20	Henrik Skogseth Ditlev-Simonsen	X	
21	Terje Jonni Myhre		
22	Nico-Eiendom DA		
23	Maxam AS	X	Edward Chow
24	Martin Skaug	X	
25	Nikolai Wallem	X	Silje Marie Skoppen

b) Valg av møteleder, sekretær og 1 sameier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

VEDTAK: Harald Akervold ble valgt til møteleder og Svein Johannessen til sekretær. Til å undertegne protokollen ble Edward Chow valgt.

c) Godkjenning av innkalling og dagsorden

VEDTAK: Innkalling og dagsorden godkjent.

2. Årsoppgjøret for 2023

a) Styrets årsrapport

Styrets årsrapport ble lest opp. Det har vært og det vil fortsatt være arbeid med vannlekkasjer i gården. Sameiet består av 21 seksjoner, ikke 22 som det stod i årsrapporten.

VEDTAK: Styrets årsrapport ble tatt til etterretning.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/9867bee7-6c09-46a2-b5d7-f644c9f65459
visma sign
www.vismasign.com

b) Regnskap

Regnskapet ble gjennomgått.

VEDTAK: Regnskapet godkjent

3. Innmeldte saker fra Lise Bruland

a) Plan vedrørende vedlikehold (deriblant kjeller, fellesarealer), finansiering av vedlikehold og langtidsplan. Dette er noe som haster og kan forringe eiendommen. Forslag til vedtak: det utarbeides plan av styret, eventuelt med tredjepartsbistand, om vedlikehold tiltrengt. Styret innhenter takst og plan av uavhengige tredjeparter som legges frem for sameierne som da bestemmes over ekstraordinær generalforsamling for sameierne.

Styret jobber mye med feilsøking og ser over alle sluk for å prøve å finne årsaken til vannlekkasjen. Det er også mye som er skjult og styret ønsker å finne årsaken før man eventuelt graver opp asfalten, bakgård, fjerne baktrapp e.l.

Møteleder viste til vedtektenes § 8.2 og mente at forslaget fra Lise Bruland krever minimum 2 seksjonseiere og minst 10% av totale stemmer for å foreslå innkalling til ekstraordinær generalforsamling. Møteleder avviste forslaget, som dermed ikke ble stemt over.

b) Generell mangel om transparens i informasjon fra styret og forretningsfører. Hva er grunnlaget for økning i felleskostnader, gjerne en hel fullstendig opplisting og hvordan dette er fordelt på sameiere.

Forslag til vedtak: styret pålegges å videreformidle informasjon på løpende basis med tilstrekkelig tallgrunnlag.

VEDTAK: Forslaget ble vedtatt med 10 stemmer for, kontra ble ikke foretatt.

4. Budsjett 2024

VEDTAK: Vedtatt enstemmig

5. Valg

a) Styreleder

VEDTAK: Følgende ble valgt:

Styreleder	-	Lise Bruland

b) Styre- og varamedlemmer

VEDTAK: Følgende ble valgt:

Styremedlem	-	Nora Høgstrøm
Styremedlem	-	Martin Skaug
Styremedlem	-	Lucas Vimalan Sooriyamoorthy
Varamedlem	-	Sigurd Sandvik
Varamedlem	-	Harald Akervold

Harald Akervold Edward Chow

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/9867bee7-6c09-46a2-b5d7-f644c9f65459
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This documents contains 2 pages before this page
Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 2 sider før denne side
Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

VEDTEKTER

FOR SAMEIET KIRKEVEIEN 51, OSLO org. nr. 981269616

Vedtatt på årsmøte 25.3.2019

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og omfang

Sameiets navn skal være Sameiet Kirkeveien 51. Sameiets medlemmer består av eiere av seksjoner i gnr. 215 bnr 163, seksjons nr. 5-24 i Oslo, (hvorav seksjonene 5,6,7,24 er næringsseksjoner). En seksjonseier har plikt til å være medlem av sameiet, og er proratarisk ansvarlig etter sameiebrøken for alt, innvendig og utvendig vedlikehold av fellesarealer.

2. Rettslig disposisjonsrett

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser overfor myndigheter og andre. Formålet er videre å forvalte og administrere eiendommen og de felles anlegg som hører under sameiet.

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(1) Ny seksjonseier skal godkjennes av Sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

(2) Nekter sameiet å godkjenne erververen som seksjonseier, må melding om dette komme frem til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom frem til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes somgitt.

(3) Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.

3. Vedlikehold

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanlegget må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Skader på eiendommen fellesanlegg som skyldes seksjonseier, hans husstand, leietaker eller andre som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen, plikter seksjonseieren å erstatte eller utbedre snarest mulig. Vedlikehold av seksjonen er den enkelte seksjonseiers ansvar. Unnlater seksjonseieren å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommen eller avverge ulemper, kan sameiet sørge for vedlikehold for vedkommende regning. Det samme gjelder skader som skyldes bygningsmessige eller andre tekniske endringer foretatt av den enkelte seksjonseier.

Seksjonseiers vedlikehold og eventuelle nødvendige fornyelser (utskiftninger) i bruksenheten gjelder:

authority to sign | asemavaltuutus | ställningsfullmakt | autoritet til å signere | myndighed til at underskrive
representative | nimenkirjoitusoikeus | firmatecknингsrätt | representant | repræsentant
custodial | huoltaja/edunvalvoja | förvaltare | foresatte/verge | frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/9867bee7-6c09-46a2-b5d7-f644c9f65459

visma sign
www.vismasign.com

- Alle innvendige flater, dører og vinduer, og bod.
- Dører og vinduer ut mot fasader og fri luft.
- Terrassegulv, fliser, vegger, blomsterkasser og eventuelt rekkverk. Terrasseiere er ansvarlig for nødvendig tilsyn og renhold, slik at avløp til enhver tid fungerer tilfredsstillende. Terrasseiere har plikt til å melde fra til Sameiet, om eventuelt skader på terrassegulv som kan medføre lekkasjer
- Bad med tilbehør, vannklosett med skåler og spylekasser.
- Vann fra egne kraner og opp staking av avløpsrør i leilighetene.
- Avløp t.o.m. sluk eller overgang i betong.
- Elektriske anlegg fra eget sikringsskap.

Restaurantseksjonene er selv ansvarlig for alle tekniske anlegg som gjelder seksjonene 5 og 6.

Restaurantseksjonene skal for egen regning ha egen renovasjonsordning.

Ytre vedlikehold og reparasjoner som vedrører husets bærende konstruksjoner påhviler Sameiet , herunder heis og tekniske anlegg i vaskekjeller.

Ved tvil om vedlikeholdspliktens omfang avgjøres dette av sameiestyret.

Den sameiet v/styret gir fullmakt, skal ha adgang til de enkelte seksjon for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige seksjonseiere og det tas rimelig hensyn til vedkommende seksjonseier. Utvendige endringer på fasaden er ikke tillatt uten at dette er godkjent av styret.

4. Ordensregler

Seksjonseierne plikter å følge ordensreglene som er fastsatt på årsmøtet. Alvorlige brudd på disse regler kan anses som vesentlig mislighold av seksjonseiers forpliktelser over sameiet, jfr. punkt 7. Seksjonseierne er ansvarlig for at eventuelle leietakere også overholder ordensreglene.

5. Fellesutgifter

Alle utgifter ved felles drift av eiendommen, for eksempel offentlige avgifter, vedlikeholdsutgifter, forsikringspremie, lønn til ansatte, godtgjørelse til styret, forretningsfører og revisor, utgifter til fellesanlegg som heis o.l. skal utlignes på seksjonseierne etter deres andel (sameiebrøk) i Sameiet.

På basis av et driftsbudsjett som sameiestyret utarbeider, fastsettes et månedlig beløp som seksjonseierne plikter å betale forskuddsvis den første i hver måned. Det stipulerte forskuddsbeløp kan når som helst endres av styret om det viser seg å være utilstrekkelig til dekning av Sameiets fellesutgifter. Manglende innbetaling av forfalte fellesutgifter etc. anses som vesentlig mislighold jf. Pkt. 7. For bruken av fellesrommene i beboerdelen og privat uttak av strøm fra fellesanlegg, kan det fastsettes et gebyr som skal ta sikte på å dekke driftsutgiftene.

Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følge av sameieforholdet, jf eierseksjonslovens §31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn begjæring til namsmyndighetene om tvangsordning.

6. Parkering

Beboere med bil henvises til gateparkering og Oslo Kommunes eget regulativ for beboerparkering i området. Av- og på lessing ved flytting eller lignende kan beboerne benytte bakgården i Kirkeveien 51, med innkjøring fra Jac. Aallsgt. 18. Sameiet disponerer 5-6 parkeringsplasser i bakgården på egen grunn, for parkering. Renovasjonskjøring, vareleveringer, håndverksbiler og vaktmester har prioritet til parkering i bakgård. Restaurantene har behov for parkering i bakgården. Leilighetsseksjonene tildeles 2 faste plasser i bakgård. Øvrige plasser tildeles restaurantene. Det er styret som er ansvarlig for regulering av bruken av plassene. Styret kan endre bruken av parkering i bakgården.

7. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens §38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jfr. eierseksjonslovens §39.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
(2) Et flertall kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøtet

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.
(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8-4 Saker som årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de saker som er angitt i innkallingen til møtet.
(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- Behandle styret årsberetning/årsrapport
- Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- Velge styremedlemmer
- Behandle vederlag til styret

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere, har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og uttale seg. Dette gjelder også leietakere av seksjoner.
(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier har rett til å være tilstede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.
(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

8-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å vøre seksjonseier.
(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er tilstede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-7Beregning av flertall og opptelling på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer
(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme
(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
   a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
   b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
   c) Salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner i sameiet over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
   d) Samtykke til at formålet for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
   e) Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens §20 annet ledd annet punktum
   f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf eierseksjonsloven § 32 åttende ledd
   g) Endring av vedtektene
(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til tre andre medlemmer. Sameiermøtet kan i tillegg velge varamedlemmer.
(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

9-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er tilstede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

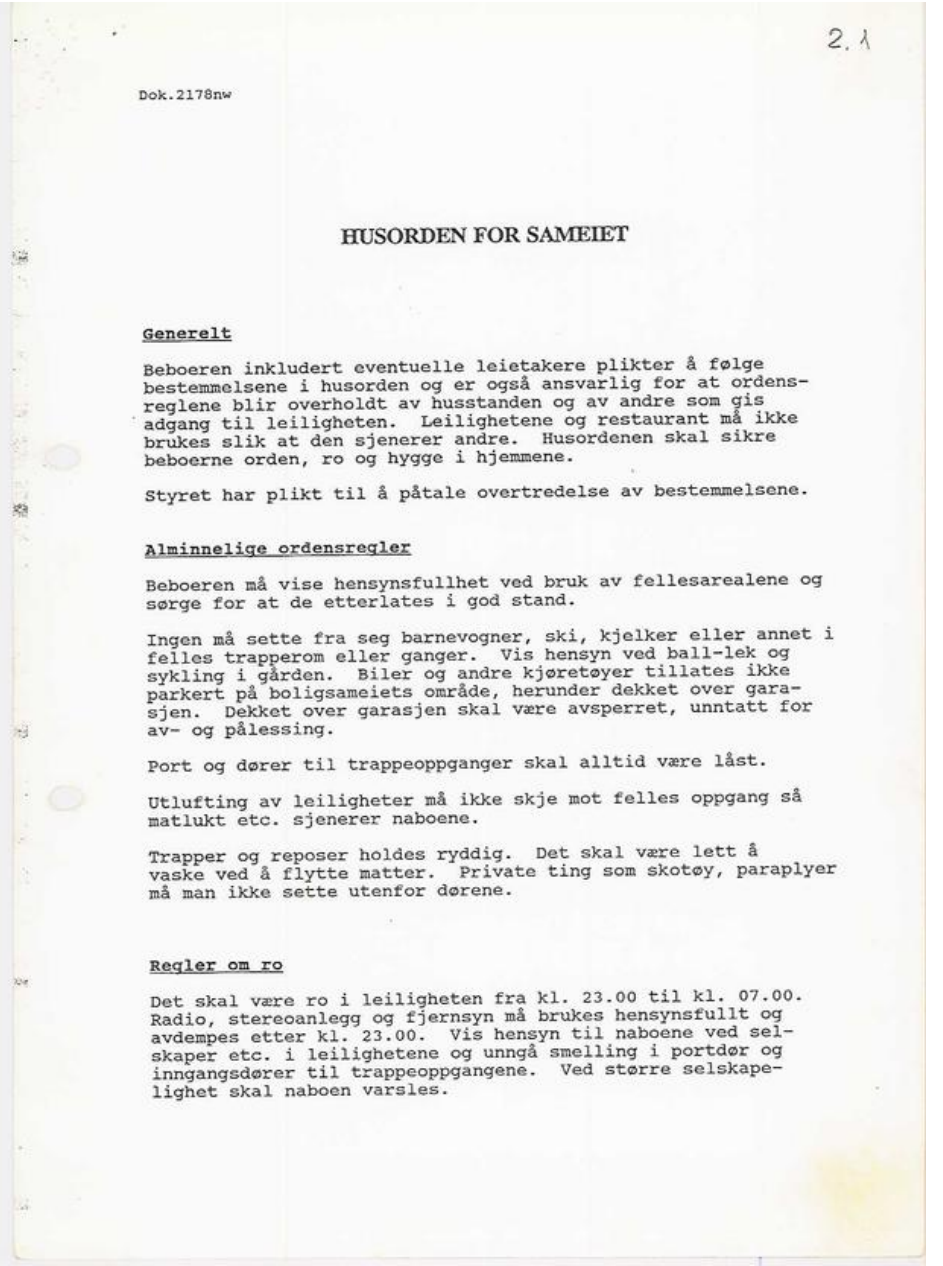
10. Ugildhet (inhabilitet)

Ingen kan delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller eventuell forretningsfører må på samme måte avstå fra behandling eller avgjørelse av tilsvarende forhold.

11. Diverse bestemmelser

Sameiets vedtekter bygger på Eierseksjonsloven av 22. juni 2017, nr. 74. Forhold som ikke er berørt i Sameiets vedtekter følger denne loven.



2.1

Dok.2178nw

HUSORDEN FOR SAMEIET

Generelt

Beboeren inkludert eventuelle leietakere plikter å følge bestemmelsene i husorden og er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og av andre som gis adgang til leiligheten. Leilighetene og restaurant må ikke brukes slik at den sjenerer andre. Husordenen skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene.

Styret har plikt til å påtale overtredelse av bestemmelsene.

Alminnelige ordensregler

Beboeren må vise hensynsfullhet ved bruk av fellesarealene og sørge for at de etterlates i god stand.

Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, kjelker eller annet i felles trapperom eller ganger. Vis hensyn ved ball-lek og sykling i gården. Biler og andre kjøretøyer tillates ikke parkert på boligsameiets område, herunder dekket over garasjen. Dekket over garasjen skal være avsperret, unntatt for av- og pålessing.

Port og dører til trappeoppganger skal alltid være låst.

Utlufting av leiligheter må ikke skje mot felles oppgang så matlukt etc. sjenerer naboene.

Trapper og reposer holdes ryddig. Det skal være lett å vaske ved å flytte matter. Private ting som skotøy, paraplyer må man ikke sette utenfor dørene.

Regler om ro

Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 07.00. Radio, stereoanlegg og fjernsyn må brukes hensynsfullt og avdempes etter kl. 23.00. Vis hensyn til naboene ved selskaper etc. i leilighetene og unngå smelling i portdør og inngangsdører til trappeoppgangene. Ved større selskapelighet skal naboen varsles.

Dyrehold

Det kan søkes styret om tillatelse til å holde hund eller katt. Styret må i hvert enkelt tilfelle vurdere omfanget av ordningen.

Søkeren må oppgi rase og navn til registrering hos styret. Dyrene må ikke luftes i gården og båndtvang gjelder. Ved gjentatte klager fra naboer vil styret vurdere inndragelse av tillatelsen. Førerhund og tjenestehund (politihund) har forrett ved konflikter.

Ombygging og oppussing

Alle bygningsmessige forandringer skal meldes til styret. Godkjenning er avhengig av at det legges frem en tilfredsstillende fremdriftsplan. Varighet på arbeidet bør av hensyn til naboene, begrenses til et minimum av tid. Støyende arbeid må ikke forekomme etter kl. 22.00 på hverdager og kl. 18.00 på lørdager og dager før helligdager. Støyende arbeid skal ikke foregå på søn- og helligdager. Fellesanleggene må ikke benyttes som lagerplass uten tillatelse av styret. Gangene må rengjøres og skader må repareres uten utgifter for boligsameiet.

Vaktmestertjenesten

Vaktmester bor i gården. Han koordinerer frivillig innsats av leietakere. Han er daglig kontakt mellom beboerne og sameiets styre. Han regulerer service på teknisk anlegg. Nødvendig innkjøp som boligsameiet skal dekke må forhåndsavtales med styrets formann.

Vaktmester har et lite lager av forbruksartikler som lyspærer m.v.

Ekstraordinære arbeider som ikke dekkes av vaktmestertjenesten

Boligsameiet betaler for arbeider som utføres av boligsameiet og som ikke omfattes av vaktmestertjenesten.

Gjeldende timesats fastsettes av styret.

Brannsikring

Det skal være installert røkvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leiligheter. Den enkelte beboer er ansvarlig for at disse fungerer til enhver tid.

Søppel.

Søppel pakkes inn før det legges i søppelcontainerer.

Gammelt husgeråd må ikke settes i kjeller. Hver beboer er selv ansvarlig for å fjerne sitt husgeråd.

Vaskeriet.

Beboerne må respektere reglene for vaskeriet. Reglene står oppsatt i vaskeriet.

Tørking av tøy eller lufting av sengetøy og gangklær ut gjennom vinduer eller balkong er ikke tillatt.

Røropplegg/elektriske ledninger.

Beboerne er selv ansvarlig for rørene fra gjennomgående røropplegg inne i leilighetene. Pass på at avløpsrør ikke tilstoppes. Pakking av kraner og oppstaking av rør inne i leilighetene betales av beboerne selv.

Beboerne er ansvarlig for elektriske ledninger frem til egen strømmåler.

Vannstenging.

Ved stenging av vannet har beboer plikt til å varsle sine naboer.

Hvis vannet stenges av, må beboerne ikke la vannkraner bli stående åpne i påvente av vannet. Åpne kraner kan lett glemmes, hvis vannet settes på i beboernes fravær, kan det bli store og kostbare vannskader.

Styret i boligsameiet har plikt til å reagere strengt overfor enhver som setter brannsikkerheten i fare.

Informasjonsplikt ved utleie av leilighet

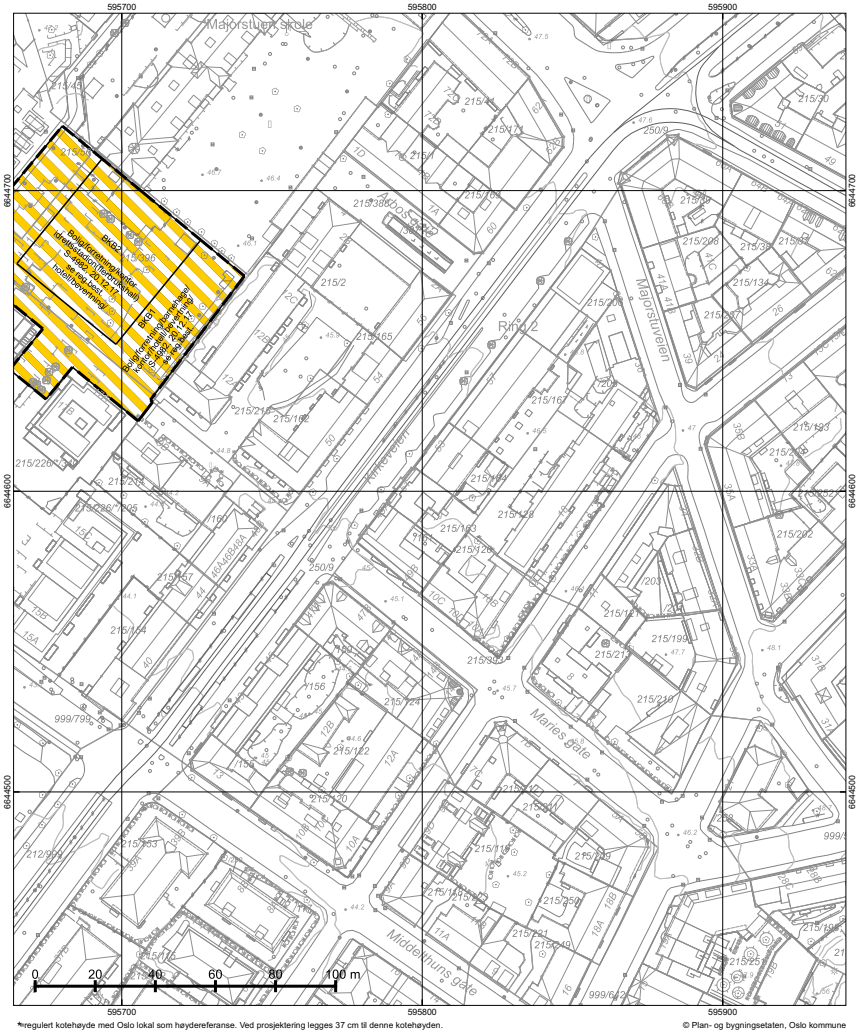
Ved utleie av leiligheten plikter eieren å informere;

- Leietakeren om husordensreglene
- Styret om leietakerens navn og hvor eieren blir å treffe i utleieperioden.

2.4

Husordensreglene er mottatt og gjennomlest.

Seksjon nr. leilighet nr.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

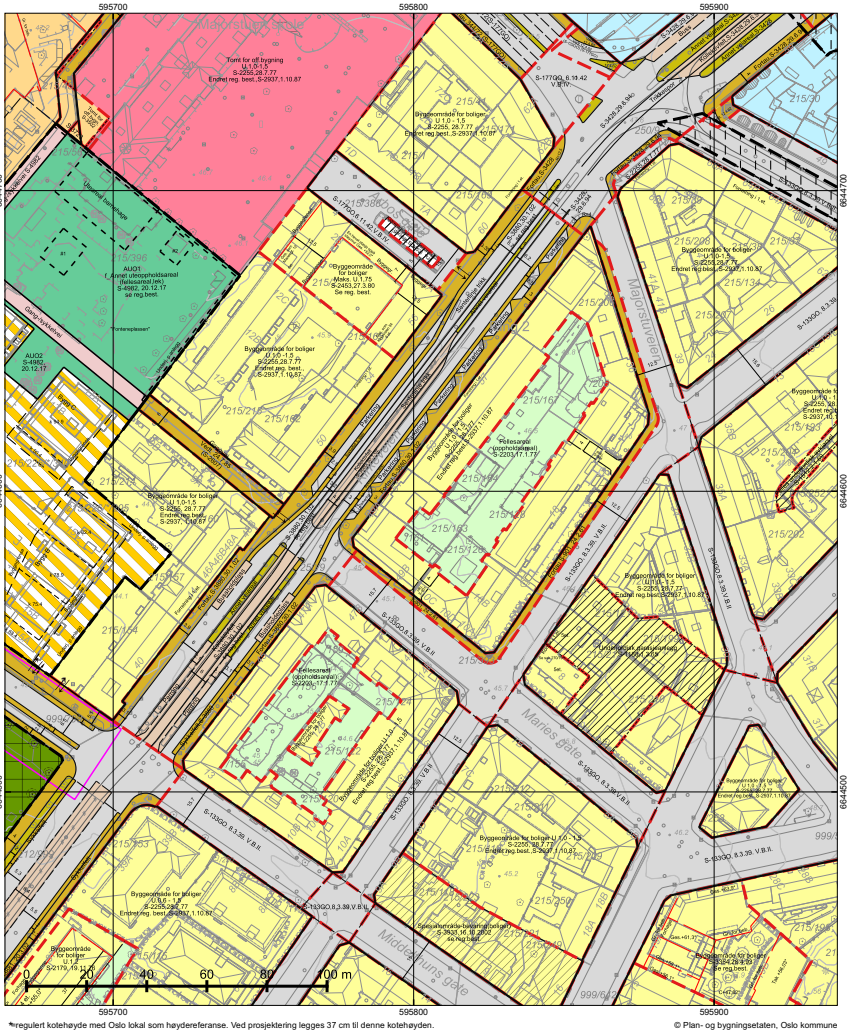
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 138653/ 86505912
Deres ref.: 197445
Adresse: KIRKEVEIEN 51
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/163

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 138653/ 86505912
Deres ref.: 197445
Adresse: KIRKEVEIEN 51
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/163

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

- 1430 - Idrettsstadion
- 1690 - Annet uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2015 - Gang-/sykkelveg

- 660 - Spesialområde bevaring bolig

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense

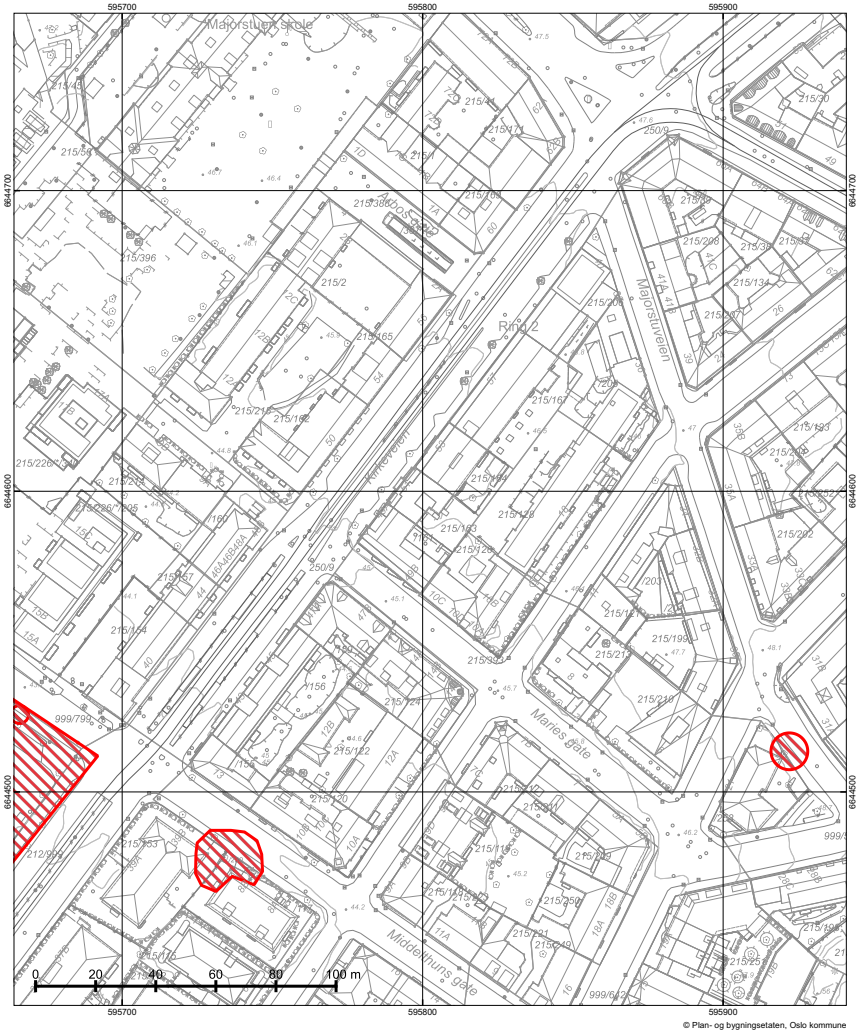
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 934 - Regulert trikkespor
- 936 -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

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

- RpRegulertHøyde

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

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

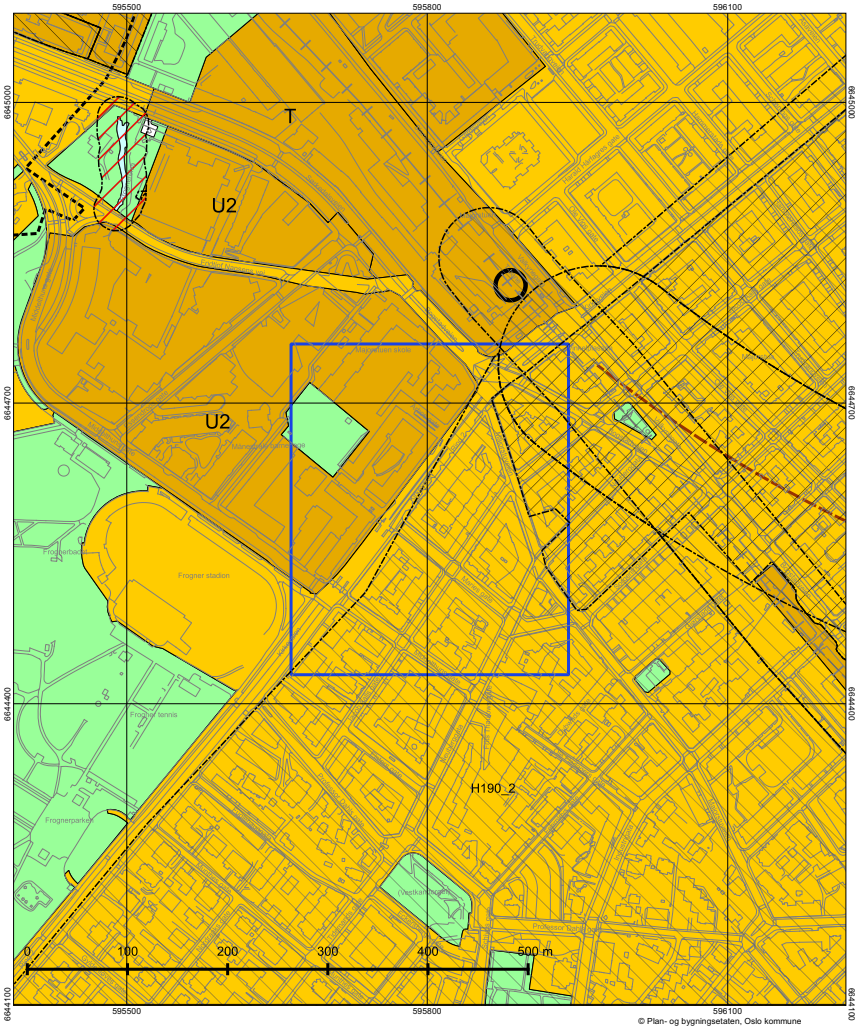
Dato: 19.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 138653/ 86505912
Deres ref.: 197445
Adresse: KIRKEVEIEN 51
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/163

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.



Oslo

Dato: 19.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 138653/86505912
Deres ref.: 197445

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5[illegible] * OSLO 1
GH/SP

KOPI

Oslo, den 17/11-1971

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Kirkeveien 51.

Journalnr
68/2874

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
11/11-71

Bygningens art
Boligblokk m/forretningen og kontorer.

Byggherre
Ingeniör Jon Bech A/S, Ruselökkveien 50, Oslo 2.

Byggemelder
Ark.ne Blakstad & Hovind, Fr.Hansens vei 2, Oslo 2.

Ansvarshavende
Siv.ing. Jon Bech A/S, Ruselökkveien 50, Oslo 2.

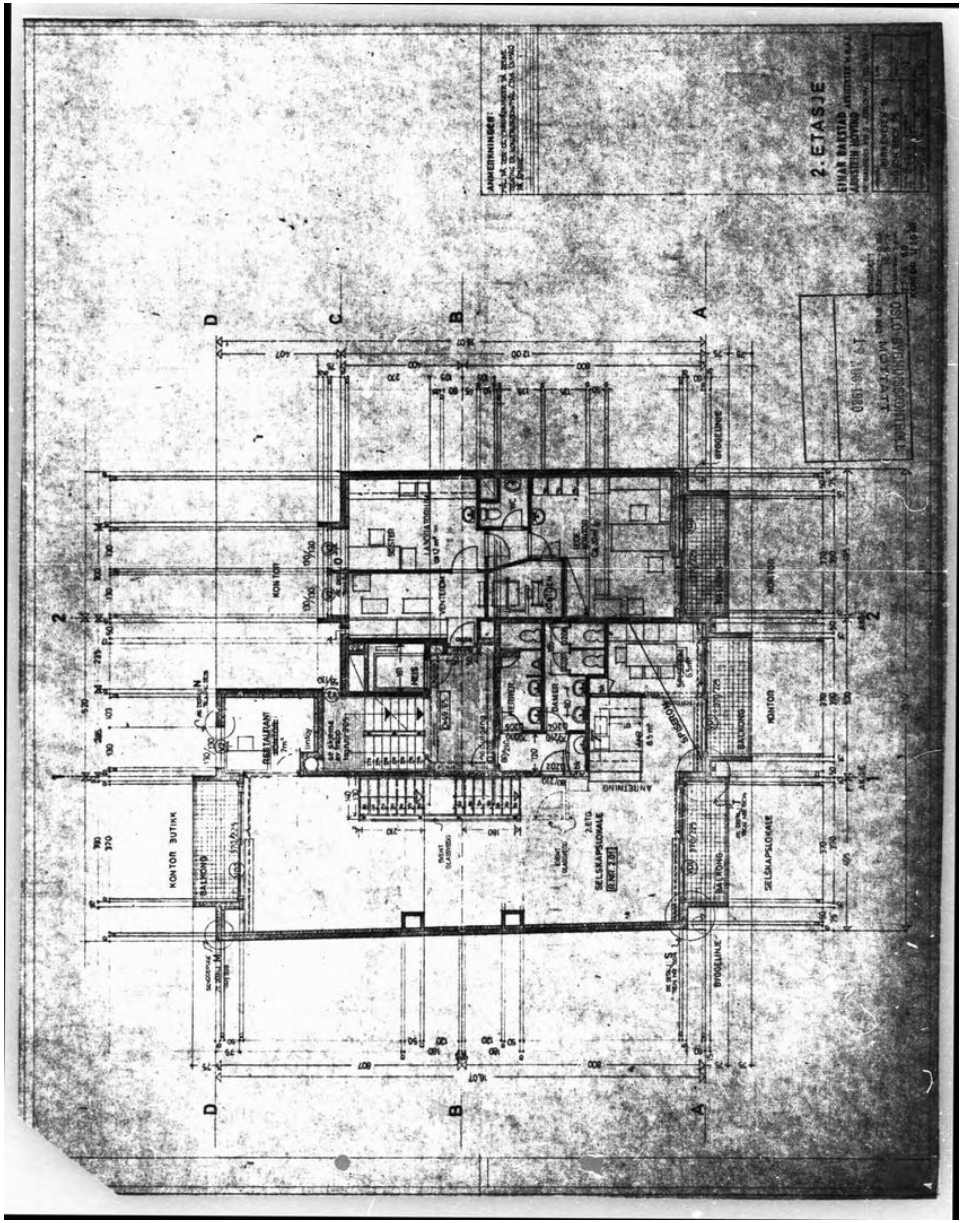
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

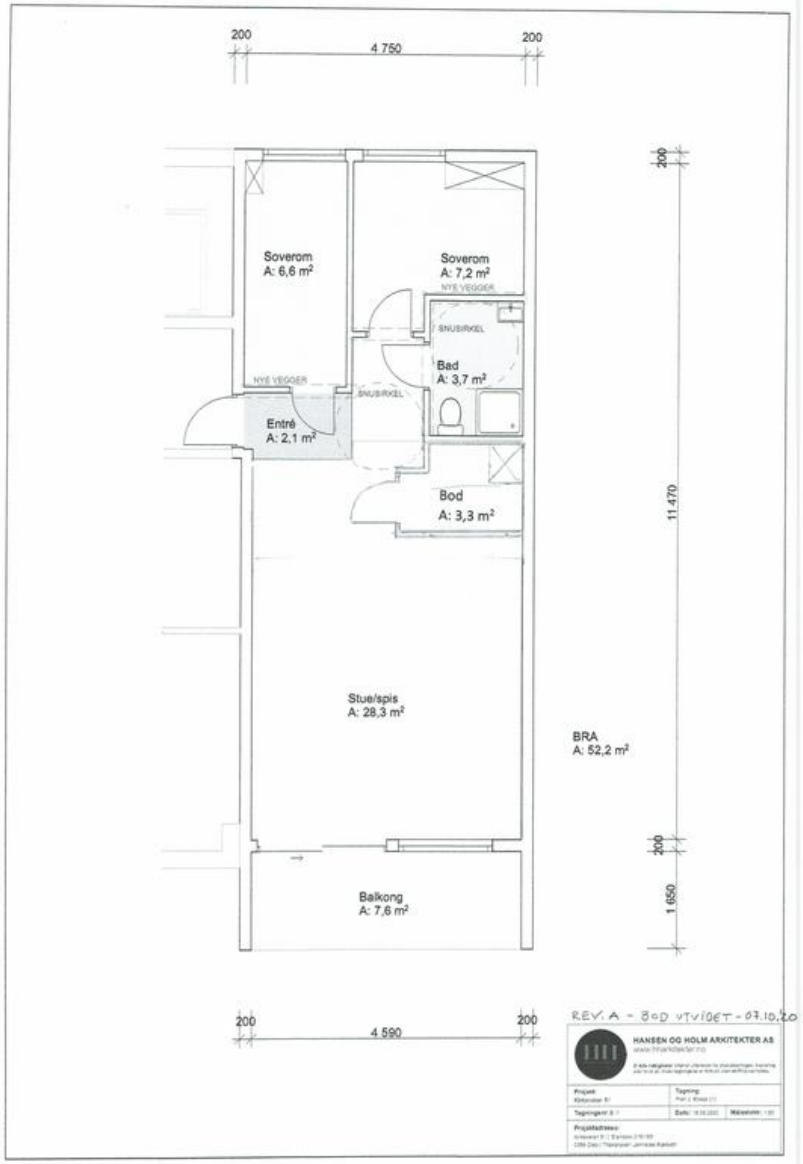
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

G. Löber

G.Löber

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


2. ETASJE
KONTOR
BALKONG
SELSKAPSROM
ANRETNING
KONTOR
BALKONG
SELSKAPSROM
BYGGELINJE


200
4 750
200
Soverom
A: 6,6 m²
Soverom
A: 7,2 m²
NYE VEGGER
SNUSRKEL
Bad
A: 3,7 m²
NYE VEGGER
SNUSRKEL
Entré
A: 2,1 m²
Bod
A: 3,3 m²
Stue/spis
A: 28,3 m²
BRA
A: 52,2 m²
Balkong
A: 7,6 m²
200
11 470
200
1 650
200
4 590
200
REV. A - BOD UTVIDET - 07.10.20
HANSEN OG HOLM ARKITEKTER AS
www.hhark.tekter.no

Plan- og bygningsetaten

Oslo

SØNNAVIND CONSULT AS
Vækerøveien 59A
0382 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 24.09.2020
Jannecke Rødseth	202009243 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Edvard Bondi Knowles	

Adresse:	KIRKEVEIEN 51	Eiendom:	215/163/0/0
Tiltakshaver:	AS Cumulant	Søker:	SØNNAVIND CONSULT AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Tillatelse til tiltak - Kirkeveien 51

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om bruksendring av tannlege, mottatt 05.06.2020. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) §. 21-4.

Det er ikke merknader til søknaden.

Opplysninger om byggesaken

Det søkes om bruksendring av tannlegekontor i 2. etasje til ny boenhet på 52m2.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål *bebyggelse og anlegg* i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Tidligere reguleringsplan S- 2255, vedtatt 28.07.1977 er opphevet, jf. vedlegg 5 i kommuneplanen.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser for øvrig til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Kommuneplanens konsekvenser for tiltaket

Vurdering av plankravet
Vi har vurdert at tiltaket ikke medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støy og forurensning, andre vesentlig negative virkninger for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgivelser, kulturminner, verdifull vegetasjon, byrom m.m.), eller vesentlig negative virkninger for nasjonale og vesentlige regionale kulturminneverdier som angitt på temakart for kulturminnevern T5.

Tiltaket utløser derfor ikke kravet om reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2, jf. pbl. §§ 11-10 nr. 1, 12-1.

Tiltakets kvaliteter

Vi anser planløsningen som hensiktsmessig. Tiltaket blir tilgjengelig utformet og får bodarealer innad i boenheten. I bakgården er det opparbeidet et en liten sittegruppe i tillegg til sykkelparkering. Tiltaket medfører ingen endringer av fasaden.

Tiltakets tekniske kvaliteter

Tiltaket skal oppfylle alle relevante krav i teknisk forskrift.

Produktdokumentasjon og vesentlige mangler

Vi forutsetter at produkter som blir benyttet i byggverket, har nødvendig produktgodkjenning, og at produktsertifikatene samsvarer med de produktene som faktisk blir benyttet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Dersom det ved kommunalt tilsyn blir avdekket vesentlige mangler ved byggverket, produkter i byggverket eller produktdokumentasjon, må kommunen vurdere om vi kan gi eller om vi må trekke tilbake den midlertidige brukstillatelsen / ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202009243			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 2. Etasje	E-1	17.09.2020	6/5
Plan 2.etasje (bare leiligheten)	E-1	16.09.2020	6/6

Ansvar

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202009243	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**

997834534 Brannstrategi AS	KONTROLL - Brannsikkerhet, tkl.3
984984480 Geir Pedersen	KONTROLL - Våtrom, tkl.1
824861242 Hansen og Holm Arkitekter AS	PRO - Arkitektur, tkl.1
962392687 Norconsult AS	PRO - Brannkonsept, tkl.3
813075822 Rørleggervakta AS	UTF - Sanitærinstallasjoner, tkl.2
813075822 Rørleggervakta AS	PRO - Sanitærinstallasjoner, tkl.1
820726472 Strandene Mur	UTF - Tømrerarbeid, tkl.2
820726472 Strandene Mur	UTF - Murarbeid, tkl.2
923488189 Sønnavind Consult AS	PRO - Arkitektur, tkl.2

Byggesaksforskriften stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll

Byggesaksforskriften (SAK10) § 14-2 stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll for prosjektering (PRO) og utførelse (UTF) av enkelte fagområder. Kontrollen skal gjennomføres slik ansvaret er beskrevet i SAK10 § 12-5.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i pbl. § 21-4.

Vilkår i den videre prosessen

Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, brukstillatelse og ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Tillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Klageadgang

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

Med vennlig hilsen

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler
Anne Torill Halse - enhetsleder
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by vest

Vedlegg:
List opp vedlegg eller slett denne teksten

Kopi til:
AS Cumulant, Ekelyveien 11B, 0374 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

SØNNAVIND CONSULT AS
Vækerøveien 59A
0382 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 01.03.2021
JANNECKE CHRISTINE ROSTOCK RØD	202009243 - 11 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Edvard Bondi Knowles	

Adresse:	KIRKEVEIEN 51	Eiendom:	215/163/0/0
Tiltakshaver:	AS Cumulant	Søker:	SØNNAVIND CONSULT AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Kirkeveien 51

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring til leilighet mottatt 23.02.2021.

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 202009243			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 2. Etasje	E-1	17.09.2020	6/5
Plan 2.etasje (bare leiligheten)	E-1	16.09.2020	6/6

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

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler
Hildegunn Ohren - for enhetsleder Anne Torill Halse
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

Kopi til:
AS Cumulant, Ekelyveien 11B, 0374 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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Torshov

Vogts gate 47, 0477 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 Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, 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 boligene vi har for salg.

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

23 24 00 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **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: 29-0179/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Kirkeveien 51 0368 OSLO

Betegnelse: Gnr 215, bnr 163, snr 7 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