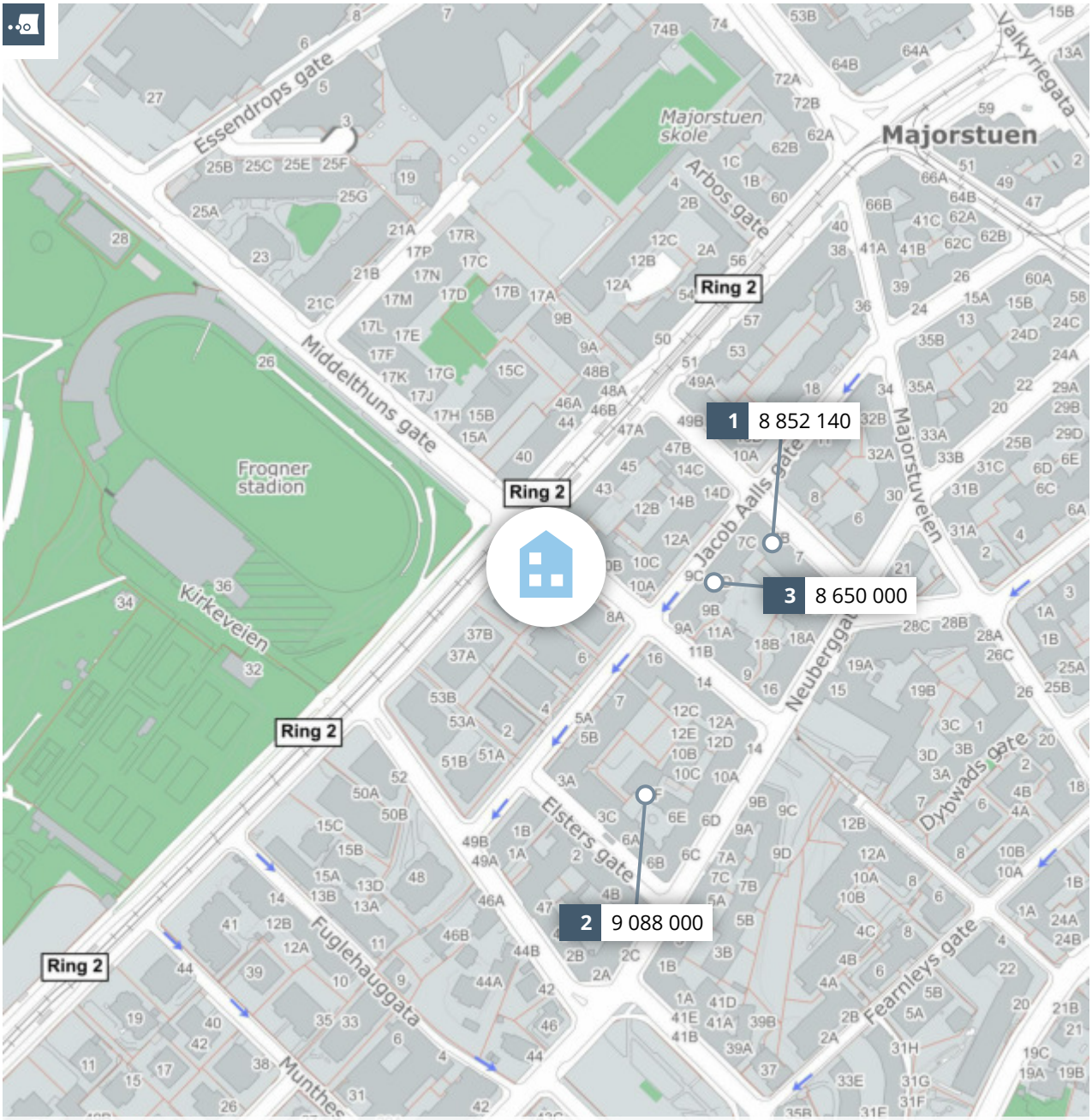
KIRKEVEIEN 39B

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Energiattest
Meglerbrev
Husordensregler
Vedtekter
Årsberetning
Ekspedisjonsdokument 1
Ekspedisjonsdokument
Kirkeveien 39 - Våningshus 1936
Kirkeveien 39 - Våningshus 1934
Kirkeveien 39 - Våningshus - 1934
Tegninger, Gulv over kjeller, Kirkeveien 39
Tegning, Kirkeveien 39
Tegninger, Kirkeveien 39
Reguleringskart_A3
Oversiktskart_A4
Arealbekreftelse
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

KIRKEVEIEN 39 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 05.08.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Trond Nordahl Amundsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kirkeveien 39 B, 0368 OSLO

Aksjeleilighet på selveiertomt, bygget i 1935

GNR 215 BNR 153 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS MAJORSTUEN RODE 3

Verdivurdert til

7 950 000

200 196	8 150 196	116 431
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	70 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1935

Fellesutgifter	5 890
Formue	-
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Maries gate 7 B 77 m² 1896 5. etg 2 sov	09.05.2025	8 600 000	**8 800 000**	52 140	8 852 140	**114 963**
2 Neuberggata 6 F 76 m² 1918 2. etg 2 sov	28.03.2025	8 400 000	**9 000 000**	88 000	9 088 000	**119 579**
3 Jacob Aalls gate 9 D 68 m² 1928 4. etg 2 sov	30.04.2025	7 850 000	**8 650 000**	0	8 650 000	**127 206**

En attraktiv og rålekker 3-roms aksjeleilighet med sentral beliggenhet på Majorstuen.

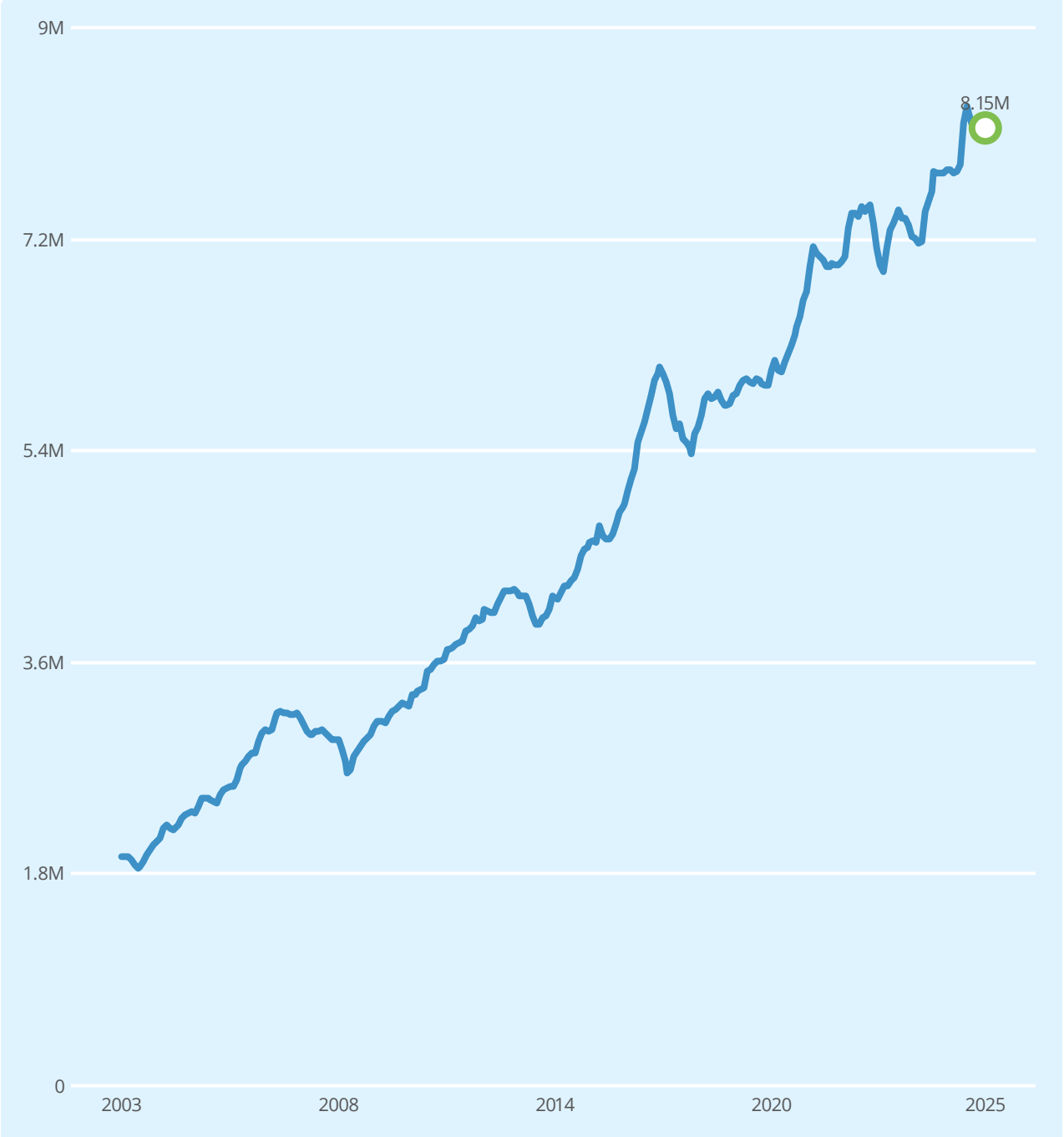
Leiligheten fremstår som svært ettertraktet ved Frognerparken og har flotte kvaliteter som store vindusflater, fiskebensparkett samt en godt utnyttet planløsning. Vesentlig modernisert i senere tid og har bl.a. entré, balkong, stue med peis, et nyoppusset kjøkken, 2 gode soverom og bad.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



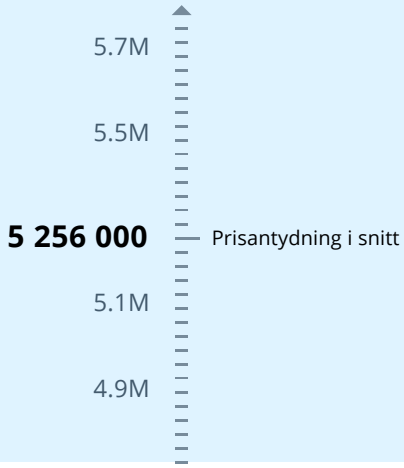
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i MAJORSTUEN RODE 3 grunnkrets nå

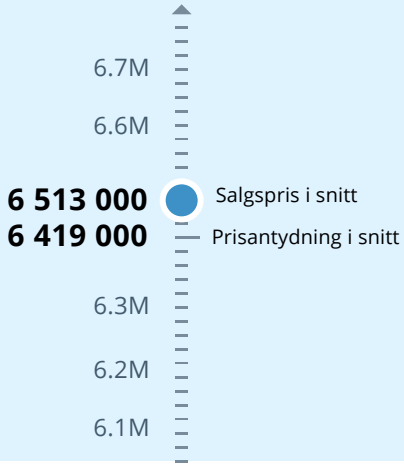
10
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
49
dager

Leiligheter solgt i MAJORSTUEN RODE 3 grunnkrets siste 6 mnd

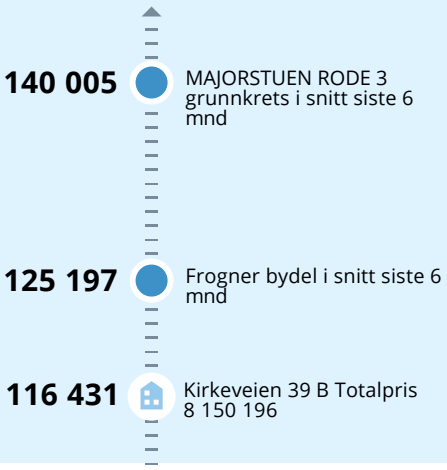
13
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
15
dager

for 3.6% over prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Leilighet i 2. Etasje
Kirkeveien 39 B, 0368 OSLO
OSLO kommune
gnr. 215, bnr. 153

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 29.08.2025 **Rapportdato:** 01.09.2025 **Oppdragsnr.:** 22396-1961 **Referansenummer:** TQ1323

Autorisert foretak: OBM Bygg og Takst AS **Vår ref:**

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.

OBM Bygg og Takst AS

Rapportansvarlig

Ole Bjørn Mofossbakke
Uavhengig Takstingeniør
post@obmbyggtakst.no
478 29 381

Medansvarlig

Camilla Ellingsen
salg@staverntaksering.no
33 19 98 59

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.

OBM Bygg og Takst AS
Holtheia 2
3766 SANNIDAL

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

OBM Bygg og Takst AS
Holtheia 2
3766 SANNIDAL

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 2. Etasje i boligbygg med flereboenheter oppført i betong og murkonstruksjon i 1935. Selve leiligheten har blitt pusset opp innvendig de siste 5 årene, og de aller fleste overflater er nye innen 5 år. Leiligheten fremstår derfor med god tilstand og med kun lite bruksslitasje. Det vises til rapportens enkelte punkter.

Leilighet i 2. Etasje - Byggeår: 1935

UTVENDIG Gå til side

Det er vinduer med isolerglass fra 1990.
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør med tittehull og malt balkongdør i tre med isolerglass fra 1990.
Brann- og lydklassifisering på B-30 og 35dB.
Leiligheten har en balkong i betongkonstruksjon på ca. 3m2.
Rekkverket ble målt til ca. 95cm.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, veggene har malte plater og betong og innvendige tak har malte plater og betong.
Boligen har peis med innsats.
Innvendig har boligen malte profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Veggene har fliser og taket er malt.
Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler.
Det er målt tilstrekkelig fall i dusjsonen.
Badet har plastsluk med mulighet for rengjøring og klemring.
Membran er synlig i sluket.
Rommet har servant,veggmontert toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte og tilluft fra hull i dørblad.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av kvartsitt (stein).
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler.
Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg
Vannbåren varme i radiatorer.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

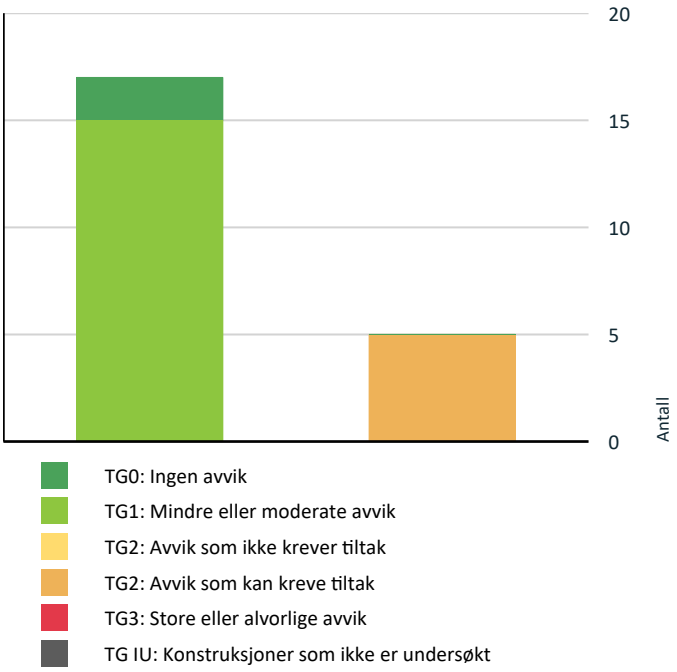
Leilighet i 2. Etasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger tegninger men det er gjort noen endringer i forhold til bad og kjøkken, samt noen deler av vegger som er tatt bort.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Utvendig > Dører Gå til side

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Innvendig > Radon Gå til side

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Alle undersøkelser er utført som stikkprøver, noe som betyr at ikke alle elementer er undersøkt i detalj. For eksempel kan det hende at ikke alle vinduer og dører er blitt åpnet eller lukket, eller at gulvets planhet ikke er kontrollert i samtlige rom.

For rapporter som omhandler leiligheter i sameier eller borettslag, er undersøkelsene begrenset til det som er innvendig i leiligheten samt tilleggsdeler som boder, kott, balkonger eller lignende. Åpenbare vedlikeholdsbehov eller skader utvendig eller i fellesområder ved adkomsten til leiligheten og dens tilleggsdeler skal kommenteres.
Takstmannen har ikke flyttet møbler eller inventar, slik at skader eller feil som er skjult bak disse vil ikke bli inkludert i rapporten.
Det er ikke undersøkt om eventuelle tiltak, som terrasser, uteboder, garasjer, innredning av rom i kjeller/underetasje, terrengforandringer etc. er omsøkt og godkjent.
Egenerklæring fra selger er ikke fremlagt før befaring.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i 2. Etasje

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tilstandsrapport

LEILIGHET I 2. ETASJE

Byggeår
1935

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Det er vinduer med isolerglass fra 1990.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje.
Eier opplyser at leiligheten oppleves som svært energieffektiv og holder godt på varmen, med lav strømregning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eldre vinduer har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne. Det må påregnes jevnlig vedlikehold av vinduene. Det vil på sikt være nødvendig å skifte ut vinduene, men nøyaktig når er vanskelig å si noe om.



TG 2 Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør med tittehull og malt balkongdør i tre med isolerglass fra 1990.
Brann- og lydklassifisering på B-30 og 35dB.

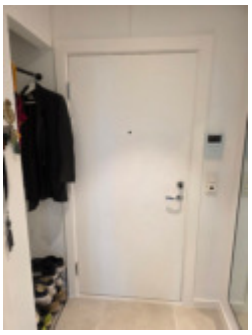
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket gjelder balkongdøren.
Tilstandsgraden er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje.
Eier opplyser at leiligheten oppleves som svært energieffektiv og holder godt på varmen, med lav strømregning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eldre ytterdører har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne. Det må påregnes jevnlig vedlikehold av dørene, på sikt vil utskiftning være aktuelt, men eksakt tidspunkt for dette er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten har en balkong i betongkonstruksjon på ca. 3m2.
Rekkverket ble målt til ca. 95cm.
Eier opplyser at det ble utført balkongrehabilitering i 2013.

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.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, veggene har malte plater og betong og innvendige tak har malte plater og betong. Eier opplyser at hele leiligheten har blitt pusset opp de siste 5 årene, og overflatene fremstår som nye med mindre bruksslitasje. Behovet for oppussing vil i stor grad vil være påvirket av personlig smak og ønsker.

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

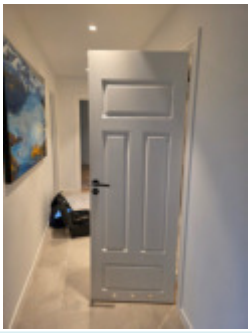
Boligen har peis med innsats.
Ifølge eier ble peisinnsatsen satt inn i 2021.



Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte dører.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og kontrollerklæringer.
Eier opplyser at badet er totalrenovert i 2024, og det foreligger dokumentasjon på dette.





ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket er malt.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler.
Det er målt tilstrekkelig fall i dusjsonen.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk med mulighet for rengjøring og klemring. Membran er synlig i sluket.
Plastsluket er en slukrenne ved vegg i dusjsone.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant,veggmontert toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte og tilluft fra hull i dørblad.

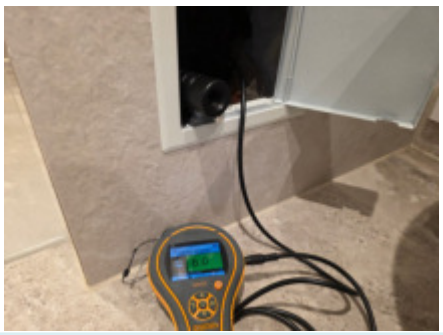




ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da omringende vegger er mur/betong, men det er en inspeksjonsluke på badet hvor man finner stoppekran i veggen. Her er det tilgjengelig treverk i veggen som er i vegg mot dusjen. Det ble målt i dette treverket uten å påvise unormale forhold på befaringsdagen. Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av kvartsitt (stein).
Det ble ikke funnet annet en normal bruksslitasje på kjøkkeninnredningen på befaringsdagen. Hvitevarer er ikke funksjonstestet.





ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

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

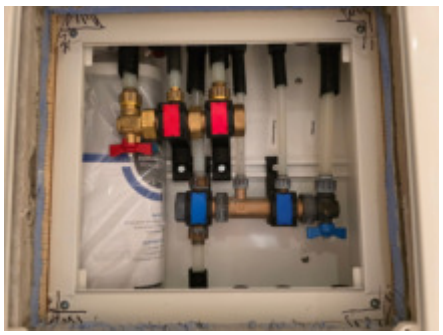
Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

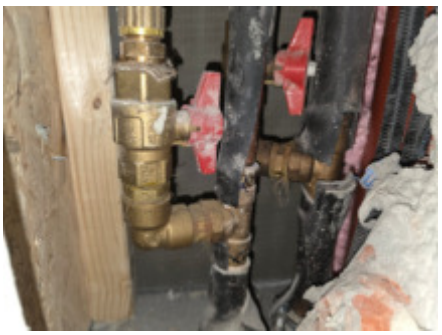


TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Stoppekran er lokalisert i liten vegg mellom wc og dusj vis inspeksjonsluke.





Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg
Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme i radiatorer.
Radiatorer er kun visuelt vurdert og er utenfor takstmannen sitt kompetanseområde.



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.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

Det er fremlagt eltilsynsrapport fra Elvia datert 10.09.2024 som viser til tilsyn uten å påvise avvik.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Tilstandsrapport

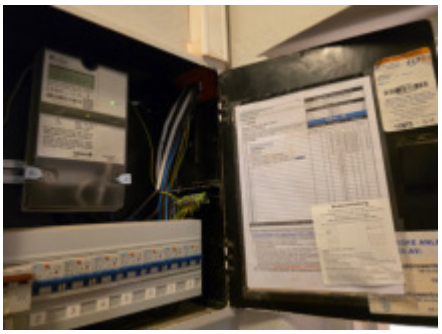
Leiligheten har blitt pusset opp de siste 5 årene, og det har vært elektrisk arbeid i forbindelse med dette. Eier har fremlagt samsvarserklæring.

Inntak og sikringsskap

3. 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

Undertegnede har ikke kompetanse til å tilstandsvurdere elektriske anlegg, utover synlige og helt opplagte feil. El-anlegg bør kontrolleres av en autorisert el-installatør.



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.

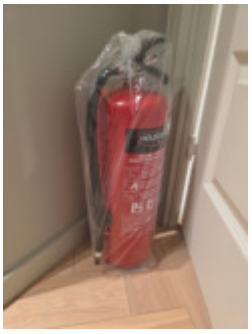
Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

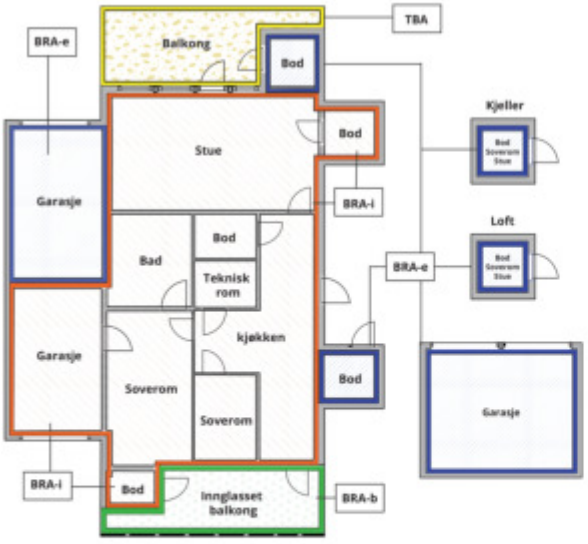
Hva er måleverdig areal?

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.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Leilighet i 2. Etasje

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje	71			71			71
Eksterne boder		5		5		9	14
SUM	**71**	**5**				**9**	**85**
SUM BRA	**76**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue, Spisestue, Kjøkken, Bad, Entré, Gang, Soverom, Soverom 2		
Eksterne boder		Loftsbod, Kjellerbod 1, Kjellerbod 2	

Kommentar

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.
Leiligheten har 3 tilhørende boder, en på loftet og to i kjelleren.
Loftsbod på ca. 2m2 BRA-e (Loftsbod har skråtak og lav himlingshøyde, resterende gulvareal på ca. 9m2 som ikke defineres som bruksareal er oppgitt i areal ved lav himlingshøyde).
Kjellerbod 1 på 1,47m2 og kjellerbod 2 på 2m2.

Takhøyden i stua ble målt til ca. 2,63m

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det foreligger tegninger men det er gjort noen endringer i forhold til bad og kjøkken, samt noen deler av vegger som er tatt bort.

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: Hele leiligheten er pusset opp de siste 5 årene. Kjøkken, gang og stue ble pusset opp i 2021, begge soverom ble pusset opp i 2024 samt bad og toalettrom ble slått sammen til ett bad og totalrenovert i 2024.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i 2. Etasje	71	5

OBM Bygg og Takst AS
Holtheia 2
3766 SANNIDAL

Kommentar

Leilighet i 2. Etasje

Areal oppgis også med P-rom og S-rom i henhold til tidligere standard for areal måling (2015). Dette oppgis som en tilleggsopplysning.
Arealer er avrundet, regelen er at vi runder ned når vi har tallene 0, 1, 2, 3 og 4, mens vi runder oppover når vi forholder oss til tallene 5, 6, 7, 8 og 9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.8.2025	Ole Bjørn Mofossbakke	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	215	153		0	1321.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kirkeveien 39 B

Hjemmelshaver

As Kirkeveien 39

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Meget sentral beliggenhet på Majorstuen med kort vei til alt. Bogstadveien handlegater med alt av butikker, kaféer, restauranter m.m. Kort vei til Frognerparken, Frognerbadet og Colosseum kino. Knutepunkt for offentlig kommunikasjon med T-bane og bussforbindelse i umiddelbar nærhet.

Adkomstvei

Fra Oslo: Ta Hammersborggata til Calmeyers gate. Sving til høyre og inn på Calmeyers gate. Ta Maridalsveien og Waldemar Thranes gate til Dalsbergstien i Sankt Hanshaugen. Ta Bislettgata, Pilestredet og Sorgenfrigata til Middelthuns gate i Majorstuen. Kirkeveien 39B

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1935

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 branntekniske 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.

OBM Bygg og Takst AS
Holtheia 2
3766 SANNIDAL

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/TQ1323

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

EGENERKLÆRINGSS KJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park (WM)

Oppdragsnr.
6250509

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Eivind Drabløs	Sigrid Costa

Gateadresse
Kirkeveien 39B

Poststed	Postnr
Oslo	0368

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Liten lekkasje på et gammelt vannrør i 2023, men dette røret er byttet ut da badet ble totalrenovert i 2024.

Document reference: 6250509

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovering av bad (2023-2024).
Arbeid utført av	Jr Rørservice AS, Kurson AS, Rørlegger Sentralen AS, Kvant Elektro Adam Kruczyk

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja, alt.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Kjøkkenet ble renovert med tilkobling til eksisterende rør (2021) og badet ble totalrenovert med utskiftning av både vann- og avløpsrør (2023-2024).
Arbeid utført av	Jr Rørservice AS, Rørlegger Sentralen AS, Michal Kwiatkowski (org nr 918165185)

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Litt dårlig trekk i pipe. Elektrisk vifte ble installert på toppen av pipen for å bedre trekket i 2022. Ny peisinnsats ble også installert i 2021.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Focus Elektro AS: Montering av nye vern og nye kurser for stekeovn, kjøleskap, oppvaskmaskin og Quooker i 2021. Hitech Energy AS: Installasjon av bergvarmeanlegg i 2016.
Arbeid utført av	Focus Elektro AS, Hitech Energy AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kontroll av elektrisk anlegg ble utført i 2024. Det ble ikke funnet avvik.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250509

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	FasadeEksperten AS: Balkongrehabilitering i 2013. Beto-Bygg AS: Takmodernisering i 2019.
Arbeid utført av	FasadeEksperten AS, Beto-Bygg AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250509

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 6250509

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eivind Drabløs	50a876d4d85c9cf3aa6961796b67783918e53c95	28.08.2025 14:41:51 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sigrid Østmo da Costa	0346fe361482a38d7b3858d637c6727490652fbe	28.08.2025 14:43:09 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 6250509

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

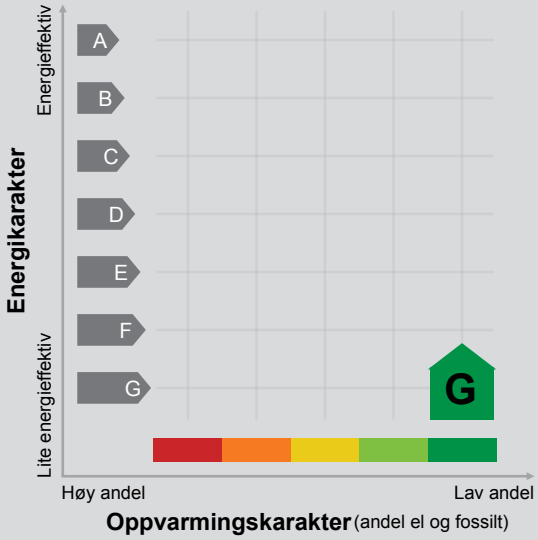
→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Kirkeveien 39B
Postnummer	0368
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	215
Bruksnummer	153
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80522223
Bruksenhetsnummer	H0203
Merkenummer	4ce6e202-2960-483d-8758-2f762865e090
Dato	18.04.2024



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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 www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1935
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	71
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kirkeveien 39B
Postnummer: 0368
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0203
Dato: 18.04.2024 17:05:21
Energimerkenummer: 4ce6e202-2960-483d-8758-2f762865e090

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 215
Bruksnummer: 153
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80522223

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 3: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 4: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 5: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 6: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 7: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak 8: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 9: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 10: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 21: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 22: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 23: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 24: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 25: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 26: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 27: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 28: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 29: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 30: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 31: Tiltak utendørs

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

MEGLERBREV

NYE PARK EIENDOMSMEGLING AS
PrivatMegleren PARK v/Christian Greiner
Sorgenfrigata 11, 0367 OSLO
E-post: christian.greiner@privatmegleren.no

Deres ref.: 6-25-0509 . Vår ref.: 1828-1-18 Dato: 02.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	AS Kirkeveien 39
Organisasjonsnr:	921107501
Aksjonær:	Drabløs, Eivind
Medaksjonær:	Da Costa, Sigrid Østmo
Leilighetsnummer:	18
Aksjeboenhetsnumer:	18
Adresse:	Kirkeveien 39 B, 0368 OSLO
Aksjenummer:	1021-1110
Gnr.	215
Bnr.	153

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa - polisenummer 1494558.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

ASet har lån i Handelsbanken. Pr mai 2024 var saldo: 3 884 921,00. Se regnskap og noter for ytterligere detaljer.
Det kan være utlignet eiendomsskatt på aksjeleiligheten og dette må avklares nærmere med selger eller kommune/kemner. OBS: Pga hvitvaskingsregler er det nødvendig at vi får tilsendt bekreftet kopi av ID på kjøper(e) før vi overdrar aksjene.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987188009
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,75%
Restsaldo:	3 780 967,00
Innfrielsesdato:	30.11.2044
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 870,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Eiendomsskatt		275,00 fra 01.11.2025
Kabel-tv	275,00	
Fellesutgifter	5 595,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	56,-
Fradragsberettigede kostnader:	14 187,-
Annen formue:	55 984,-
Gjeld:	200 196,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987188009
Restsaldo:	197 025,60
Kapitalkostnader:	1 530,78

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 197 025,60,-, pr. dags dato.

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Thanh Nguyen pr. e-post: thanh.nguyen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Verdidokument/pantheftelser:
Fremkommer av pantattest, som må bestilles separat ev. følger vedlagt.
Oppgjørsbrev og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Jens Jørgen Lie, e-post: kirkeveien-39@styrerommet.no.
Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 043,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

HUSORDENSREGLER

HUSORDENSREGLER FOR A/S KIRKEVEIEN 39

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 27. juni 2005, sist endre

§1

Innledning

Hver aksjonær er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenen blir fulgt. Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordensreglene inneholder ikke bare plikter, men skal også sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene.

§2

Ytre orden

Gården har til disposisjon hagestoler, bord, grill, hageredskap etc. Plenen og hekk klippes av vaktmester. Alle har plikt til å rette seg etter vaktmesters og styrets anmodning om å holde veier og grøntareal i orden. Det er strengt forbudt å kaste sigarettstumper og annet søppel på eiendommen.

Beboere kan reservere uteplass/ grill for private arrangementer. Dette må reserveres med informasjon på tavler i begge oppganger 4 dager i forveien. Ellers gjelder vanlige husordensregler med hensyn til ro og orden, jfr. § 6.

Det er ikke tillatt å mate fuglene ut av vinduet, balkongen eller andre steder på eiendommen da dette trekker til seg rotter og andre skadedyr.

Vinduer må ikke benyttes til lufting av tøy, sengeklær, matter eller tepper. På balkonger kan lufting skje, dog ikke over rekkverkshøyde eller på selve rekkverket. Vanning må skje med forsiktighet slik at det ikke renner vann på balkongen under. Skal grill brukes på balkongene, må denne være av elektrisk eller gass type.

Uten boligaksjeselskapets skriftlige samtykke er det ikke tillatt å anbringe plakater, bemale vegger, sette opp skilter, fuglebrett, antenner o.l.

§3

Fellesrom

Det er ikke tillatt å etablere "halvprivate" soner i fellesarealer, trappe-repoer eller utenfor inngangsdørene, med møbler, skohyller etc. Det er ikke tillatt å hensette søppelposer og lignende utenfor døren (for å kaste det neste dag).

Det er ikke tillatt å lagre byggematerialer, flyttemøbler og lignende i fellesarealene. Disse må oppbevares i boder eller inne i leilighetene til det kan kastes eller kjøres bort.

Arbeid som medfører skade på vegger eller tak i fellesarealer er beboer selv ansvarlig for å bringe tilbake til sin opprinnelige stand. (Dette gjelder både arbeid som beboer utfører selv, og arbeid som en beboer engasjerer andre til å utføre).

Det er ikke tillatt å bruke bart lys i kjeller eller i loftsbodene. Skal et fellesrom i kjelleren brukes til hobbyrom, må det foreligge skriftlig tillatelse fra samtlige beboere i oppgangen og fra styret. En voksen person skal stå ansvarlig for hobbyrommet.

Det skal ikke tennes mer lys enn nødvendig på loft og i kjeller, og lyset skal slukkes etter bruken.

På loftet må det ikke henges tøy som er så vått at det drypper av det. Risting av tøy i trappene er ikke tillatt.

I den kalde årstiden må alle kjellervinduer og dører være forsvarlig lukket. All nødvendig lufting må skje med forsiktighet, og bare noen få minutter når kulden er streng. Knuste vindusruter i kjellerbodene må omgående erstattes av nye.

Det er strengt forbudt å ta inn i kjeller eller loft ting som kan tenkes å være befengt med skadedyr, sopp og råte. Det er videre strengt forbudt å sette motorkjøretøy på noen av ovennevnte steder uten at bensintanken er tømt, luftet og fri for bensinlukt. Ved overtredelse vil ansvar bli gjort gjeldende.

Dører til kjeller, loft og inngangsdører skal alltid være låst.

Det er ikke tillatt å lufte gjennom entredør, disse skal holdes lukket. Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, kjelker, fottøy eller annet i trapperom eller ganger. Styret kan gi dispensasjon til å hensette særskilte hjelpemidler som f.eks. rullator. Felles kjeller-og loftsrom må ikke belemres med uvedkommende gjenstander som kasser, møbler, barnevogner, sykler og andre sportsgjenstander, disse henvises til de spesielle rom i kjelleren beregnet for dette.

Det er forbud mot røyking i oppgangene, loft, vaskeri og andre fellesrom.

Beboerne har ansvar for renhold av fellesrom og vinduer. Når dette utføres av et eksternt firma skal beboerne sørge for at fellesarealet er ryddig slik at dette renholdet kan utføres.

§4

Vedlikehold

Leilighetene må behandles omsorgsfullt. Endringer som riving av vegger eller flytting av rør for vann og avløp må ikke foretas uten styrets godkjenning på forhånd. Det er beboerens ansvar at fagpersonell er konsultert og at nødvendig dokumentasjon innhentes FØR søknad sendes styret.

Hver enkelt beboer står ansvarlig for skader, lekkasjer o.l som måtte oppstå i forbindelse med vedlikehold eller oppussing av sin leilighet. Hver beboer er ansvarlig for straks å melde fra om dette til styret.

Radiatorer i ett eller flere rom må ikke fjernes uten spesiell tillatelse fra styret. Dersom tillatelse gis må radiatorene oppbevares forsvarlig, da beboerne kan bli pålagt å montere dem på plass igjen.

Det må utvises forsiktighet ved flytting og transport av møbler. Benyttes ikke ansvarlig flyttebyrå, er beboeren selv ansvarlig for enhver skade som måtte oppstå på eiendommen som følge av flyttingen.

§5 Nøkler

Gården har låser med nummererte nøkler. Til hver leilighet hører 3 nøkler til inngangene i A og B samt 2 nøkler til inngang kjeller og loft. Disse nøkler kan ikke kopieres av låsesmed uten skriftlig tillatelse fra styret.

§6

Ro og orden

Det skal være ro i og utenfor leiligheten mellom kl. 2300 og 0700.

Det er ikke tillatt å bruke elektrisk drill eller banke i vegger m.m. etter kl. 2100 på hverdager, fra kl. 1700 på lørdag til kl. 0800 på mandager. Det er videre en selvfølge at det ikke utføres støyende arbeider på offentlige høytidsdager og helligdager i forbindelse med jul, påske og pinse.

Sang og bruk av musikkinstrumenter, samt banking og bruk av drill er ikke tillatt før kl. 0800. Musikkinstrumenter er ikke tillatt brukt etter kl 2100. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale, og med samtykke fra beboerne i tilstøtende leiligheter.

Det oppfordres til at det gis nabovarsel på oppslagstavlen om en skal ha fest - innen- eller utendørs.

Lek eller annen støyende aktivitet må ikke foregå i trapperommene. Dører til entreer og trapperom må lukkes uten støy. I sommerhalvåret bør man spesielt tenke på lydspredning fra balkonger, gjennom åpne dører og vinduer. Høyttalere må innstilles slik at de ikke sjenerer naboene.

§7

Dyrehold

Dyrehold må ikke være til sjenanse for naboene. Det er båndtvang for hunder i oppgangene.

§8

Søppel

All søppel skal pakkes godt inn og kastes i søppelkassene ute. Disse kassene er kun beregnet til husholdningsavfall.

Det er egen kasse som skal benyttes for papir-/pappavfall. Påse at avisene pakkes tett sammen og at pappkartonger brettes godt eller skjæres opp.

Beboerne skal for øvrig til en hver tid forholde seg til de gjeldende kommunale regler for kildesortering av søppel.

Container bestilles en gang pr. år til hageavfall etc. fra fellesareal og til beboernes egne behov.

Container bestilt til privat avfall kan plasseres på biloppstillingsplass etter avtale med styret. Tillatelse gis kun for en kortere periode ref. § 14

§9

Bad, wc og kraner

Alle innredninger og alt utstyr må behandles med forsiktighet. Vannkraner må etter tapping stenges forsvarlig, og de må ikke stå åpne når et rom forlates. Kranpakninger må holdes i orden så en unngår sus i rørene. For å unngå sus i ledningene bør en kran aldri skrus helt opp. Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vasker eller sluk. Skyll en gang iblant med sodavann for at avløpsrørene ikke så lett stoppes til. Beboerne er ansvarlig for enhver skade som måtte oppstå på eiendommen som følge av bruk av vaskemaskin, oppvaskmaskin eller annen vasking i leiligheten.

§ 10

El utstyr/ varme/ varmt vann

Vann- og sentralvarmeanlegg må behandles med forsiktighet, slik at skade på huset kan unngås. Beboerne er selv ansvarlig for skade som måtte oppstå pga. manglende vedlikehold av leiligheten.

Alle rom skal holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser eller radiatorkraner ødelegges.

§ 11

Vaskeri og lufteplasser

Gården har fellesvaskeri. Betaling for bruk av maskin og tørkerom fastsettes av styret. Vaskeriet gjøres rent etter bruk/ behov.

Det er ikke tillatt å la vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn aksjonærene og deres husstander.

Teknisk utstyr

Som husordensregel gjelder også de særskilte instrukser som til enhver tid gjelder for behandling av teknisk utstyr som sentralvarmeanlegg, vaskeri e.l.

§ 13

Trafikk og bilhold/ sykler

Biloppstillingsplassen er kun for korttidsparkering!

Det må ikke dobbeltparkeres mandag-fredag i tidsrommet kl 05.00-12.00, da vaktmester, renovasjon, trappevask, hjemmetjenester etc må ha tilgang.

Håndtverkere o.l. som er engasjert av beboerne kan ikke parkere hele dagen da andre må ha tilgang. Aksjonærene plikter å passe på at deres besøkende overholder parkeringsbestemmelsene. Det må legges synlig lapp i vinduet med navn på hvem man besøker og eget mobilnummer. Sykler kan låses til sykkelstativet utendørs. Ellers kan sykler oppbevares i sportsboden.

§ 14

Meldinger, rundskriv m.v.

Mulige meldinger fra styret eller den styret bemyndiger til aksjonærene ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme måte som i husordensreglenes bestemmelser. Brudd på husordensreglene meldes til styret.

§ 15

Besiktigelse

Aksjeselskapets representanter har etter forutgående varsel rett til å besiktige leiligheten i forbindelse med skader, taksering og utbedring.

§ 16

Aksjeselskapets representanter

Vaktmesterne/rengjøringspersonalet

Bruk skriftlig beskjed som legges i vaktmester-postkassen hvis noe skal meddeles dem. Sørg også for å informere/gi kopi til styret.

Styret

Alle saker som ønskes tatt opp må sendes skriftlig eller pr. e-post til aksjeselskapets styre ved styreleder. Anonyme saker vil ikke bli behandlet.

§ 17

Ikrafttredelse

Denne husorden trer i kraft dagen etter generalforsamling 6. mai 2021. Fra samme dag settes den tidligere husorden ut av virkning.

VEDTEKTER

VEDTEKTER

AS KIRKEVEIEN 39

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 27. juni 2005. Sist endret på ordinær generalforsamling 31. mai 2017.

§1

Formål

Aksjeselskapet Kirkeveien 39 er et uansvarlig selskap med formål å innkjøpe, bebygge og drive eiendommen Kirkeveien 39 i Oslo.

§2

Aksjekapital

Aksjekapitalen er kr. 133.500,- fordelt på 1780 aksjer à kr. 75,- fullt innbetalt og lydende på navn.

§3

Overdragelse av aksje og godkjenning av aksjonær

Ved enhver overdragelse eller bytte av leilighet skal søknad sendes aksjeselskapets styre for skriftlig godkjenning av erververen for at ervervet skal bli gyldig overfor aksjeselskapet. Godkjenning må foreligge før erververen kan ta leiligheten i bruk.

Godkjenning kan likevel ikke nektes dersom aksjen er ervervet av ektefelle eller aksjonærens slektninger i rett- og eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som står i adoptivbarns stilling, eller av noen som aksjonæren i minst to år har hatt felles husstand med eller hadde felles husstand med da aksjonæren døde.

Nekter styret å godkjenne erververen som aksjonær, må melding om dette komme frem til ham og overdrageren senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom frem til aksjeselskapet. I meldingen skal gis opplysning om grunnen til avslaget. Har styret ikke innen fristen gitt melding med nektelse er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent.

Aksjeselskapet stiller som vilkår for godkjenning at den nye aksjonæren påtar seg personlig ansvar for krav aksjeselskapet har mot overdragende aksjonær og som er forfalt de siste 6 månedene regnet fra tidspunkt melding kom frem til aksjeselskapet. Juridiske personer annet enn fysiske personer kan ikke kjøpe aksje i aksjeselskapet.

§4

Bruk

Fremleie av leiligheten kan kun skje med godkjennelse fra styret. Aksjonæren skal behandle leiligheten, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av leiligheten og fellesareal må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for aksjeselskapet eller andre aksjonærer.

Mellom kl. 23.00 og 07.00 skal det være ro i leilighetene. Utenfor denne perioden må det ikke drives musikkøvelser, benyttes høyttaler, utføres vedlikeholdsarbeid eller drives annen aktivitet som kan volde sjenanse eller ulempe for naboer. Det henvises for øvrig til husordensreglene.

Oppgangene skal holdes rene og ikke benyttes til plassering av sykkel eller annet.

Aksjonæren plikter å holde leiligheten forsvarlig oppvarmet, også under fravær fra leiligheten.

§5

Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt. Dispensasjon kan gis under forutsetning av at dyreholdet ikke vil bli til ulempe eller sjenanse for andre aksjonærer, andre brukere av leiligheter i aksjeselskapet eller aksjeselskapet.

§6

Aksjonærens vedlikeholdsplikt

Vedlikehold av leiligheten påhviler den enkelte aksjonær. Aksjonærens vedlikeholdsplikt omfatter også vedlikehold av det uteareal/fellesareal som er tillagt den enkelte aksje, så som boder, veranda/balkong m.v. Med vedlikehold menes både å utføre og bekoste.

Aksjonæren skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater i leiligheten, inklusiv balkong.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig oppstaking og rens av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås, samt sluk frem til aksjeselskapets felles rørledningsnett. Vedlikeholdet omfatter også rens av sluk på balkonger.

Aksjonæren har plikt til å sørge for at hver leilighet har tilstrekkelig antall røykvarslere og slukningsutstyr og har plikt til å sørge for at dette holdes funksjonsdyktig.

§7

Skadedyr

Aksjonæren plikter å holde leiligheten og det uteareal/fellesareal som er tillagt den enkelte aksje fri for veggelus, skadedyr og annet utøy. Aksjonæren må gi aksjeselskapet melding straks aksjonæren oppdager veggelus, skadedyr eller annet utøy, da aksjonæren ellers kan bli gjort ansvarlig for dette også i andre leiligheter og/eller andre deler av aksjeselskapets eiendom.

Aksjonæren er forpliktet til straks for egen regning å fjerne veggelus, skadedyr og annet utøy. Aksjeselskapet har rett til å besiktige leiligheten for å godkjenne at alt er fjernet.

§8

Aksjeselskapets vedlikeholdsplikt

Aksjeselskapet har plikt til å vedlikeholde det aksjonæren ikke har plikt til å vedlikeholde. Dette omfatter plikt til å vedlikeholde ytterdør fra leilighet, tak, bjelkelag og bærende veggkonstruksjoner. Plikten til å vedlikeholde omfatter også felles rør, ledninger og kanaler og andre fellesinstallasjoner som går gjennom leiligheten eller som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

§9

Forandringer

Aksjonæren har ikke anledning til å gjøre forandringer i fellesinstallasjoner som omfattes av aksjeselskapets vedlikeholdsplikt eller i byggets bærende konstruksjoner. Dette gjelder uten hensyn

til om endringen innebærer at fellesinstallasjonen eller den bærende konstruksjonen blir svekket eller ikke.

Aksjonæren har ikke, uten å ha innhentet skriftlig godkjenning på forhånd fra styret, rett til å foreta noen forandringer ved leiligheten, dens utstyr og innredning eller forandringer som påvirker byggets eksteriør eller interiør mot ute- eller fellesarealer, for eksempel blomsterkasser, markise, radio- eller TV-antenne. Styret kan pålegge aksjonæren å velge løsninger bestemt av styret, f.eks. vindus- eller dørtype, men ellers ikke nekte samtykke uten saklig grunn.

Alle nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter, samt skriftlig uttalelser fra fagpersonell skal fremskaffes av beboer og foreligge før søknad om godkjennelse fremlegges for styret.

Aksjonæren må ikke foreta noe som kan betinge forhøyelse av forsikringspremie eller andre utgifter for aksjeselskapet.

Aksjeselskapet har rett til å føre felles rør, ledninger, kanaler og andre fellesinstallasjoner gjennom leilighetene dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjonæren. Slike tiltak kan også innebære arbeid og endringer inne i en leilighet.

§10

Plikt til å melde skade og utføre forebyggende tiltak

Aksjonæren plikter straks å melde til aksjeselskapet enhver skade som aksjonæren har oppdaget eller burde ha oppdaget og som må utbedres av aksjeselskapet eller tredjemann, uten opphold. Andre skader på leiligheten plikter aksjonæren å gi melding om innen rimelig tid og uten unødvendig forsinkelse. Lar aksjonæren være å gi pliktig melding kan aksjonæren tape sitt mulige erstatningskrav og er ansvarlig for all skade som skyldes forsinkelsen.

Aksjonæren plikter for øvrig å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for aksjeselskapet som følge av skade som nevnt over. Er aksjonæren selv ikke skyld i skaden, kan forsvarlige utgifter ved tiltaket kreves erstattet, sammen med en rimelig godtgjørelse for utført arbeid.

§11

Erstatningsansvar

Aksjonæren må erstatte tap som følge av at aksjonæren ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt eller annen form for mangel på aktsomhet og all skade som skyldes ham selv, hans husstand, fremleietakere eller andre som aksjonæren har gitt tilgang til leiligheten eller uten skjellig grunn, til eiendommen for øvrig. Aksjonæren svarer også for skader ved frysing som skyldes ham selv eller noen som aksjonæren er ansvarlig for.

Ny eier av aksje er erstatningsansvarlig i forhold til aksjeselskapet og andre aksjonærer på samme vilkår som aksjonær selv ville vært erstatningsansvarlig.

Aksjeselskapet har ikke ansvar for skader eller tap som måtte oppstå ved innbrudd, brann, vannskade m.v., utover det som dekkes av de forsikringer aksjeselskapet har som huseier. Ansvaret omfatter likevel skader eller tap som skyldes aksjeselskapets mislighold.

§12

Forsikring

Aksjeselskapet holder bygningen forsikret. Aksjonæren på sin side plikter til enhver tid å ha hjemforsikring som på vanlig måte dekker innbrudd, brann, vannskade m.v. Aksjeselskapet kan kreve at aksjonæren fremlegger forsikringsbevis med vilkår, og kvittering for betalt forsikring. Ved skade på leiligheten skal aksjonærens forsikring benyttes så langt den dekker, inkludert mulig egenandel, før aksjeselskapets forsikring benyttes.

Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra aksjonærer, noen av aksjonærens husstand eller den han har overlatt sin leilighet til og som dekkes av aksjeselskapets forsikring, kan aksjeselskapet kreve dekket egenandel og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden, av aksjonæren.

§13

Aksjeselskapets tilgang til leilighet for inspeksjon og ettersyn

Aksjonær plikter å gi den som handler på vegne av aksjeselskapet adgang til leiligheten for periodisk ettersyn for eksempel for gjennomgang av vedtatte internkontrollrutiner. Aksjeselskapet har adgang til å foreta den inspeksjon som trengs til kontroll med at vedlikeholdsplikten blir oppfylt.

Unnlatelse av å foreta ettersyn fører ikke til tap av krav eller ansvar for aksjeselskapet verken overfor ny eller nåværende aksjonær.

Videre plikter aksjonær å gi den som handler på vegne av aksjeselskapet adgang til leiligheten i den utstrekning det er nødvendig for å utføre pliktig vedlikehold, herunder reparasjon og utskiftning, lovlige forandringer eller andre arbeider for å forhindre skade på leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Aksjonæren skal varsles i rimelig tid før det foretas tilsyn eller vedlikeholdsarbeider og gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjonæren eller annen bruker av boligen.

§14

Styret

Aksjeselskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer, eventuelt med inntil like mange varamedlemmer. Styreleder velges av styret. Styret med varamedlemmer velges for ett år av gangen.

Styremedlemmer, varamedlemmer og andre tillitsvalgte har taushetsplikt om det de får vite om noens personlige forhold i egenskap av å opptre på vegne av aksjeselskapet. Taushetsplikten gjelder likevel ikke når ingen har berettiget interesse av at opplysningene holdes hemmelig. Taushetsplikten gjelder også etter fratreden fra tillitsvervet.

§15

Styrets vedtak

Styret er forpliktet til å følge aksjelovens bestemmelser. Styret er bemyndiget til å handle på aksjeselskapets vegne i alt som hører til den ordinære drift av aksjeselskapets eiendommer.

Styret sørger for lovbestemt regnskap og ansetter eller inngår avtale med forretningsfører for aksjeselskapet.

Et styremedlem kan ikke være forretningsfører for aksjeselskapet eller for øvrig ha forretninger med dette.

§16

Firmategning

Styreleder og et styremedlem i fellesskap tegner selskapets firma.

Styret kan meddele prokura.

§17

Generalforsamling.

Den øverste myndighet i aksjeselskapet utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av mai måned.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret eller minst 3 av aksjonærene finner det nødvendig.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som dog skal være minst tre dager.

Saker som en aksjonær ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen skal nevnes i innkallingen når det settes frem krav om det senest åtte uker før generalforsamlingen.

§ 18

Saker som skal behandles på generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse sakene behandles:

1) Årsberetning fra styret

2) Årsoppgjøret.

3) Spørsmål om ansvarsfrihet

3) Valg av styremedlemmer og varamenn

4) Eventuell godtgjøring til styrets medlemmer

5) Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Innkalling skjer ved brev til hver enkelt aksjonær med kjent adresse med 14 dagers varsel.

Hver aksjeleilighet har en stemme.

Aksjonær og medlem av aksjonærs husstand kan møte som fullmektig for annen aksjonær. En aksjonær kan maksimalt stille med 2 fullmakter i tillegg til egen stemme. Fullmektig må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde på førstkommende generalforsamling med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Styret skal i rimelig tid på forhånd varsle aksjonærene om dato for generalforsamling og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet på generalforsamlingen.

Generalforsamlingen kan bare treffe beslutninger i saker som er angitt i innkallingen. Dersom en sak ikke er nevnt i innkallingen er det ikke til hinder for at det treffes vedtak om innkalling til ny generalforsamling til avgjørelse av forslag som er fremsatt under generalforsamlingen.

Står stemmetallet likt, skal styret innkalle til ny generalforsamling hvor saken fremmes på nytt.

Fremmes forslag til avstemming på generalforsamling må det fremgå klart hvilket vedtak generalforsamlingen skal stemme på. Fremmes forslag som krever beslutning med kvalifisert flertall må også hovedinnholdet i saken være beskrevet.

Generalforsamlingen kan med samtykke fra forslagsstiller gjøre mindre endringer i et fremsatt forslag. Endringene kan ikke innebære at forslagets prinsipielle innhold endres.

§19

Generalforsamlingens kompetanse

Beslutninger på generalforsamling treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Det kreves likevel minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

• ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i aksjeselskapet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold

• omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

• salg eller kjøp av fast eiendom som tilhører aksjeselskapet

• andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

• samtykke til endring av formål av en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt

• endring av vedtektene

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av aksjeselskapet karakter krever tilslutning fra samtlige aksjonærer.

Generalforsamlingen fastsetter husordensregler med alminnelig flertall.

§20

Revisor

Generalforsamlingen velger revisor som tjenestegjør til ny revisor er valgt.

§21

Husleie

Aksjonæren betaler sin husleie hver måned. Aksjeselskapet kan endre husleiebeløpet med to måneders skriftlig varsel.

Ved fastsettelsen av beløpet kan styret ta hensyn til behov for å dekke avsetning til midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

Husleie fordeles etter netto bruksareal. Når særlige grunner taler for det kan styret beslutte at kostnader kan deles etter nytten for den enkelte leiligheten eller etter forbruk. Den forrige

aksjonæren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av husleie til ny aksjonær er godkjent eller det er rettskraftig avgjort at den nye eier har rett til å erverve aksjene.

Betaling innen den 1. i hver måned anses som rettidig betaling. Leien betales til forretningsfører eller en av forretningsfører anvist bank.

§22

Oppsigelse

Aksjeselskapet kan si opp leiekontrakten dersom leieren i vesentlig grad ikke svarer sine forpliktelser etter leiekontrakten, aksjeselskapets til enhver tid gjeldende vedtekter, generalforsamlingens vedtak eller ikke overholder husordensreglene.

En oppsigelse av leiekontrakten skal være skriftlig. Oppsigelse fra aksjeselskapet skal være begrunnet. Oppsigelsen skal opplyse om at leier kan protestere skriftlig til utleier innen én måned etter at oppsigelsen er mottatt. Oppsigelsen skal dessuten opplyse om at dersom leier ikke protesterer innen fristen, taper leier sin rett til å påberope seg at oppsigelsen er i strid med husleieloven, jfr. dens § 9-8 første ledd annet punktum, og at aksjeselskapet i så fall kan begjære tvangsfravikelse etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd bokstav c.

§23

Advarsel, pålegg om salg, fravikelse og tvangssalg

Hvis en aksjonær til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter overfor aksjeselskapet, kan aksjeselskapet pålegge aksjonæren å selge sin aksje, jfr borettslagsloven §5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir aksjeselskapet rett til å kreve aksjen solgt.

Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at aksjene eller aksjen med tilknyttet innskudd, kan kreves tvangssolgt dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke kan settes kortere enn 3 måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører aksjonærens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse overfor eiendommens øvrige aksjonærer eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra leiligheten etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

En aksjonær som blir kastet ut eller som flytter etter krav fra aksjeselskapet på grunn av mislighold eller fraviker som følge av konkurs, plikter å betale for den tid som måtte være igjen av leietiden. Betalingsplikten opphører fra det tidspunkt annen aksjonær overtar ansvaret for betaling av leien. Aksjonæren må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål, rydding og rengjøring av leiligheten fører med seg.

En aksjonær kan ikke sette frem motkrav mot aksjeselskapet med mindre motkravet er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom eller forlik eller det er gitt depositum i samsvar med egen avtale om dette.

§24

Endringer i vedtektene

Endringer i disse vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

§25

Aksjonærens aksept av gjeldende regler i aksjeselskapet

Ved erverv av aksje har aksjonæren gjennomgått aksjeselskapets vedtekter, leiekontrakt samt husordensregler og aksepterer disse som bindende for seg.

Aksjonæren har rett til å overdra leieretten sammen med tilknyttet aksjebrev på de vilkår som til enhver tid er fastsatt i aksjeselskapets vedtekter, leiekontrakt, husordensregler og vedtak truffet av aksjeselskapets generalforsamling.

Bestemmelse i leiekontrakt som er strid med bestemmelsene i disse vedtekter er ikke lenger gyldig. Bestemmelsene i vedtektene trer i stedet for.

ÅRSBERETNING

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1828
AS Kirkeveien 39

Velkommen til generalforsamling i AS Kirkeveien 39

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for generalforsamlingen:
22. mai 2024 kl. 17:00, Bygdøy alle 38.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. aksje.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Orientering om vedlikehold og likvidtet
8. Internett og TV
9. Valg av styre

Med vennlig hilsen,
Styret i AS Kirkeveien 39

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår Karen Mellbye som ordstyrer

Forslag til vedtak

Karen Mellbye er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling

Karen Mellbye skrive protollen
Trond Nygård velges til å signere protokollen

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Karen Mellbye foreslått. Som protokollvitner ble Trond Nygård foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 1828 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 37 000,-

Styrets innstilling

Styrehonoraret synliggjør deler av det ansvaret som tilligger et operativt og arbeidende styre i selskapet.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 37.000 kroner

Sak 7

Orientering om vedlikehold og likvidtet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret orienterer om status.

Styrets innstilling

Selskapet AS Kirkeveien 39 har en svært stram likvididtet, det kommer bla av at styret ikke hevet felleskostnadene da kostnadene økte i samfunnet ellers. Dette betyr at vi i skrivende stund ikke kan planlegge med større prosjekter i 2024 eller 2025. Det neste som ligger i løypa er å kartlegge standarden på vannrørene/stamrørene i hele gården. Det kan hende at de har en varighet på 2 år eller mer, men det må kartlegges lik at det ikke oppstår vannlekkasje som kan bli svært kostbar. rørene er gamle og noe må gjøres før det går for lang tid. Sannsynligvis må vi låne penger når dette skal iverksettes, og det KAN medføre økte felleskostnader. Samtidig kan vi refinansiere det lånet vi allerede har (nytt tak og bergvarme) samtidig, og det kan gi selskapet en bedre lånerente.
Dette til orientering

Forslag til vedtak

Tas til etterretning.

Sak 8

Internett og TV

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Flere andelseiere har i flere runder stilt spørsmål ved avtalen vi har m internett/TV og strømmetjenester hos Telia. Det er opplagt at flere strømmer en før og færre bruker lineær TV. Samtidig er det flere som bruker lineær TV og gjerne vil beholde dette.
Nå finnes det flere muligheter for løsninger i markedet som kan imøtekomme begge behov og som kan koste mindre for selskapet og den enkelte bruker. Styret ønsker derfor en fullmakt til å jobbe med saken for å kunne presentere løsninger med innhold og kostnader for andelseierne

Styrets innstilling

Styret får fullmakt til å jobbe med nye løsninger for selskapets internett, TV og strømmeavtale. Styret skal presentere forslag til løsninger med innhold og kostnader for andelseierne som fortrinnsvis imøtekommer de som ønsker å bruke lineær TV og de som ønsker strømmetjenester

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å jobbe med nye løsninger for selskapets internett, TV og strømmeavtale. Styret skal presentere forslag til løsninger med innhold og kostnader for andelseierne som fortrinnsvis imøtekommer de som ønsker å bruke lineær TV og de som ønsker strømmetjenester

---

Sak 9

Valg av styre

Innstilling

Styreleder: Jens Jørgen Lie

Styremedlemmer:
Kristin Ingebrigtsen
Cornelius Sendresen

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jens Jørgen Lie

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Cornelius Sendresen
- Kristin Ingebrigtsen

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jens Jørgen Lie	Kirkeveien 39
Styremedlem	Kristin Ingebrigtsen	Kirkeveien 39 A
Styremedlem	Cornelius Meinich Sendresen	Kirkeveien 39 B

Kontaktinformasjon
Styret
Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no eller pr. epost: kirkeveien-39@styrerommet.no

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om AS Kirkeveien 39
Aksjeselskapet består av 20 leiligheter knyttet til aksjer.
AS Kirkeveien 39 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 921107501, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
215 153

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

AS Kirkeveien 39 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Aksjeselskapets revisor er BDO.

Styrets arbeid

Tips til innhold:
Perioden som har vært:

- Styret har hatt tre fysiske møter gjennom året, og har epost og telefonutveksling ved behov. Det har vært rehabilitering av bad i oppgang B som avdekket at stamrør (vannrør) mellom to etasjer har hatt en så stor slitasje at det bør byttes. Vår avtalepartner Rørleggersentralen har stått for dette arbeidet. Styret besluttet å hente in 10.000 kroner fra hver boenhet for å dekke dette.

- Ut over det som skrevet over om vannrør, er det ikke gjort vedlikehold utover løpende vedlikehold.
- Det er ikke gjort endringer i avtaler vi har med Vaktmester Andersen eller Rørleggersentralen
- Det ble avholdt en dugnad i mai 2023. Dette er en årlig tradisjon hvor det gjøres fint med planter, løvraking og fjerning av søppel og skrot. Det leies inn container så beboerne får mulighet til å rydde og kaste.

Fremtidige planer:

- Vedlikeholdsplaner de kommende periode (1-3-5 år)

  Vi må ha en sjekk av alle stamrør/vannrør for å sjekke kvaliteten på disse. Huset er fra 1935 og det mistenkes at store deler av disse rørene er like gamle.

Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring
Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i PROTECTOR FORSIKRING med polisenummer 1494558. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar.
Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større gjennomførte vedlikeholds- og rehabiliteringsprosjekter:
Installering av bergvarmeanlegg 2015
Nytt tak med isolasjon 2019

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Aksjeselskapet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap (note 16)

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var -kr 6688,-.

Aksjeselskapet hadde pr. 31.12.2023 negativ arbeidskapital på kr -6688,-.
Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2024. Tiltakene innebærer kapitalinnkalling på kr 200 000,- og en økning av felleskostnader på 10 %.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet” Kommentarer til budsjett for 2024”.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 160 000,- til vanlig vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i AS Kirkeveien 39.

Lån
AS Kirkeveien 39 har lån i Handelsbanken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.06.2024. Det blir i 2024 også gjennomført en kapitalinnkalling som følge av akutt likviditetsbehov etter vedlikeholdsarbeider. Dette er ikke medtatt i budsjettet.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS KIRKEVEIEN 39

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS KIRKEVEIEN 39.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,

Penneo Dokumentnøkkel: UW4TY-FVW2G-YVDWI-OU5TM-6Q0MJ-58ANJ

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: UW4TY-FVW2G-YVDWI-OU5TM-6Q0MJ-58ANJ

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-05-10 13:20:30 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: UW4TY-FVW2G-YVDWI-OU5TM-6Q0MJ-58ANJ

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

AS KIRKEVEIEN 39
ORG.NR. 921 107 501, KUNDENR. 1828

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 217 630	1 096 944	2 539 928	1 285 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 217 630**	**1 096 944**	**2 539 928**	**1 285 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 358	-5 358	-5 358	-5 358
Styrehonorar	4	-38 000	-38 000	-38 000	-38 000
Avskrivninger	14	-95 960	-95 966	-96 000	-96 000
Revisjonshonorar	5	-15 162	0	-8 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-46 936	-43 655	-47 000	-49 820
Konsulenthonorar	6	-5 172	-5 013	-3 000	-13 000
Drift og vedlikehold	7	-73 704	-345 804	-167 000	-160 000
Forsikringer		-42 101	-38 691	-47 000	-51 700
Kommunale avgifter	8	-214 031	-170 566	-192 000	-308 629
Energi/fyring	9	-202 756	-266 752	-250 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-82 744	-67 039	-66 000	-86 881
Andre driftskostnader	10	-206 407	-180 303	-187 000	-193 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 028 331**	**-1 257 148**	**-1 106 358**	**-1 262 088**
DRIFTSRESULTAT		**189 299**	**-160 204**	**1 433 570**	**22 912**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	317	286	0	0
Finanskostnader	12	-234 044	-152 543	-121 000	-280 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-233 727**	**-152 257**	**-121 000**	**-280 000**
Ekstraordinære kostnader		0	312 461	0	0
ÅRSRESULTAT		**-44 428**	**0**	**1 312 570**	**-257 088**

Overføringer:		
Udekket tap	-44 428	-766 561

Transaction 09222115557516943474 Signed JJL, CMS, KI

AS KIRKEVEIEN 39
ORG.NR. 921 107 501, KUNDENR. 1828

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	562 168	1 809 732
Andre varige driftsmidler	14	1 151 605	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 713 773**	**1 809 732**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35	4 823
Forskuddsbetalte kostnader		87 242	132 617
Driftskonto OBOS-banken		29 080	89 082
Skattetrekkskonto OBOS-banken		176	176
Sparekonto OBOS-banken		12 457	0
SUM OMLØPSMIDLER		**128 990**	**226 697**
SUM EIENDELER		**1 842 763**	**2 036 430**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	15	133 500	133 500
Udekket tap	16	-2 354 640	-2 310 212
SUM EGENKAPITAL		**-2 221 140**	**-2 176 712**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	3 928 245	4 023 908
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 928 245**	**4 023 908**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		78 520	66 054
Leverandørgjeld		55 685	63 975
Påløpte renter		1 453	1 143
Annen kortsiktig gjeld		0	58 061
SUM KORTSIKTIG GJELD		**135 658**	**189 233**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 842 763**	**2 036 430**
Pantstillelse	18	4 465 000	4 465 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 7.5.2024
Styret i AS Kirkeveien 39

Transaction 09222115557516943474 Signed JJL, CMS, KI

Jens Jørgen Lie | Cornelius Meinich Sendresen | Kristin Ingebrigtsen

Transaction 09222115557516943474 Signed JJL, CMS, KI

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter	1 115 328
TV/internett	66 000
Eiendomsskatt	36 302
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 217 630**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 358
SUM PERSONALKOSTNADER	**-5 358**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 38 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 162.

Transaction 09222115557516943474 Signed JJL, CMS, KI

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Konsulenthonorar, OBOS Eiendomsforvaltning	-1875
Andre konsulenthonorarer, Hammersborg Eiendomsforvaltning	-3 297
SUM KONSULENTHONORAR	**-5 172**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-370
Drift/vedlikehold VVS	-7 195
Drift/vedlikehold elektro	-31 792
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 029
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-27 684
Kostnader dugnader	-634
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-73 704**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-45 378
Vann- og avløpsavgift	-142 543
Feieavgift	-3 347
Renovasjonsavgift	-76 230
Kommunale avgifter	53 466
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-214 031**

NOTE: 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-195 780
Olje	-6 976
SUM ENERGI / FYRING	**-202 756**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 313
Container	-3 995
Lyspærer og sikringer	-2 909
Vaktmestertjenester	-111 996
Renhold ved firmaer	-60 343
Snørydding	-14 108
Andre fremmede tjenester	-35
Andre kontorkostnader	-4 241
Porto	-50
Bank- og kortgebyr	-5 238
Velferdskostnader	-2 180
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-206 407**

Transaction 09222115557516943474 Signed JJL, CMS, KI

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	316
Renter bank	1
SUM FINANSINNTEKTER	**317**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-234 085
Andre rentekostnader	41
SUM FINANSKOSTNADER	**-234 044**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	562 168
SUM BYGNINGER	**562 168**

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Bergvarmeanlegg		
Tilgang 2016	1 919 237	
Avskrevet tidligere	-671 672	
Avskrevet i år	-95 960	
		1 151 605
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1 151 605**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-95 960**

NOTE: 15
AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er på kr	133 500
fordelt på 1780 aksjer à kr 75.	
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboer	133 500

NOTE: 16
UDEKKET TAP

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

Styret har vedtatt å øke felleskostnader med 10 % fra juni 2024 av, samt vedtatt en kapitalinnkalling på 200 000,- med forfall 1. mai 2024.

Transaction 09222115557516943474 Signed JJL, CMS, KI

Se ellers kommentarer til budsjett 2024 omtalt i årsrapporten.

Transaction 09222115557516943474 Signed JJL, CMS, KI

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,75 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019	-4 385 888	
Nedbetalt tidligere	361 980	
Nedbetalt i år	95 663	
		-3 928 245
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 928 245**

NOTE: 18
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	3 928 245
TOTALT	**3 928 245**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	562 168
TOTALT	**562 168**

Transaction 09222115557516943474 Signed JJL, CMS, KI

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 22.05.24
Selskapsnummer: 1828 **Selskapsnavn:** AS Kirkeveien 39

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

EKSPEDISJONSDOKUMENT 1

V.D. 1154/1934

13

Ekspedisjons-Dokument 4

angående Våningshus

på matr.nr. 39. Kirkeveien

Innlevert ..... Attestert .....

Oversendes hrr oppmålingschefen med forespørgsel om det med A-B-C-D merkede areal bl.l er tillagt eiendommen og kartet er tinglest.

23/4. 35

Opm.chefen j. —
Kstb 24 APR 1935

Tilbakesendes hr. bygningsinspektøren.
Grunnstykket A-B-C-D er ikke tillagt nr. 39 Kirkeveien.
Begjæring herom er ikke innkommet.

Oslo 26/4-35

Opm. chefens kont.
29 APR 1935

E Lund

Oversendes behørdet i anl. fradigheriet.

29/4. 35

GM/VW. 14

Ad: 39 Kirkeveien, jnr. 238/35.

Sendes tilbake til herr bygningsinspektøren.

Entreene mangler avtrekksventiler. W.C. rummene mangler frisklufttilførsel. Søppelrummene i kjolleren mangler frisklufttilførsel. Tørkerummet i kjelleren mangler ventilasjon. Trærne på gårdsplassen bør uttynnes endel så det faller mere lys inn i vaktmesterboligen.

Oslo helseråd den 8. juni 1935.

Efter bemyndigelse

Axel Stein

8 - JUN. 1935

Oversendes hr brandsjefen i anl. fordighetsgrader
8/6-35

OSLO 1197/35 BRANDVESEN

Tilbakesendes hr. bygningsinspektøren
Intet å bemerke.

Oslo brandvesen den 15. juni 1935

D. Hagen.

Bygn. inspeksjonen J.nr.:
mottatt: 17 JUN. 1935

Oversendes pånyt helserådet med forespørsel om der nu haus noe at bemerke

2/4-36

GM/JH.

Ad. 39 Kirkeveien, Jnr. 273/36.

Sendes tilbake til herr. bygningsinspektøren.

WC-rummet i vaktmesterboligen mangler frisklufttilførsel.

Oslo helseråd den 7. april 1936.

Efter bemyndigelse

Axel Stein

Byg... inspeksjonen
7 - APR. 1936

14/4.36. Sendt tilbake.

15

Oversendes Oslo parkvesen med forespørsel om den har noget å bemerke til forhaven.

Oslo 4. mai 1936.

Arkitektkontoret

OSLO
89/4.
PARKVE...

ES./VP.

39 Kirkeveien.

Tilbakesendes med bilag hr. bygningsinspektøren

for vestre distrikt.

Bygn. ...
20 MAJ 1936

Intet å bemerke.

Oslo parkvesen den 19. mai 1936.

Gjennomsett

Oversendes hr. Oppmålingssjefen med forespørsel om det ikke kan det med A-B-C-D. på kl. 1 merkede areal må en tillegg eiendommen av tinglest.

20/5-36

Arkitektkontoret

Opm.chefen jr. nr.
Meth: 22. MAJ 1936

Sendes tilbake til hr. bygningsinspektøren
Ved kartforretning av 21/5-1935, tinglest 19/10-1935 er grunnstykket ABCD overdratt i arealet for det nyoppmålte nr. 39 Kirkeveien.

Oslo 22/5-1936

Nilsen

Bygn. ...
23 MAJ 1936

Blankett nr. 680.

RICH. ANDVORD

Skjema nr. 1.

Bygge-anmeldelse

BYGNINGSRÅDEN OSLO B.J.-No. 1154/34

Bygningsrådet har under 19. desember 1928 for anmeldelse angående nybygning til- og påbygning samt forandringer vedtatt dette skjema (nr. 1) som av anmelderen skal nøiaktig utfylles for hver post, og innleveres med bilag i 2 eksemplarer tillikemed anmeldelsesgebyr. For de poster som ikke vedkommer det anmeldte arbeide anføres dette uttrykkelig. Alle mål, som er nødvendig for å prøve byggverkets lovmedholdighet, skal være innskrevet i tegningene og angitt i teksten. Arbeider, som utføres inntil nabogrense, skal anmeldes for vedkommende nabo i henhold til lov av 27. mai 1887 § 3 angående naboeiendomsforhold. *I planene må det anvendte materiale for vegger være betegnet på kjennelig måte f. eks. særskilt for murverk, bindingsverk, tre, rabitz, jernbetong, betong o. s. v. Ved forandringsarbeide skal gammelt og nytt særskilt anmerkes.* I fasadetegning og snitt angis det bestemte plan for fortåg, gårdsplass og likeledes dybde for kjellergulv, area og fundamenter, alt tydelig med innskrevne mål, særlig dybden ved alle nabogrenser. Ennvidere bygningens og etasjenes høide m. v. Tegningene der skal innleveres i 2 sett, hvorav det ene på *uopklebet tracing lærret*, med *sorte streker* skal være datert samt *signert*. Tegningene skal være brettet i format 22×34 cm med tekst og tegning synlig.

Anmeldelsen innsendes gjennem bygningskontrollen.

J.nr.

Til

bygningschefen.

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved, at efternevnte byggearbeider aktes utført på

matr.-nr. 39 *til* Kirkeveien.

1. Fortegnelse over vedlagte tegninger og bilag § 132.

Situasjonsplan 1:500.
1 blad planer 1:100
2 blad fasader og snitt 1:100
} In duplo.

2. Arbeidets art og rummenes anvendelse. Våningshus

For våningshus opgis: Antall leiligheter ialt: 20

17 — på 2 vær., kjøkk. bad, W.C., og pikeværelse.

3 — på 2 vær., kjøkk. bad W.C.

Antall butikker: ingen Antall garasjer: ingen Antall enkeltværelser: ingen.

3. Anlegg av de i bygningslovens §§ 63 og 123. Ingen.

4. Beskrivelse over grunnens beskaffenhet og bæreevne, om nødvendig med grunnundersøkelse § 60 [1]. Boringsplan med beregning for såler blir innsendt av konsulent.

5. Fundamenteringens utførelse med angivelse av dens dybde samt forholdet mot nabo, § 79 jfr. forskrifter. Anmeldes av konsulent.

6. Isolasjon §§ 81 og 105. Lovbefalt.

EKSPEDISJONSDOKUMENT

Kirkevn. 39

Fm. 1154/1934.

Våningshus.

Anm.
4. Tegn.

BYGNINGSCHEFEN
B.J.-No. 1154/34
OSLO

V. 1

Duplikat sendt Brandchefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 39 Kirkeveien

Innlevert 28. juni 1934 Attestert 30/5-36

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. ..... g... er og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 29/6-34 A. Kielland

V

Reg. chefen jr. nr. .....
mott: 2 - JUL. 1934

Reg. chefen jr. nr. Kirkevn 39
mott: 4 - JUL. 1934

Opm.chefen jr. nr. .....
Mott: 2. JUL. 1934

Sendes ht. reguleringschefen.
Grunnens grense er vist med blå linjer på situasjonsplanen (Bl 1.) Der påhviler ~~ingen~~ ingen på kr. 1029.07 der svlegges ved ny bebyggelse.
Oslo 3/7-1934
E. Eriksen
fung.

24/4-35 Innbetalt.

Lund

2

OSLO VANN OG KLOAKKVESEN

JN. 003537 10 JUL 1934

RØRLEGGERAVD.

M/B

Kirkeveien 39

Opm.chefens eksp. av 3/7 34.

Oversendes herr vannverkschefen.

Reguleringslinjer og byggelinjer er inntegnet på situasjonsplanen bl. 1 med rødt.

Kirkeveien er regulert ca. 30,5 m. bred med 5 m. tilbaketrukket byggelinje på sydøstsiden.

Middelthuns gate er regulert 15,7 m. bred med 5 m. tilbaketrukket byggelinje på sydvestsiden

Den regulerte høide for Middelthuns gate på Kirkeveiens østside er kote 43,3o. Herfra stiger gaten med ca. 1:78,5 efter midtlinjen til kote 44,1o på Jacob Aalls gates vetside.

Fortågstigningen er 10 cm.

Den regulerte høide for Kirkeveien i skjæringspunktet med Middelthuns gates midtlinje er kote 43,3o. Herfra faller gaten mot sydvest med ca. 1:58,75 efter midtlinjen. Da gaten er delvis oparbeidet må hensyn tas til den bestående kantstenshøide.

Fortågstigningen er 15 cm.

For strøket gjelder byggevedtekt 13, vedtatt av formannskapet 6/11 1907 og 22/11 1911.

Oslo reguleringsvesen den 6/7 1934.

O. Thesen

J.nr.3537-3556/1934.Matr.nr. 39 Kirkeveien.

Tilbakesendes med bilag herr bygningschefen i Oslo.

Kjellergulvhöide på kote + 42,70 approberes.

Bygningen må dreneres i hele sin utstrekning.

Med hensyn til ledningers størrelse og arrangement forbeholder man sig å opstille de nærmere bestemmelser, når anmeldelse fra aut. rörleggermester innsendes hertil.

Oslo vann-og kloakkvesen, den 11. juli 1934.

Efter bemyndigelse

Bygn... ns J.nr.:
mott 12 JUL. 1934

B. S. Protest.
4/8

Sendes Oslo helseråd.
Oslo 12/7. 34
Skulagnus

GM/VW.

Ad: 39 Kirkeveien, jnr. 1038/34.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Dispensasjon fra bygningslovens §§ 104^{8} og 105^{2b} og d anbefales ikke innvilget efter den foreliggende plan. (Gulvet 75 cm. under terreng.)

Oslo helseråd den 16. juli 1934.

Efter bemyndigelse

Bygn... J.nr.:
17 JUL. 1934

Tilkj. k. helserådets påtegning kan anm. ikke godkjennes.
meddeles.
Oslo 17/7. 34

KIRKEVEIEN 39 - VÅNINGSHUS 1936

Anm.
4. Tegn.

BYGNINGSCHEFEN
B.J.-No. 1154/34
OSLO

V. 1

Duplikat sendt Brandchefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 39 Kirkeveien

Innlevert 28. juni 1934 Attestert 30/5-36

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. ..... g... er og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 29/6-34 A. Kielland

V

Reg. chefen jr. nr. .....
mott: 2 - JUL. 1934

Reg. chefen jr. nr. Kirkevn 39
mott: 4 - JUL. 1934

Opm.chefen jr. nr. .....
Mott: 2. JUL. 1934

Sendes ht. reguleringschefen.
Grunnens grense er vist med blå linjer på situasjonsplanen (Bl 1.) Der påhviler ~~ingen~~ ingen på kr. 1029.07 der svlegges ved ny bebyggelse.
Oslo 3/7-1934
E. Eriksen
fung.

24/4-35 Innbetalt.

Lund

KIRKEVEIEN 39 - VÅNINGSHUS 1934

-KIRKEVEIEN - Nº 30 -

-NYBYGG-

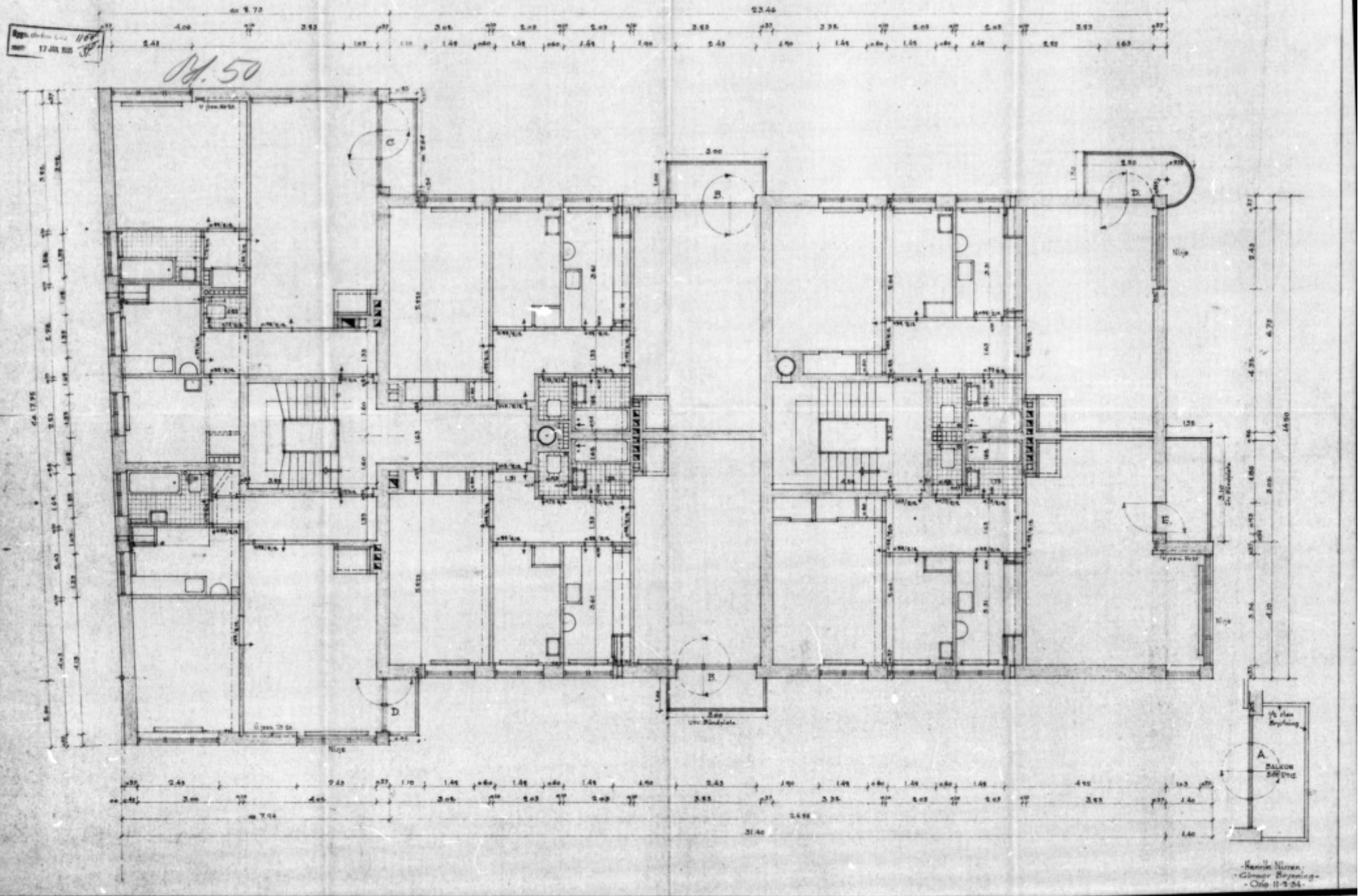
ETASJEPLAN 1:50.

Nº INNSKREVNE MÅL ER MÅL

-ARBEIDSTEGNING- 30/9-34

Rettet - 22-9 - -

NEGFOTOGRAFERT 19 X



-Henrik Nissen-
-Gönnar Bryning-
-Oslo 12-9-34-

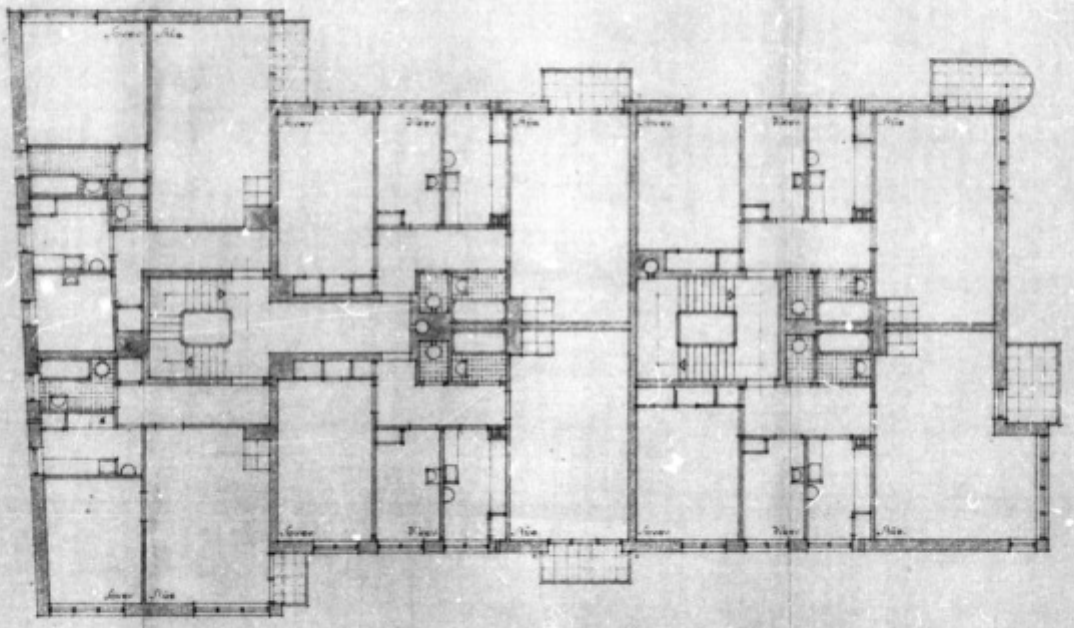
KIRKEVEIEN 39 - VÅNINGSHUS - 1934

-KIRKE VEIEN Nr 39-
-NYBYGG-
PLANER 1:100

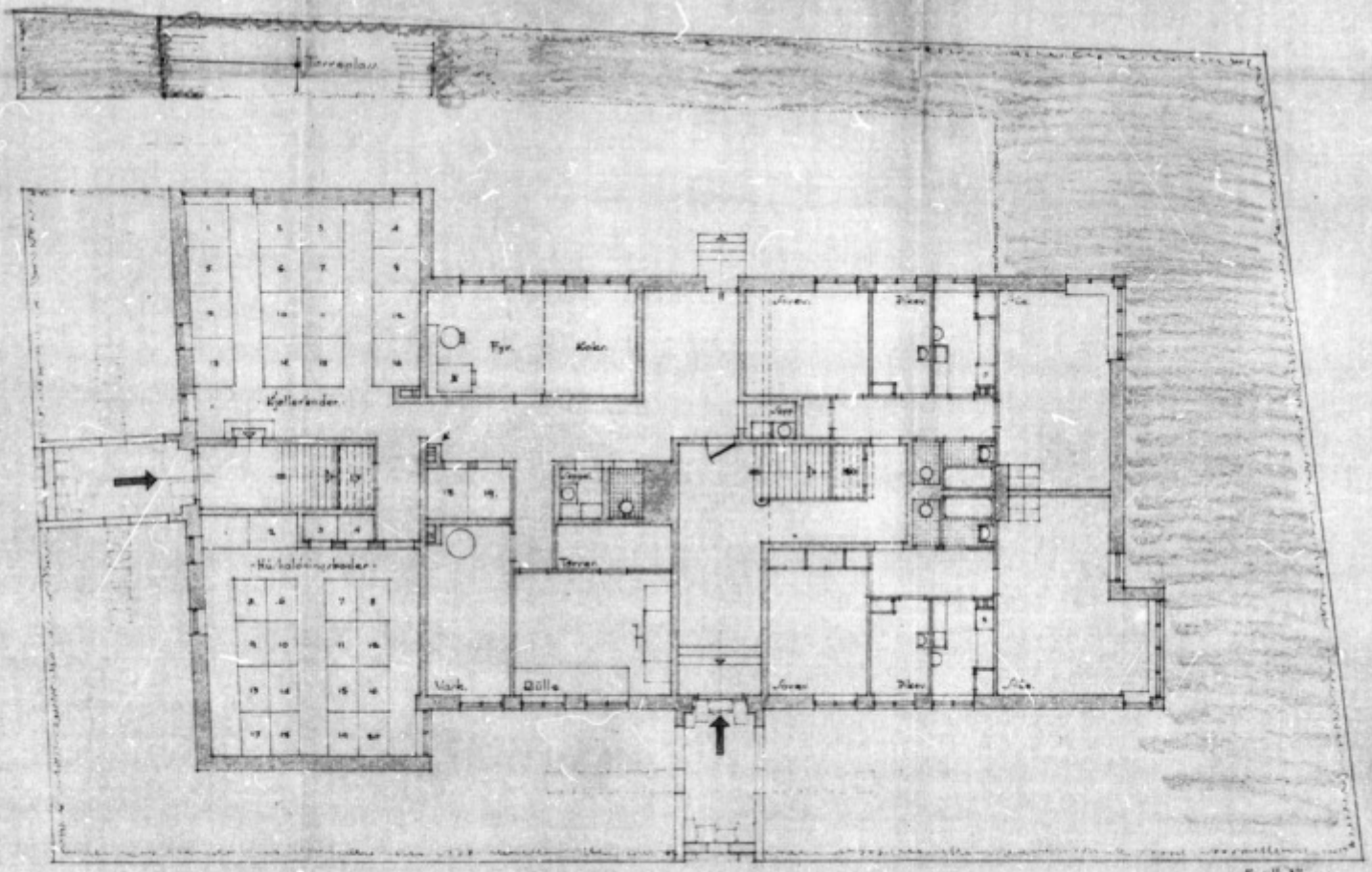
Bygn. ctr. Lnr. 1/54
mottatt 4 - FEB. 1955

M 44

NEDFOTOGRAFERT- 10 X



-ETASJEPLAN-



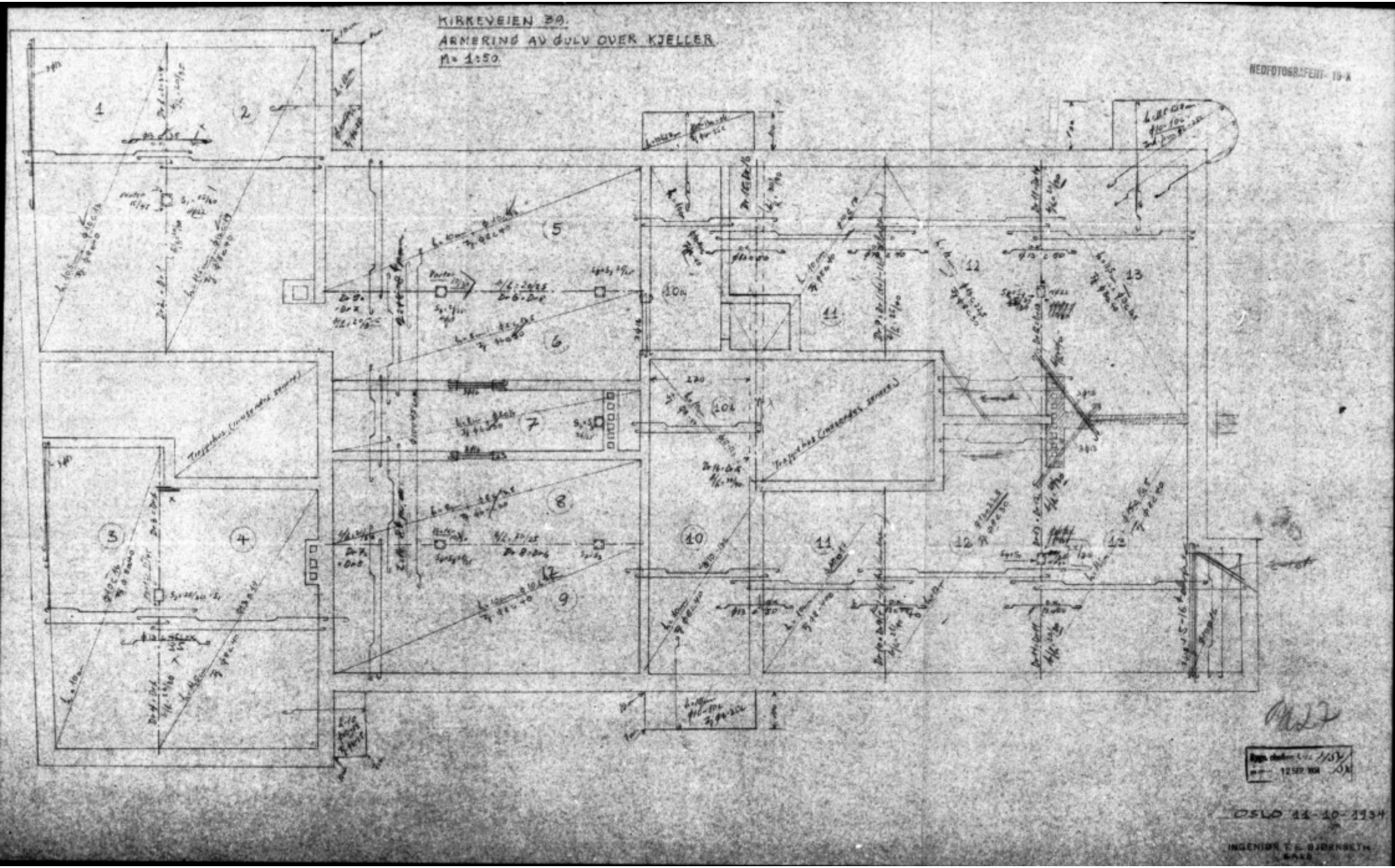
-KJELLERPLAN-

TEGNINGER, GULV OVER KJELLER, KIRKEVEIEN 39

KIRKEVEIEN 30.

ARMERING AV GULV OVER KJELLER.

M. 1:50.



OSLO 11-10-1934

INGENIØR T. E. BJØRNSETH

TEGNING,
KIRKEVEIEN 39

-KIRKEVEIEN - Nº 30 -

-NYBYGG-

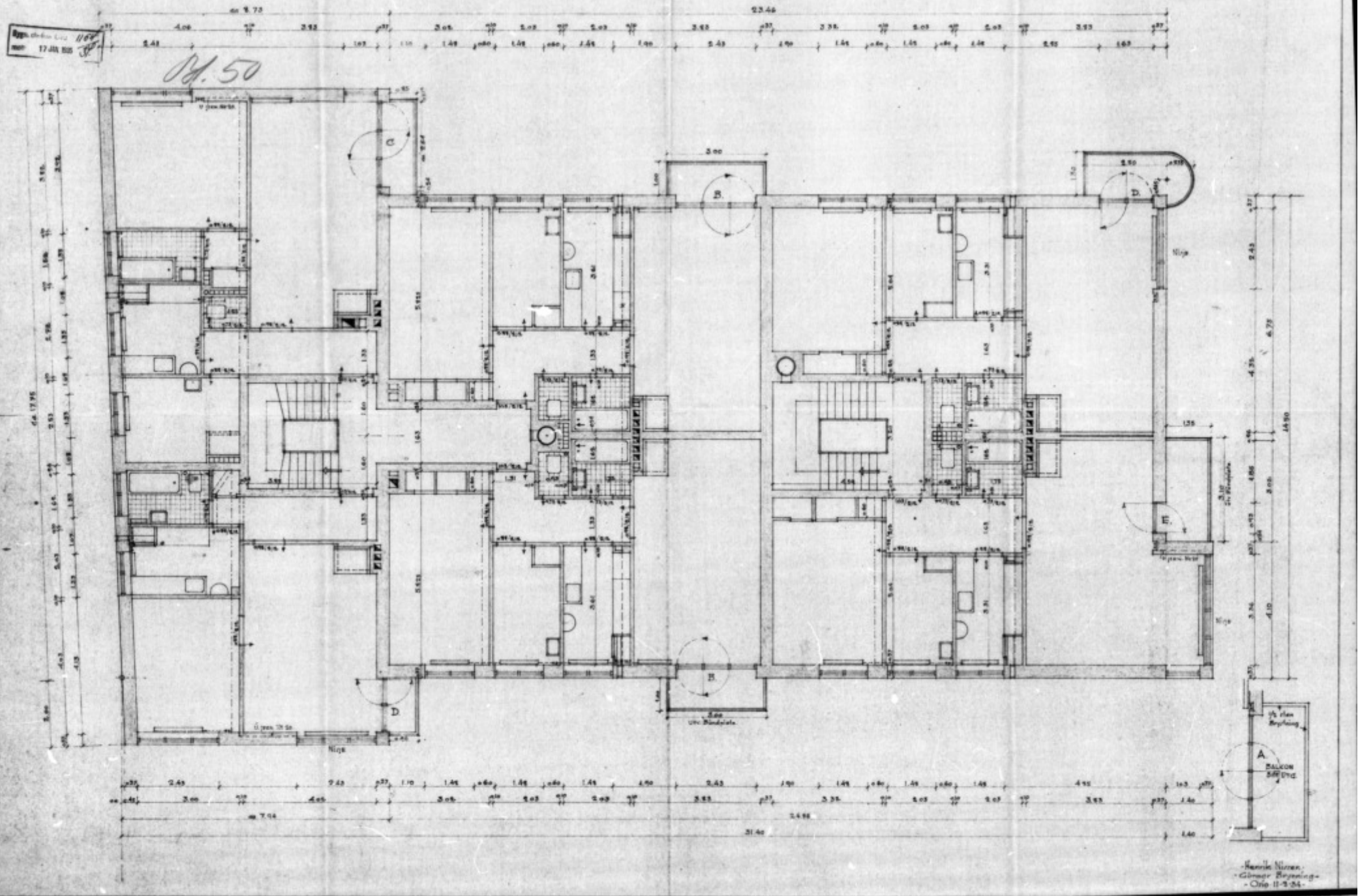
ETASJEPLAN 1:50.

Nº INNSKREVNE MÅL ER MÅL

-ARBEIDSTEGNING- 30/9-34

Rettet - 22-9 - -

NEGFOTOGRAFERT 19 X

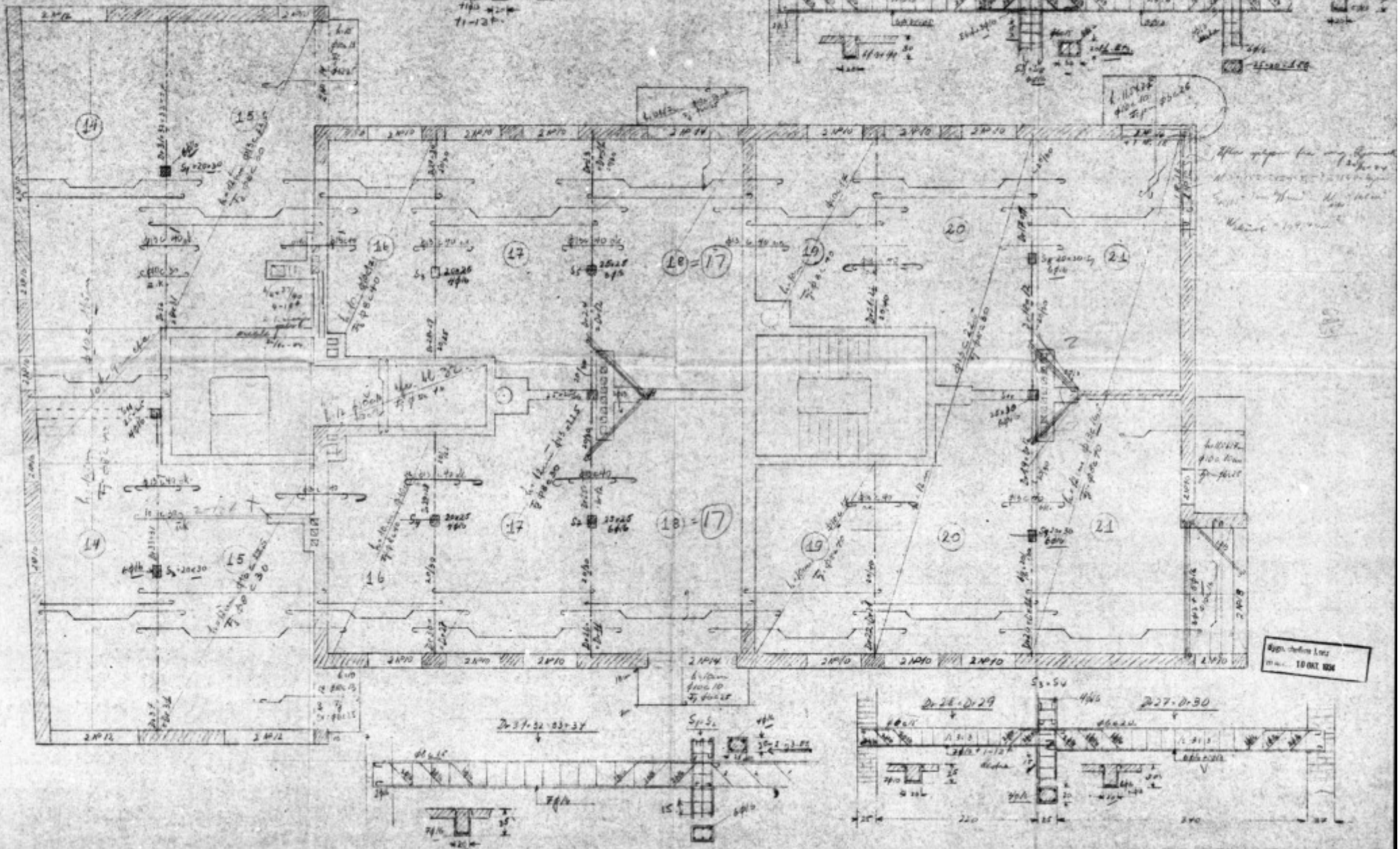


Henrik Nissen
Gårmar Bryning
Oslo 12-3-34

TEGNINGER, KIRKEVEIEN 39

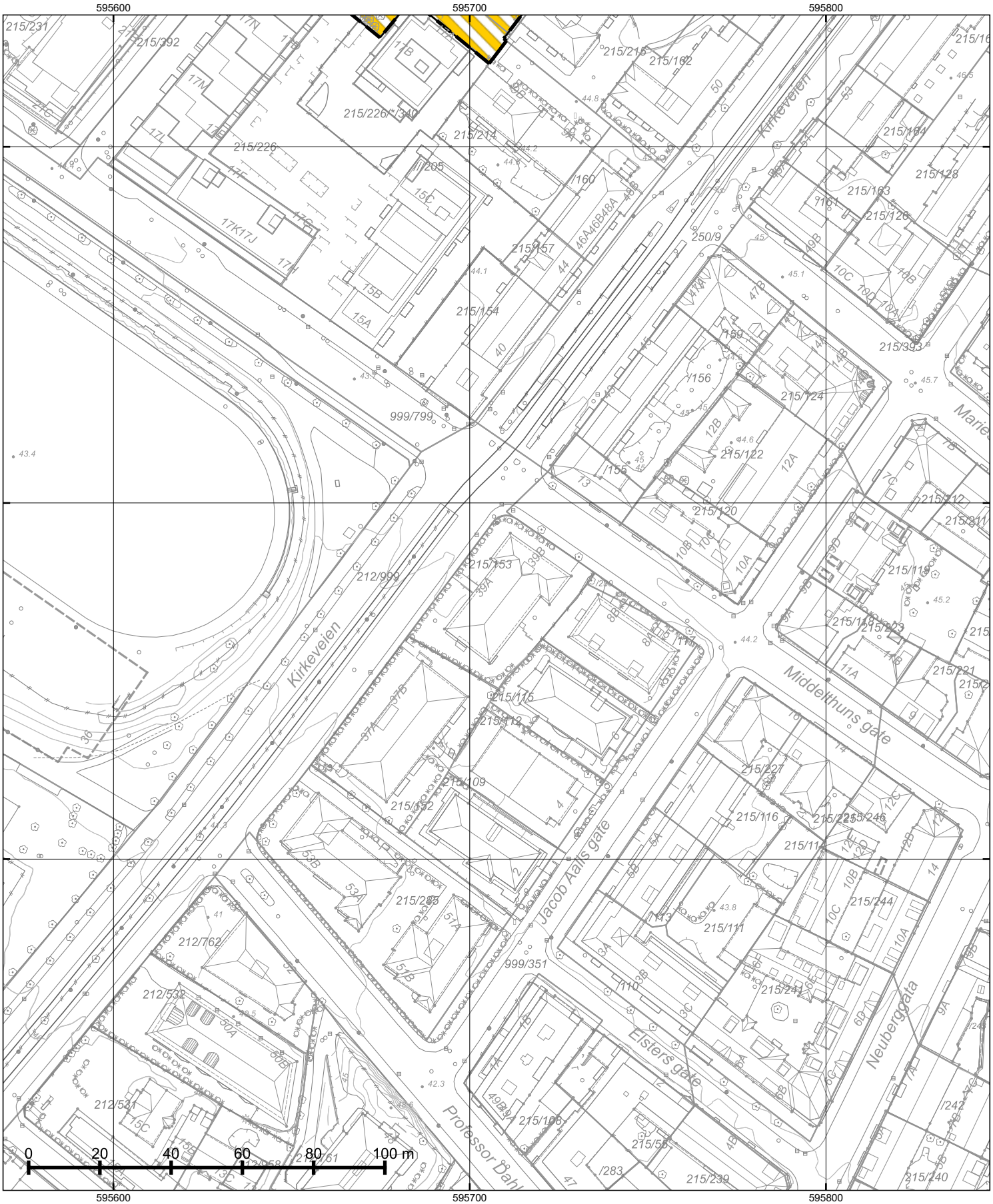
KIRKEVEEN 39.–
GULV OVER 1 ETG., 2 DEN OG 3 DJE ETG
M. 1:50 og 1:25.

Bl. 31



OSLO 9/10-1954.
THOR BJØRNSETH.–

REGULERINGSKART_ A3



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.08.2025
Bruker: lks
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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 330819/ 86518059
Deres ref.: 63733/ CHRGRE
Adresse: KIRKEVEIEN 39B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/153

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: 29.08.2025
Bruker: lks
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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 330819/ 86518059
Deres ref.: 63733/ CHRGRE
Adresse: KIRKEVEIEN 39B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/153

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 130 - Kontor 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

- 1430 - Idrettsstadion
- 1690 - Annet uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2014 - Gatetun
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 3900 - Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål

- 660 - Spesialområde bevaring bolig

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense

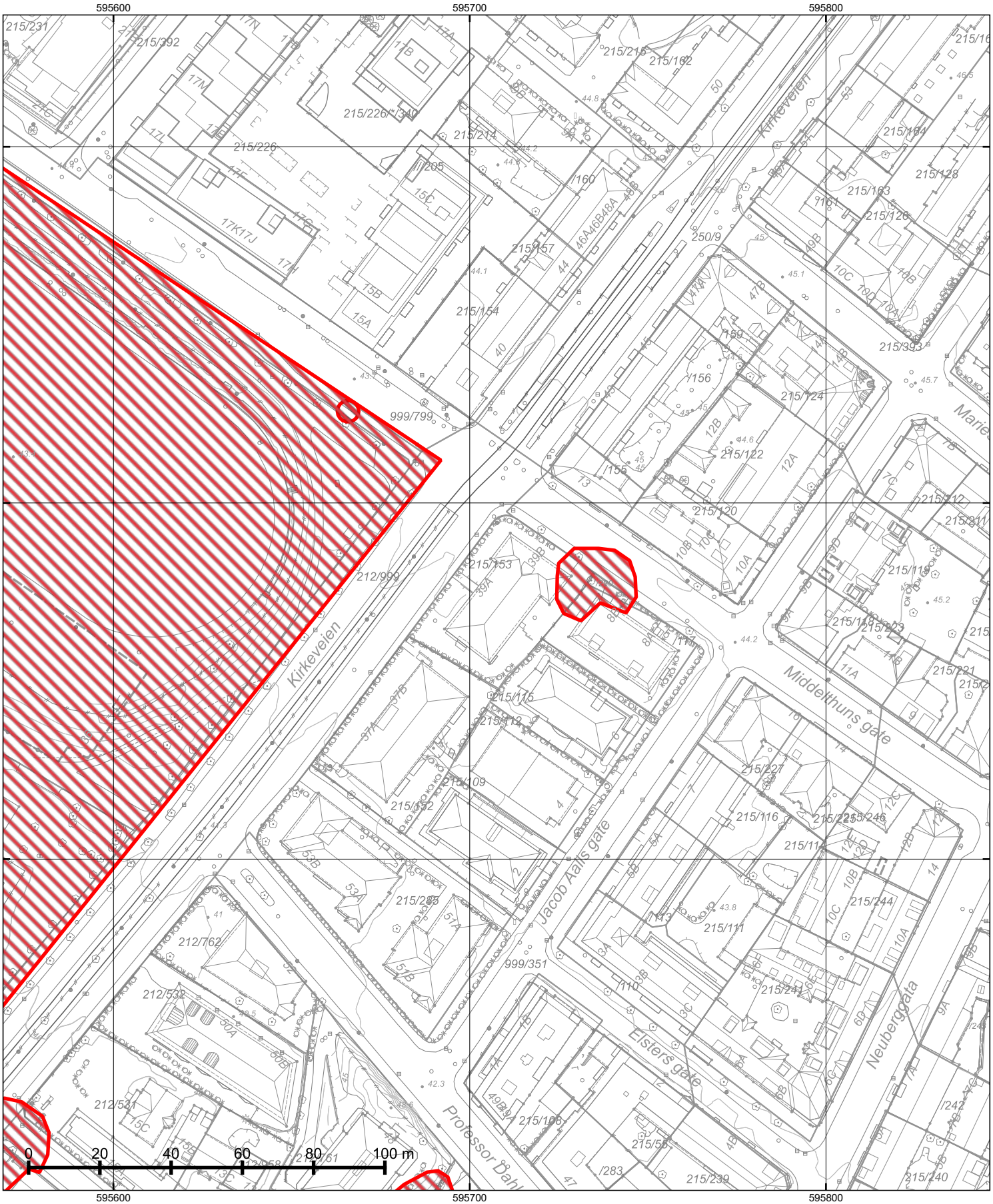
- 72 - Felles lekeareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 934 - Regulert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

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

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Byggegrense
- Byggelinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

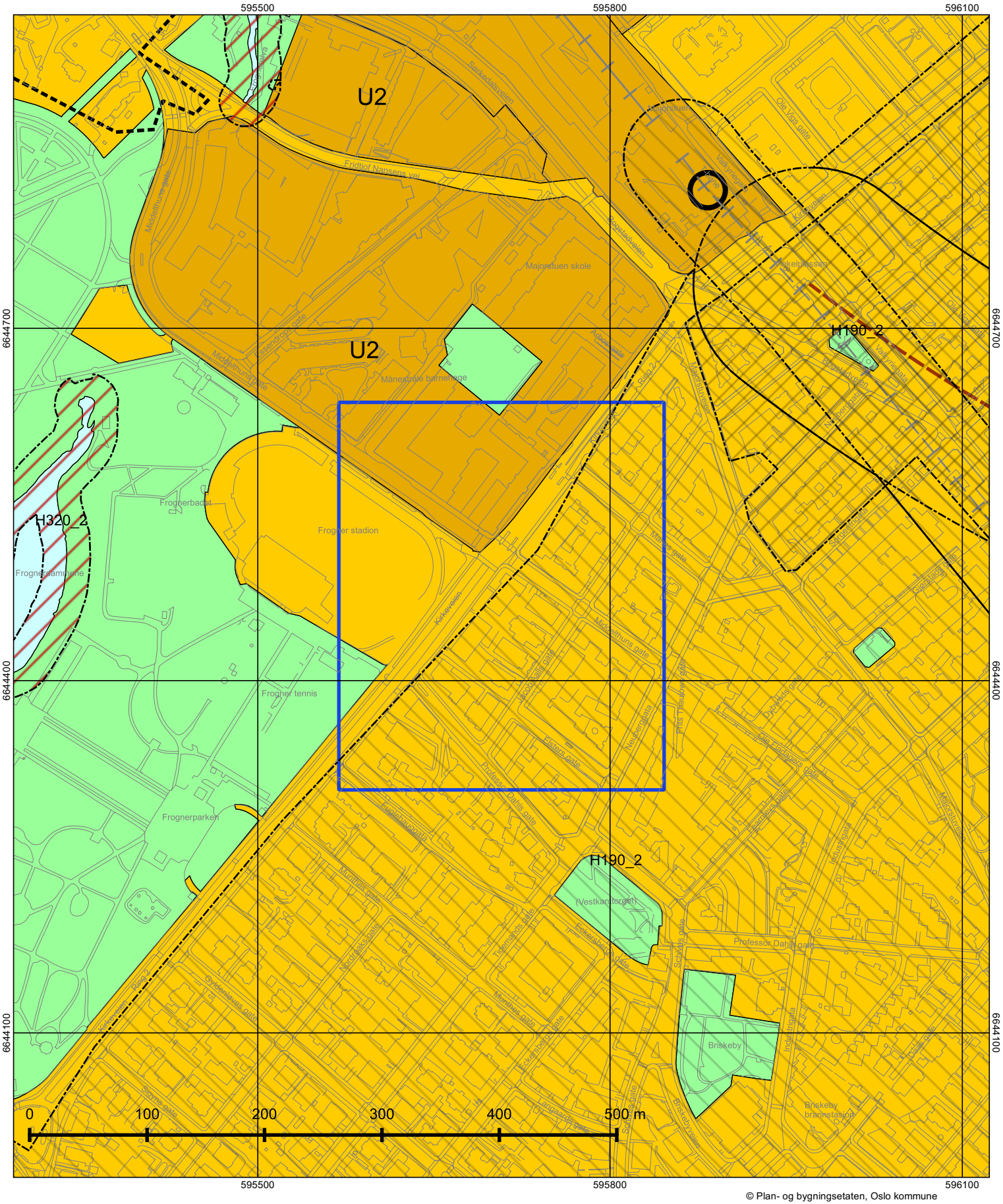
Dato: 29.08.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 330819/ 86518059
Deres ref.: 63733/ CHRGRE
Adresse: KIRKEVEIEN 39B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/153

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 330819/86518059
Deres ref.: 63733/ CHRGRE

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.

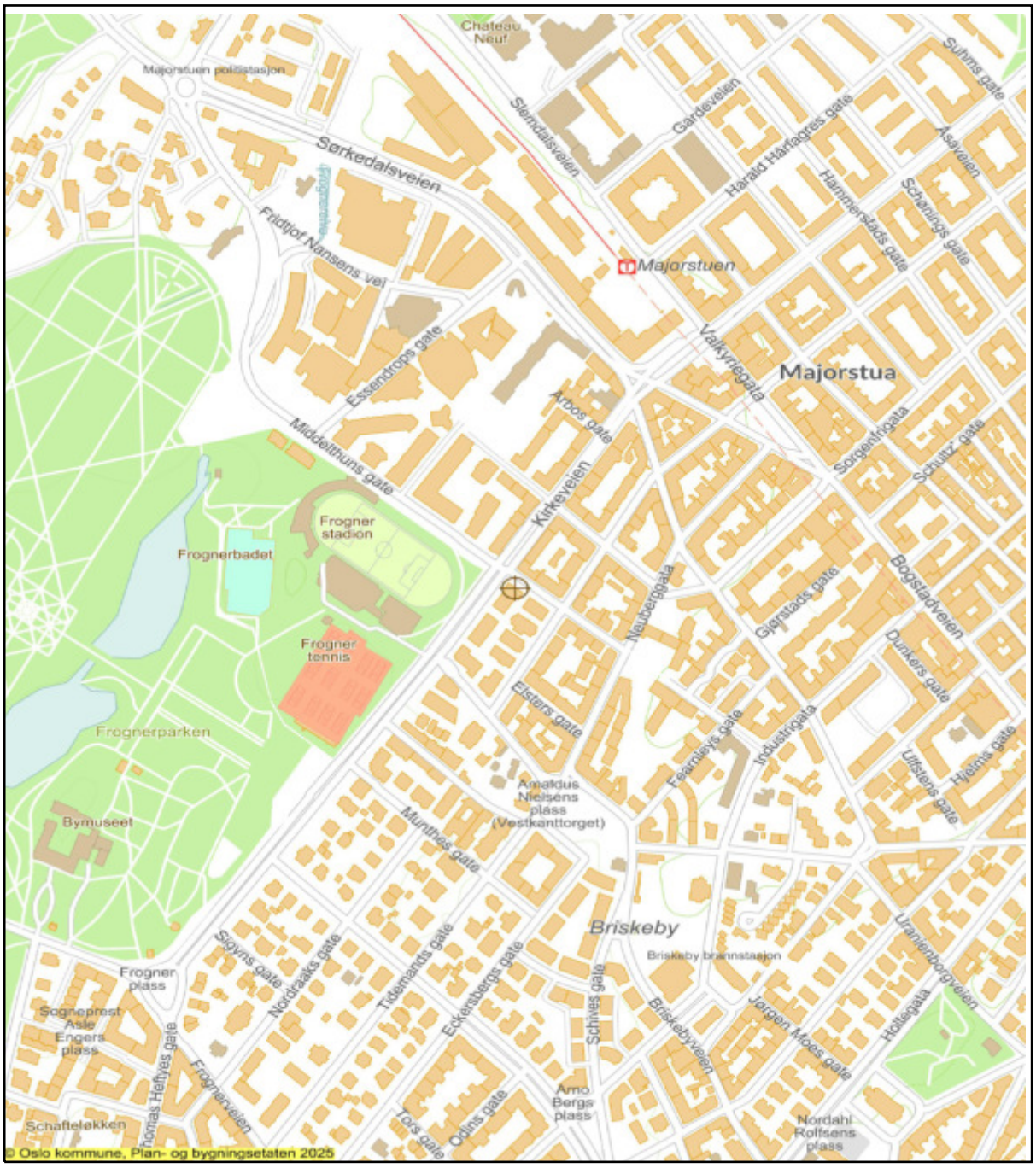
Tegnforklaring - kommuneplan



OVERSIKTSKART_A4

Oversiktskart

Adr.:	Kirkeveien 39 B	Bydel :	FROGNER
Gnr bnr :	215 / 153	Skolekrets (2020/2021):	Majorstua



Dato: 28.08.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Christian Greiner
KIRKEVEIEN 39B

Dato: 28.08.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86518059
8717931

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.215 BNR. 153

Vi viser til bestilling av 20250828 for KIRKEVEIEN 39B.

GNR. 215 BNR. 153

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.07.1884.

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

1322 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


595650
595700
595750
6644500
6644450
215/1
/155
13
215/120
10B
10C
10A
212/999
215/153
39B
39A
/230
8B
8A
/117
Kirkeveien
37B
37A
215/115
215/112
6
Plan- og
Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 28.08.2025 Målestokk 1: 500

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Kirkeveien 39B
Aksjebrevnr. 1021-1110 Orgnr. 921107501 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
6-25-0509

Meglerforetak: Park Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Trond Nordahl Amundsen

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 90 10 93 89

E-post: trond.nordahl.amundsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon:	----------	Referanse og tlf nr:	----------
Lånt kapital:	----------	Kr	----------
Egenkapital:	----------	Kr	----------
Totalt:	----------	**Kr**	----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse 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 overfor budgivere 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

Notater

Notater