PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVEN I KIRKEVEIEN 40

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest og byggetegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Kirkeveien 40
0368 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1938
BRA:	49 m^2
BRA-i:	44 m^2
Rapportdato:	13.2.2026 (Gyldig til 13.2.2027)



Samlet vurdering

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

Sebastian Sørlle
Fidens / Komplett Taksering
Sebastian@fidens.no
97760060
Kirkeveien 40
0368 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/39773

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Pga registrerte avvik og manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	TG-2 settes grunnet alder og slittasje.
Vinduer og dører	TG-2 settes grunnet alder og slittasje.
Takkonstruksjon og loft	TG-2 settes grunnet manglende lufting av loftkonstruksjonen.
Kjøkken - Overflater og innredning	TG-2 settes grunnet fuktskadet benkeplate.
Kjøkken - Avtrekk	TG-2 settes grunnet manglende tilluft.
Avløpsrør	TG-2 settes grunnet alder.
Vannledninger	TG-2 settes grunnet alder, manglende og ikke funksjonelle stoppekraner.
Vannbåren varme	TG-2 settes grunnet alder på deler av rør.
Våtrom: Bad - Overflater	TG-2 settes grunnet manglende fall i lekkasjesonen og ikke tilfredsstillende høyde på tettesjikt ved terskel.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	TG-2 settes grunnet alder og ikke mulig kontroll av membran ved sluk.
Våtrom: Bad - Ventilasjon	TG-2 settes grunnet manglende tilluft.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmesentral	TG-IU settes pga manglende visuell kontroll
Våtrom: Bad	TGIU sette grunnet manglende mulighet for hulltaking for tilstrekkelig vurdering av fukt i konstruksjonen.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong/takterrasse har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav på 120cm på balkonger plassert mer enn 10m over terreng. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå.
For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
13.2.2026

Rapportdato
13.2.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Silje Emilie Knudtzon**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Sebastian Sørlle**
Firma: **Fidens / Komplett Taksering**
Tittel:

Telefon: **97760060**
Epost: **Sebastian@fidens.no**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Om bygningssakkyndig:

Sebastian Sørlle har utdannelse som takstmann/ bygningssakkyndig gjennom Byggmestrenes Takseringsforbund (BMTF), etter 17 år som aktiv tømrer med svennebrev, og har flere år med erfaring av tilstandsrapporter og reklamasjonsrapporter på boliger og leiligheter.

Egne premisser:

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS3. Lekkasjesøk er utført med Bosch Professional D-Tect 200 C samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert UFF (usikker fremtidig funksjon etter NS 3600). Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner om ikke dette nevnes.

Informasjon om boligen

Adresse: **Kirkeveien 40, 0368 Oslo**

Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**215**	Bruksnr:	**154**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**32**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1938** - Kilde: eiendomsverdi.no
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte: Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig pusset og malt. Taket er et saltak og flatt tak i betong, og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass. Entrédør er brann- og lydklassifisert EI30/35dB.

Leiligheten er oppført over ett plan, i 6.etasje i en kombiblokk over 6 etasjer + kjeller og loft. Boligblokken er utstyrt med callinganlegg og en personheis med en kapasitet på 320kilo/ 4 personer. Leiligheten inneholder, gang, bad, kjøkken, soverom og sdtue med balkongdør ut til sørøst-vendt balkong på ca. 16kvm. Takhøyde i måles til ca. 2,64m, unntatt på bad der laveste takhøyde måles til ca. 2,43m. Leiligheten har naturlig ventilasjon og varmes opp av radiatorer, peis og elektrisk gulvvarme på bad. Leiligheten gjennomgikk en lettere overflateoppussing i 2025 og fungerer til dagens bruk. Bærende konstruksjoner og enkelte bygningsdeler er fra opprinnelig byggeår, og det er normalt med riss/sprekker, skjevheter, hyppigere vedlikehold og avvik opp mot dagens byggeforskrifter og NS 3600. Enkelte utbedringer/oppgraderinger bør påregnes. For mer informasjon se rapportsammendraget.

I boligbygg som er oppført før 1997 er det normalt med merkbart dårligere lydisolasjon opp mot dagens nybygg. Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen mot naboers boenheter eller mot utvendig støy.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025	Lagt ny parkett på gulv, pusset og malt gulv og vegger. Byttet taklamper. Byttet servantskap.	Nei
2025	Soilrør ble spylt.	Nei
2024	byttet ut til nytt toalett.	Nei
2020	Radiatorer ble byttet.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
6. etasje	**44**	**44** Romfordeling: Gang, kjøkken, bad, stue, soverom.	**0**	**0**	**16**
Kjeller	**4**	**0**	**4** Romfordeling: Bod.	**0**	**0**
Loft	**1**	**0**	**1** Romfordeling: Bod.	**0**	**0**
Totalt m²	**49**	**44**	**5**	**0**	**16**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	6	1	5
Totalt m²	**6**	**1**	**5**

Kommentar til arealberegning

Boder som ligger utenfor boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Deler av bodarealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Takterrasse
Det er etablert en sørøst-vendt balkong/takterrasse i betong på ca. 16kvm, med terrassebord og rekkverk i metall og glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Ikke kontrollerbart
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
Pga terrassebord over tekkingen er ikke selve tekkingen eller fallforhold inspisert. Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Det registreres slitasje på terrassebord, rekkverk og blekk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring, overflatebehandling og oppgradering av balkong/takterrasse på påregnes.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med trekarm, treramme og 2-lags. Entrédør med brann- og lydklasse B30/35dB. Innvendig dører er hvitmalte 1.speils profilerte dører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og balkongdør ble byttet i 1991. Entrédør ble byttet i 2017.	

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

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

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.
Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.
Det forventes høyere varmetap fra eldre vinduer og dører sammenlignet med vinduer og dører fra nyere dato.
Karmer er værslitte: Det registreres fuktskadet trevirke og sprekker i fuger rund karmer.
Enkelte vindu subber i karm.
Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur.
Vridere er stedvis harde, dørvrider til balkongdør piper, og det mangler skrue i dørvrider på baddør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Justeringer/smøring anbefales.
Overflatebehandlinger, vedlikehold, utbedringer av registrerte avvik og utskiftinger bør påregnes.
Det anbefales ytterligere undersøkelser i sprekker i fuger rundt vindu.

6.3 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Innredet (lukket konstruksjon)
Utvendig inspeksjon	Ikke inspisert
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft TG-2

Loft/takkonstruksjon tilhører fellesarealer og er kun vurdert fordi det er nær tilknytning til leiligheten. Jeg anbefaler å kontakte styret for å høre om hvilke tiltak som er gjort og hva som vurderes videre rundt registrerte avvik.

Konstruksjonen var snødekt på befaringstidspunktet, og utvendig inspeksjon kunne derfor ikke utføres.

Det er registrert manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen.
Manglende lufting kan føre til fukt- og råteskader, muggvekst og svekket konstruksjon. Videre skadeutvikling må påregnes dersom tiltak ikke iverksettes.

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke

Etasjeskille i betong.

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Høydemålinger på etasjeskiller er tilfredstillende etter NS3600:2025 tolleransekrav.

Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt:
Stue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 16mm over hele rommet og 12mm over 2m.
Soverom måles en maksimal høydeforskjell på ca. 10mm over hele rommet og over 2m.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning TG-2

IKEA-kjøkkeninnredning fra 2014 med hvite 1-speils profilerte fronter, og omrammede glassfronter på 4 overskap, 38mm tykk finérlaminert benkeplate med nedfelt vaskekum i børstet stål og ettgreps krummet armatur. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for vaskemaskin. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. Det er ikke etablert komfyrvakt eller lekkasjestopper.

Det registreres fuktskade i form av svelling/hevelse på benkeplate ved vask.
Overskap over kjøleskap går på ved åpning lukking.

Innredningen vurderes å være i funksjonell ok stand med normal bruksslitasje og ingen andre symptomer på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Hvite- og brunevarer er ikke funksjonstestet og vurdert.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen fungerer til dagens bruk, men utbedring av avvik bør påregnes.

Ved oppgradering av kjøkken anbefaler jeg å etablere lekkasjestopper og komfyrvakt, for å sikre konstruksjonen ved eventuell lekkasje eller tørrkoking.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Avtrekk med kullftiltervifte fungerer ved enkel test.

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskifting. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1) for å lede forurenset og fuktig luft ut av leiligheten, men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Anbefalte tiltak avtrekk

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

6.6 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

Rekkverk på balkong/takterrasse har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav på 120cm på balkonger plassert mer enn 10m over terreng. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå.
For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

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

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern

Innvendig avløps rør er av plast.
Eldre støpejernsrør mellom konstruksjonene.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad.

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

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Deler av avløpsrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Avløpsrør bør oppgraderes samtidig som oppgradering av våtrom og/eller kjøkken.

6.8 Vannledninger

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

Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Deler av vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Hovedstoppekran er ikke plassert i leiligheten.
Det er ikke registrert stoppekran for varmtvann på bad Stoppekraner med spor for kaldt- og varmtvann til kjøkken er plassert under vaskekum på kjøkken, disse er ikke lett tilgjengelig og er vanskelig å skru på.
Stoppekran for kaldt vann på bad er plasser bak servantskap og fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannrør bør oppgraderes samtidig som oppgradering av våtrom og/eller kjøkken.

6.9 Elektrisk



Sikringsskap plassert i felles gang.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler utilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang.
Det registreres dårlig innfesting på kabler.
Det registreres fast bruk av skjøteledning på kjøkken.
Selger informerer om at strømmen gikk en gang da hun satt inn vaskemaskin mens oppvaskmaskin gikk.

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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Iht. Forskriften til avhendingsloven og veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Pga registrerte avvik og manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.10 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Radiatorer og deler av rør innvendig i leiligheten ble byttet av Bærum rør og varme i 2020 ifølge egenerklæringen til forrige selger.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme **TG-2**

Radiatorer fungerer tilfredsstillende.

Deler av røranlegget har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vurdering av rør bør utføres av autorisert person.

6.11 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Totalvurdering av varmesentral **TG-IU**

Anlegget er ikke tilgjengelig for kontroll. Jeg har ikke fått inspisert anlegget og det er derfor ikke konkludert med tilstandsgrad.
Når anlegget står i felles del er dette sameiet ansvar. Anlegget faller utenfor seksjonens ansvarsområdet.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering med ventiler i vegg og spalteventiler i vindu.

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Ventilasjonen oppfyller kravet fra byggeår.
Merknad: Naturlig avtrekksventilasjon med tilluft gjennom ventiler i vegger eller vinduer er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

6.13 Våtrom: Bad



Hovedsluk på bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Grå 20x20cm fliser og metall plate i hjørnet i dusjsone på gulv. Hvite 20x20cm fliser og grå 3x20cm bordefliser på vegger. Takess og downlights i himling. Gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Badet ble oppgradert i 2001 ifølge forrige salgsoppgave.
Toalett ble byttet i 2024.
Servantskap ble byttet i 2025.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja



Sluk i dusjsone.

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

Oppsummering av overflater **TG-2**

Fallforhold til sluk i dusjsonen er tilfredsstillende.
Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.
Det registreres svanke på gulv i dusjsonen.
Det registreres noe hullyd i fliser, men ingen tegn til riss/sprekker eller bom(manglende heft mot underlag).
Det er ufagmessig utførelse på silikonfuger.
Metallplate plassert i hjørnet på gulv i dusjsone har ukjent funksjon.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer til dagens bruk, men pga påviste forhold anbefaler jeg jevnlig kontroll av overflater, og forsiktig bruk med fritt vann.

Dusjkabinett kan etableres for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Pga støp er det ikke mulig å kontrollere om det er membran er trukket tilstrekkelig inn under klemring.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Badet fungerer til dagens bruk, men pga påviste avvik anbefaler jeg jevnlig kontroll av overflater og forsiktig bruk med fritt vann frem til badet er oppgradert.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Badet er utstyr med wc og dusjnisje med glassskyvedører med gulvskinne og ettgreps krummet dusjarmatur med to dusjhoder (håndholdt og regnfall). 60cm bredt servantskap med glatte finér laminerte skuffefrponter, hvit servant i kompositt og ettgreps krummet armatur fra Hans Grohe. Overskap med speilfronter over servanten.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**
Det mangler håndtak på skyvedør, men ellers fungerer sanitært utstyr som tiltenkt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er elektrisk styrt mekanisk avtrekk, men mangler tilluft ved dør.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.	

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	**TG-IU**
På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Våtrommet har vegger av mur. Det er foretatt lekkasjesøk og fuktsøk på overflater i våtsone på våtrommet, og fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen unormale verdier eller tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.14 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Varmtvannsbereder

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere

Oppdragsnr.
159260072

Selger 1 navn
Silje E Horn Knudtzon

Gateadresse
Kirkeveien 40

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: 2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 0

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: if

Polise/avtalenr.: 6003841

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

Document reference: 159260072

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

Svar: Nei

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: Nei

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Registrerer riss/sprekk over benkeplate på kjøkkenet.

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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: Nei

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

Document reference: 159260072

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: 159260072

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: 159260072

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Silje Emilie Horn Knudtzon	9aab81448a3f4c3df59355e7667e20b3013aac8e	13.02.2026 09:00:28 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 159260072

- 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

Kirkeveien 40

Nabolaget Colosseum - vurdert av 179 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	5 min 0.4 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	13 min 1 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	16 min 1.3 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	17 min 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	17 min 1.4 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	15 min 1.2 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	17 min 1.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Frogner stadion Linje 12	1 min 0 km
Frogner stadion Linje 12N, 20	1 min 0.1 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 0.5 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	5 min 2.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 5.8 km

BARNEHAGER

Julius barnehage (1-5 år) 48 barn	2 min 0.2 km
Frogner barnehage (1-5 år) 66 barn	4 min 0.3 km
Stallen barnehage (1-5 år) 29 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Joker Arbosgate	2 min
Coop Extra Neuberggt.	4 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Valkyrien	7 min
Vitusapotek Majorstuen	4 min
Vinmonopolet Valkyrien	7 min

SPORT

Frognerparken Tennisanlegg	3 min
Frogner stadion	4 min
Barry´s Colosseum	3 min
SATS Colosseum	3 min

«Majorstua er et sentralt sted med mange hyggelige mennesker. Alt i alt, et fint sted.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 98/100

—

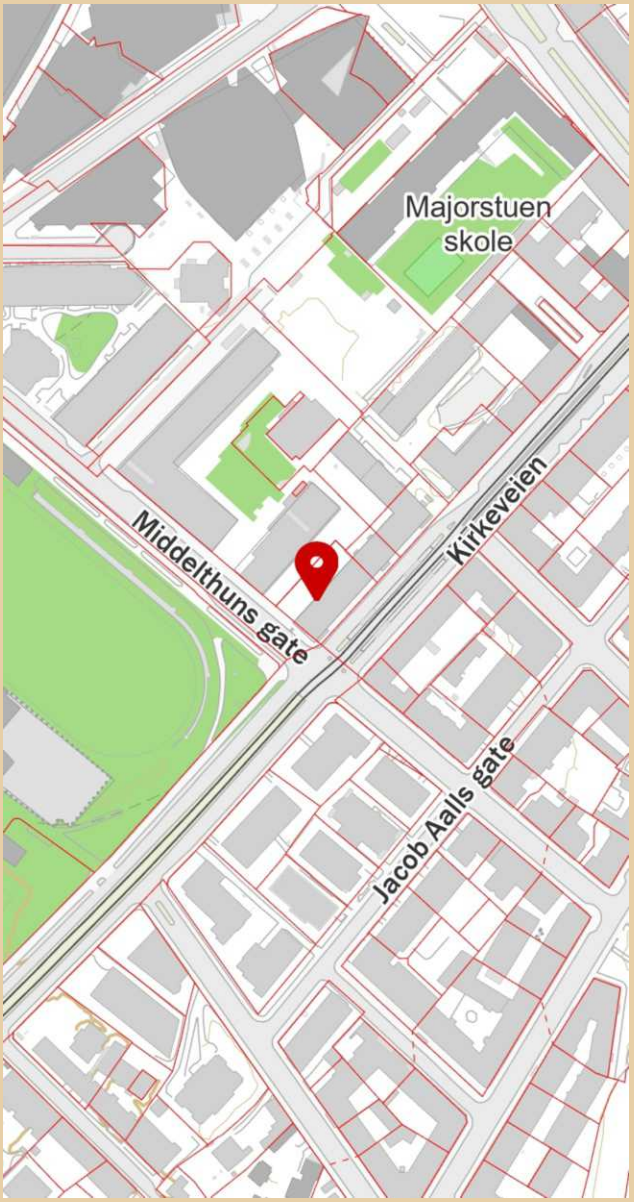
Matvareutvalg
Stort mangfold 93/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Trikk
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

enova

Energiattest



Adresse **Kirkeveien 40, 0368 OSLO**	
Dato for energimerking **13.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-259119**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80522231**
Gårdsnummer **215**	Bruksnummer **154**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0606**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1938**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **49,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **44,0 m²**
Oppvarmet etasje **6**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **211,62 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **211,62 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **18 994 kWh**

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
v/Susanne Lie Fredriksen
Postboks 84 Skøyen, 0212 OSLO
E-post: Susanne.fredriksen@privatmegleren.no

Deres ref.: 159260072 . Vår ref.: 5176-1-32 Dato: 05.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Kirkeveien 40
Organisasjonsnr:	980176037
Seksjonseier:	Knudtzon, Silje Emilie Horn
Medeier:	
Leilighetsnummer:	32
Adresse:	Kirkeveien 40, 0368 OSLO
Seksjonsnummer:	32
Gnr.	215
Bnr.	154

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 86042526.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- 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.

Innflyttingsgebyr til sameiet på kr. 2000,- ved erverv og utleie. i hht vedtak på på årsmøte 2018.
Ja

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 175,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Tv og bredbåndsabonnement	369,00	
Fellesutgifter	2 806,00	

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. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	501,-
Fradragsberettigede kostnader:	113,-
Annen formue:	1 470,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Sverre Hermanstad pr. e-post: sverre.hermanstad@obos.no eller telefon: 22 98 14 18.

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:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Anis Kanbar, e-post: kirkeveien-40@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. 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

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 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 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5176
SAMEIET KIRKEVEIEN 40

Velkommen til årsmøte i SAMEIET KIRKEVEIEN 40

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 årsmøtet:

7. mai 2025 kl. 18:00, Majorstuen kirke .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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. eierandel.
- 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. Adresse-endring
8. Parkeringsforholdene
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET KIRKEVEIEN 40

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Forslag til møteleder fremmes på møte

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

Styret foreslår forretningsfører Sverre Hermanstad.

Det fremmes forslag til vitne på møtet .

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen foreslår styret forretningsfører Sverre Hermanstad. Det fremmes forslag til vitne på møtet. fremmes forslag til vitne på møtet. Det fremmes forslat til vitne på møtet.

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%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024 signert.pdf
2. 5176 Sameiet Kirkeveien 40 revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås til kr. 150 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 150 000.

Sak 7

Adresse-endring

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret er kjent med at det er innvilget adresse-endringer for flere sameier med adresse Kirkeveien.

Styret foreslår for Sameiet om adresse-endring til Middelthunsgate og at vi skal søke om dette.

Nærmere begrunnelse gis i møtet.

Styrets innstilling

Se ovenfor

Forslag til vedtak

Det foreslårs at Sameiet Kirkeveien 40 søker aktuelle myndigheter om -endring til Middelthunsgate. I Middelthunsgate.

Sak 8

Parkeringsforholdene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er stor rift om parkeringsplasser nå. Det er også en del feilparkeringer dvs. uten kort. Disse bilene blir tydeligvis sluppet inn av beboere. Det er styret som har ansvaret og myndighet for bruk av bakgården. Styret vil innføre en oblatordning, som sameiere må tildeles hvert år. Dette må det betales for. Misbruk fører til inndragelse av parkeringskort for 6 mnd. Inndragelsen innføres ved utestengelse av bommen.

Styrets innstilling

Oblat innføres fra og med 2026. Regning belastes sameiere. Misbruk av parkeringsmuligheter vil medføre inndragelse av parkeringskort for et tidsrom på 6 mnd.

Inndragelsen innføres ved utestengelse fra bommen.

Forslag til vedtak

Som ovenfor.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Sameiet har et styre som drifter Sameiet . Styreleder velges for ett år av gangen.

Innstilling

Styret fremlegger forslag på møtet

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder

Vibeke Krag Seim-Haugen

(2024-2025)

Styremedlem

Xander Radpey

(2023-2025)

Styremedlem

Anis Kanbar

(2024-2026)

Varamedlem

Grethe Brekken

(2024-2025)

Varamedlem

Øystein Stang

(2024-2025)

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på kirkeveien-40@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.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 Sameiet Kirkeveien 40

Sameiet består av 34 seksjoner

Sameiet Kirkeveien 40 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 980176037 og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 215/154

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Kirkeveien 40 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Sameiets revisor er BDO.

Styrets arbeid

Perioden som har vært:

· 6 styremøter i 2024 samt 3 styremøter i 2025.

Av større saker kan nevnes :

- Økning av felleskostnder med 5% fra 1. september 2024.
- Oppfølging av stadige heisstopp - innføring av nye begrensninger på heisen
- Oppfølging av rørfornying - innenfor 5 års garantien
- Diverse forsikringssaker - vedrørende vanninntrengning
- Vedlikehold tak
- Tiltak mot duer
- Oppfølging av renovasjon
- Husbråk
- Opp-pussinger enkelte seksjoner - støy og skitt
- Endring i vaktmestertjeneste

· Større vedlikeholdsprosjekter

Generelt er det mye arbeid med å følge opp husbråk, forsøpling og andre hendinger. Det har også dette året vært mye arbeid i forbindelse med renovering/opp-pussing. Minner igjen om at det foreligger egne regler for arbeid av denne art. Disse reglene utgjør en del av vedtektene.

Et evig tilbakevendende tema er fest-bråk. Det har vært episoder hvor vi har måttet gripe inn. Men generelt er det blitt noe bedre. Styret minner igjen sameiere på at her må det vises ansvar og at leieboere må bli godt orientert om de regler som foreligger. Sameiere har et klart ansvar for hvem de leier ut til. Det må tas hensyn til at selv om eiendommen llgger sentralt og at det er attraktivt for mange unge å leie sammen, så er ikke dette en eiendom hvor man kan "ture " frem som man vil. Over halvparten av seksjonene leies ut.

Hensettelse av ting og tang i korridorer og kjeller er også et tilbakevendende problem, og vi har måttet gripe inn bl.a. på grunn av brannsikkerhet.

Vi går mer og mer over til elektronisk kommunikasjon. Vibbo er et system hvor vi kan kommunisere både med eiere og beboere forøvrig. Derfor er det viktig at også leieboere blir en del av Vibbo systemet.

Dugnad ble avhold på vårparten. Container var anskaffet og den ble raskt fylt opp. Stort sett er det de samme som møter opp til dugnaden. Dette er en god sjanse til å bli litt kjent med naboer.

Vedlikehold er et evig tema. Styret innkalt til et ekstrordinært årsmøte på vårparten. Oppmøtet var meget godt. Resultatet av dette møtet er at styret ble anbefalt å fremlegge en vedlikeholdsplan med finansiering og at man engasjerer profosjonell hjelp.

Arbeidet med å innhente anbud på leverandør til å utarbeide en vedlikeholdsplan og finansiering er i gang. To seksjonseiere har tibudt sin bistand i dette arbeidet og som styret har takket ja til.

Kommentar er til årsregnskapet 2024.

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.- Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrappporten punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet.
Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 428 587.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 5 % økningav felleskostnadene

fra 01.09.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Fortsatt drift

Forutstning for fortsatt drift er tilstede og regnskapet er avlagt under denne forutsetning.

Virksomhetens art:

Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger lov om eierseksjonssameier, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for sameierene. Virksomheten drives i Oslo kommune.

Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses vanlig for boligselskap. Selskapet driver ikke FOU.

Vibeke Krag Seim-Haugen

Styreleder

Xander Radpey

Styremedlem

Anis Kanbar

Styremedlem

SAMEIET KIRKEVEIEN 40
ORG.NR. 980 176 037, KUNDENR. 5176

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 213 180	2 126 144	2 202 000	2 278 000
Andre inntekter	3	28 500	53 977	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 241 680**	**2 180 121**	**2 202 000**	**2 278 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-21 150	-22 000	-22 000
Styrehonorar	5	-120 000	-150 000	-125 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-8 824	-19 523	-13 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-69 131	-65 965	-70 000	-74 000
Konsulenthonorar	7	-8 559	-10 373	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-98 310	-261 350	-252 000	-258 000
Forsikringer		-239 555	-228 899	-252 000	-302 000
Kommunale avgifter	9	-401 448	-343 216	-399 000	-457 000
Energi/fyring	10	-784 674	-595 800	-628 000	-628 000
TV-anlegg/bredbånd		-141 696	-180 456	-142 000	-148 000
Andre driftskostnader	11	-205 415	-250 416	-234 500	-244 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 094 533**	**-2 127 147**	**-2 147 500**	**-2 277 000**
DRIFTSRESULTAT		**147 147**	**52 974**	**54 500**	**1 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	29 920	31 074	24 000	24 000
Finanskostnader		0	-253	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**29 920**	**30 821**	**24 000**	**24 000**
ÅRSRESULTAT		**177 068**	**83 795**	**78 500**	**25 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		177 068	83 795		

Transaction 09222115557539622311 Signed VKS, XR, AK

SAMEIET KIRKEVEIEN 40
ORG.NR. 980 176 037, KUNDENR. 5176

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		6 754	32 124
Forskuddsbetalte kostnader		47 262	35 424
Driftskonto OBOS-banken		478 906	211 966
Sparekonto OBOS-banken		34 212	0
SUM OMLØPSMIDLER		**567 134**	**279 514**
SUM EIENDELER		**567 134**	**279 514**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		428 587	251 519
SUM EGENKAPITAL		**428 587**	**251 519**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		42 657	13 399
Leverandørgjeld		95 890	14 596
SUM KORTSIKTIG GJELD		**138 547**	**27 995**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**567 134**	**279 514**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2025
Styret i Sameiet Kirkeveien 40

Vibeke Krag Seim-Haugen Xander Radpey Anis Kanbar

Transaction 09222115557539622311 Signed VKS, XR, AK

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

Felleskostnader	1 997 256
TV/Internett	142 560
Leie	73 364
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 213 180**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Avtale om strømtillegg, Lyse Tele AS	21 000
Innflytningsgebyr	6 000
Parkering	1 500
SUM ANDRE INNTEKTER	**28 500**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	**-16 920**

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.

Transaction 09222115557539622311 Signed VKS, XR, AK

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 120 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 824.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 559
SUM KONSULENTHONORAR	**-8 559**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-46 721
Drift/vedlikehold VVS	-4 887
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 455
Drift/vedlikehold heisanlegg	-42 674
Kostnader dugnader	-1 572
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-98 310**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-270 684
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-130 492
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-401 448**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-41 932
Fjernvarme	-742 742
SUM ENERGI / FYRING	**-784 674**

Transaction 09222115557539622311 Signed VKS, XR, AK

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 500
Container	-7 815
Håndverktøy	-9 386
Annet driftsmateriale	-964
Lyspærer og sikringer	-400
Vaktmestertjenester	-92 556
Vakthold	-31 560
Renhold ved firmaer	-50 163
Andre fremmede tjenester	-4 008
Kontor- og datarekvisita	-1 058
Andre kontorkostnader	-110
Bank- og kortgebyr	-2 877
Velferdskostnader	-2 018
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-205 415**

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte fra Gjensidige	24 994
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 737
Renter av sparekonto i OBOS-banken	593
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 596
SUM FINANSINNTEKTER	**29 920**

Transaction 09222115557539622311 Signed VKS, XR, AK

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET KIRKEVEIEN 40

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET KIRKEVEIEN 40.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets 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 sameiet 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 sameiet 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, 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
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4YTX5-ZI0ID-0NU8E-F5BLW-XZ52B-POVPA

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."

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-03 12:31:20 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 4YTX5-ZI0ID-0NU8E-F5BLW-XZ5ZB-POVPA

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 7.05.25
Selskapsnummer: 5176 **Selskapsnavn:** SAMEIET KIRKEVEIEN 40

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.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET KIRKEVEIEN 40

Organisasjonsnummer: 980176037
Møtet ble avholdt 7. mai kl. 18:00, Majorstuen kirke .

Antall stemmeberettigede som deltok: 12
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Forslag til møteleder fremmes på møte
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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
Styret foreslår forretningsfører Sverre Hermanstad.

Det fremmes forslag til vitne på møtet .

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen foreslår styret forretningsfører Sverre Hermanstad. Det fremmes forslag til vitne på møtet. fremmes forslag til vitne på møtet. Victoria Cecilie Jakhelln ble valgt som protokollvitne.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**

Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås til kr. 150 000,-.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets godtgjørelse settes til 150 000.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styrets godtgjørelse settes til 135 000.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

7. Adresse-endring

Styret er kjent med at det er innvilget adresse-endringer for flere sameier med adresse Kirkeveien.

Styret foreslår for Sameiet om adresse-endring til Middelthunsgate og at vi skal søke om dette.

Nærmere begrunnelse gis i møtet.

Styrets innstilling
Se ovenfor

Forslag til vedtak:
Det foreslårs at Sameiet Kirkeveien 40 søker aktuelle myndigheter om -endring til Middelthunsgate.-
I Middelthunsgate.

✓ **Vedtatt.**

8. Parkeringsforholdene

Det er stor rift om parkeringsplasser nå. Det er også en del feilparkeringer dvs. uten kort. Disse bilene blir tydeligvis sluppet inn av beboere. Det er styret som har ansvaret og myndighet for bruk av bakgården. Styret vil innføre en oblatordning, som sameiere må tildeles hvert år. Dette må det betales for. Misbruk fører til inndragelse av parkeringskort for 6 mnd. Inndragelsen innføres ved utestengelse av bommen.

Styrets innstilling
Oblat innføres fra og med 2026. Regning belastes sameiere. Misbruk av parkeringsmuligheter vil medføre inndragelse av parkeringskort for et tidsrom på 6 mnd.

Inndragelsen innføres ved utestengelse fra bommen.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Som ovenfor.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Oblat innføres. Regning belastes sameiere. Misbruk av parkeringsmuligheter vil medføre inndragelse av parkeringskort for et tidsrom på 6 mnd. Inndragelsen innføres ved utestengelse fra bommen.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

9. Valg av tillitsvalgte

Sameiet har et styre som drifter Sameiet . Styreleder velges for ett år av gangen.

Innstilling
Styret fremlegger forslag på møtet

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Anis Kanbar

Følgende stilte til valg:
Anis Kanbar

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Xander Radpey
Vibeke Krag Seim-Haugen

Følgende stilte til valg:
Xander Radpey
Vibeke Krag Seim-Haugen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Grethe Brekken
Øystein Stang

Følgende stilte til valg:

Grethe Brekken
Øystein Stang

VEDTEKTER
for
SAMEIET KIRKEVEIEN 40

Vedtatt i årsmøte den 27 mai 1997,
endret 22. april 2015, 26. april 2018,
27. mars 2019 og 15.06.2021.

§ 1 Omfang og fordeling

Sameiets navn er Kirkeveien 40. Sameiet består av 34 seksjoner, hvorav 32 er boligseksjoner og 2 er næringsseksjoner, av eiendommen gnr. 215, bnr. 154 i Oslo i henhold til oppdelingsbegjæring. Eierbrøkene er fastsatt på bakgrunn av bruksenhetens areal.

§ 2 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, for eksempel til salg og pantsettelse, med de begrensninger som fremkommer i § 3.

Erverver av forretningsseksjon og leietaker av forretningsseksjon må godkjennes av styret. Godkjennelse skal foreligge før erverv og utleie. Godkjennelse kan idet enkelte tilfelle bare nektes eller trekkes tilbake når det foreligger saklig grunn til det.

Innflytting av leietaker boligseksjon skal alltid meldes til styret v/forretningsfører. Med leietaker i denne sammenheng forstås enhver beboer av leiligheten. Styret har rett til å be andre enn registrerte leietakere fraflytte leiligheten umiddelbart uten særskilt tillatelse fra seksjonseier. Dersom slik beboer nekter å fraflytte, plikter seksjonseier å medvirke til fraflytting dersom ikke seksjonseier godkjenner og registrerer vedkommende.

Erverver av enhver seksjon og enhver leietaker skal godta sameiets vedtekter og de til enhver tid gjeldende husordensregler som bindende for seg ved påskrift på vedtekter (sameiere) og husordensregler (sameiere og leieboere).

Ved erverv og utleie påløper gebyr for eierskifte fastsatt av styret.

§ 3 Fysisk råderett

Boligseksjonene må bare benyttes til boligformål.

Forretningsseksjonene må bare benyttes til det formål de hadde ved vedtakelse av disse vedtekter. Enhver endring, herunder endring til annen type butikk eller restaurant, må godkjennes av styret. Bruken må ikke være til ulempe eller sjenanse

for brukerne av andre seksjoner. Styret kan ellers ikke nekte endring uten saklig grunn.

I særlige tilfeller kan styret gi samtykke til annen bruk. Samtykke skal alltid innhentes før bruken påbegynnes.

Beboere plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet. Styret har fullmakt til å vedta midle1tidige endringer av og tillegg til husordensreglene. Slike endringer og tillegg skal uten unntak behandles og eventuelt vedtas på første ordinære eller ekstraordinære sameiermøte.

Vedlikehold av seksjonen påhviler den enkelte seksjonseier. Under den enkelte seksjonseier vedlikeholdsplikt faller bl.a.:

- våtromsgulv inkludert sluk og avløp frem til felles ledningsnett, elektrisk anlegg frem til felles stigeledning,
- innvendig kabel-TV-anlegg, og
- det uteareal/fellesareal som er tillagt den enkelte seksjon, så som boder, veranda/balkonger m.v.

Vedlikehold og/eller forandring som påvirker byggets eksteriør eller interiør mot ute- og fellesarealer, for eksempel sluk, inngangsdører, vinduer, antenner eller skilt, må godkjennes av styret før tiltaket iverksettes. Styret kan i slike forhold pålegge seksjonseier å velge løsninger bestemt av styret, for eksempel vindus- eller dørtype. Påbygninger og ombygninger må godkjennes av årsmøtet.

Unnlater seksjonseier å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge skader eller ulemper, kan seksjonseierne ved styret sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning. Det samme gjelder retting av forandringer som styret ikke kan godkjenne.

§ 4 Fellesutgifter og fellesarealer

a) Fellesutgifter

Fellesutgifter fordeles etter sameiebrøken. Ved fastsettelse av fellesutgiftene skal det tas hensyn til alle utgifter til eiendommens drift og vedlikehold, så som skatter, avgifter, administrasjonsutgifter, renter og avdrag på lån som hviler på hele eiendommen og lignende samt vedlikehold av og påkostninger på de deler av eiendommen som tjener til felles bruk.

Sameiermøtet kan bestemme at særskilte vedlikeholds- og rehabiliteringsutgifter skal fordeles mellom seksjonseierne etter den nytte de har av tiltaket. Hvis en seksjonseier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører høyere fellesutgifter, kan årsmøtet likeledes vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameiebrøken tilsier.

Til dekning av omkostninger som ovenfor nevnt belastes et månedlig a konto-beløp

forskuddsvis, etter fastsettelse av styret. Eventuelle forhøyelser trer tidligst i kraft etter en måneds varsel. Ved forsinkelse betales vanlig morarente etter morarenteloven regnet fra forfall.

Utgifter direkte knyttet til den enkelte seksjon betales av den enkelte seksjonseier. Unntak gjelder for utgifter til varme og varmtvann, som oppkreves særskilt og innbetales a konto månedlig til sameiet, med årlig avregning.

En seksjonseier er ansvarlig for tidligere seksjonseiers forpliktelse overfor sameiet.

b) Fellesarealer og fellesanlegg

Fellesanlegg eller fellesareal må ikke nyttes slik at andre brukere hindres i den bruk av anlegget eller arealet som er avtalt eller forutsatt, eller slik at andre brukere sjeneres av utnyttelsen.
Det innføres adgang til kameraovervåkning på fellesanlegg og fellesarealer.

- Gårdsrommet og inngangspartier (hovedinngang og baktrappen)
- Bommen inn til gårdsrommet
- Søppelanlegg
- Trapperommet til heis – postkasser
- Nedgang til kjeller og Kjelleren alle insklusiv nytt treningsrom
- Loftsrommet
- Tak

Overvåkningstapene slettes etter gjeldende regler. (dags dato 5 dager).
Benyttes kun der det er nødvendig for å finne frem til hva som har skjedd og hvem.
Styret gis fullmakt til enhver tid å vurdere hvor det er nødvendig innenfor angitte punkter.

Disponering av fellesarealene til enhver tid, herunder fordelingen av bodene, besluttes av årsmøtet. Beslutning fattes med alminnelig flertall iden grad disponeringen ikke er særskilt vedtektsfestet.

Parkeringsplasser i gården kan leies ut til seksjonseiere som bor i gården, andre registrerte beboere og næringsdrivende i gården. Det skal opprettes leiekontrakt for slik utleie.

Parkeringsplasser som ikke er leid ut disponeres i fellesskap av seksjonene slik at beboerne og leietakerne av næringsseksjonene har rett til å disponere ledige plasser til parkering av bil.

Styret kan sette grenser for det antall biler tilknyttet de enkelte seksjoner som kan benytte ledige plasser. Styret kan videre fastsette regler om registrering av biler og andre kjøretøy som skal ha rett til parkering, eller fastsette andre ordninger for å regulere parkering i gården.

Hvis en seksjonseier eller beboer vedvarende misbruker sin rett til å benytte parkeringsplassene, kan styret beslutte å frata vedkommende retten til parkering for et passende tidsrom. Dersom misbruket skjer ved uavbrutt parkering i lengre tid, kan styret

beslutte at plassen skal fravikes og om nødvendig besørge fjerning av kjøretøyet på eiers regning og risiko.

Reklameplass på bygningens tak eller fasader kan leies ut til seksjonseiere eller andre.

§ 5 Sameiets panterett

Sameiet har panterett i henhold til eierseksjonsloven § 31.

§ 6 Ettersyn

Den styret gir fullmakt, skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjon og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til sameiet eller noen av de øvrige seksjonseiere, og det tas rimelig hensyn til vedkommende seksjonseier.

§ 7 Mislighold, tvangssalg og fravikelsesplikt

Ved økonomisk mislighold kan styret kreve dekning gjennom sameiets panterett. Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen.

Varsel med pålegg om salg skal gis skriftlig. Det skal opplyses i varselet om at vesentlig mislighold gir sameiet rett til å pålegge seksjonseier å selge seksjonen. Det skal videre opplyses om at tvangssalg ved hjelp av namsmannen kan gjennomføres dersom salg ikke er gjennomført frivillig innen seks måneder fra pålegget er mottatt.

Dersom en seksjonseier oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige beboere eller medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, kan styret kreve umiddelbar fravikelse av seksjonen.

Styret kan også på samme bakgrunn kreve fravikelse av beboer som ikke er seksjonseier. Seksjonseier forplikter seg i dette tilfelle til å medvirke aktivt til beboerens fravikelse.

For pålegg om salg og krav om fravikelse gjelder bestemmelsene i eierseksjonslovens §§ 38 og 39 eller tilsvarende bestemmelse i ny/endret lov.

§ 8 Årsmøte

Årsmøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av årsmøtet er samtlige seksjonseiere.

Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på årsmøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor og ett husstandsmedlem fra hver boligseksjon i tillegg til seksjonseier har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

Forslag som en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøtet skal sendes skriftlig til styret med frist som er inntatt i forutgående varsel/ invitasjon til årsmøte som sendes til seksjonseierne før årsmøtet. For at forslag som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

§ 9 Årsmøte

Årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallelsen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

§ 10 Ekstraordinære årsmøter

Ekstraordinære årsmøter holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av seksjonseierne skriftlig krevet det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære årsmøter med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 11 Saksbehandling i årsmøter

I årsmøter har seksjonseier stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Ingen kan være fullmektig for mer enn to andre seksjonseiere; styret kan dog oppnevnes som fullmektig for enhver seksjonseier som måtte ønske dette. Seksjonseier kan møte med sakkyndig fullmektig.

Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Årsmøtet skal:

a. Behandle årsrapporten fra styret og forretningsfører.
b. Behandle og godkjenne årsregnskapet med revisors beretning.
c. Behandle budsjettet.
d. Velge styrets leder, ett styremedlem og en vararepresentant.
e. Fastsatte godtjgørelse til styremedlemmer
f. Behandle andre saker nevnt i innkallingen

Det ekstraordinære årsmøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallelsen til møtet.

Årsmøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede, velger årsmøtet en møteleder blant de tilstedeværende seksjonseierne.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseiere.

§ 12 Årsmøtets kompetanse

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er møtelederens stemme avgjørende. Dette gjelder ikke hvis møteleder ikke er seksjonseier. Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

+ Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
+ Endring av vedtektene.
+ Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte seksjonseier.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle seksjonseiere.

§ 13 Inhabilitet

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 14 Sameiestyret

Styret velges av årsmøtet blant seksjonseierne eller deres husstandsmedlemmer. Styret består av 3 medlemmer og 2 varamedlemmer.

Styrets leder velges særskilt. Fratrer styreleder i løpet av tjenesteperioden, velger styret velger styret hvem som skal etterfølge ham/henne.

Funksjonstiden løper fra årsmøtet styremedlemmene er valgt på og opphører ved avslutningen av det årsmøtet det år tjenestetiden opphører. Styreleder velges for ett år av gangen, og øvrige styremedlemmer velges for to år av gangen.

Styremøter ledes av styrets leder, eventuelt i dennes fravær, av valgt møteleder. Styremøter kan avholdes som telefonmøte.

Styret skal føre protokoll over sine beslutninger. Protokollen godkjennes i påfølgende møte eller ved sirkulasjon blant styremedlemmene for signatur.

§ 15 Innkallelse til styremøte ·

Det innkalles til styremøte av styrelederen etter behov eller når minst 2 styremedlemmer forlanger det.

Innkallelse skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 16 Styrets kompetanse

Styre står for forvaltning av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter, husordensregler og vedtak av årsmøtet.

Styret fastsetter nivået for a konto fellesutgifter på bakgrunn av siste års regnskap og inneværende budsjettforslag, og skal sørge for at sameiet har en forsvarlig likviditet sett i forhold til fremtidige vedlikeholdsbehov. Styret kan fastsette ekstraordinære innbetalinger til dekning av vedlikeholdstiltak eller andre større utlegg.

Styret ansetter, sier opp og avsetter funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Styret kan vedta skifte av forretningsfører.

Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett medlem.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styret skal sørge for en ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor. Revisor skal være statsautorisert.

§ 17 Erstatningsansvar

Ved skade som skyldes uaktsomhet fra seksjonseier, seksjonseier husstand eller den han har overlatt sin seksjon og som dekkes av sameiets forsikring, kan sameiet kreve egenandel og andre direkte utlegg som følge av skaden dekket av seksjonseier.

Dette gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller seksjonseiers

bruksareal. Ellers gjelder alminnelig erstatningsprinsipper.

§ 18 Eierseksjonsloven

For øvrig kommer lov av 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner med senere endringer til anvendelse.

HUSORDENSREGLER KIRKEVEIEN 40

(Vedtatt i årsmøte den 30/4-1995, med endringer av 19/5-2008, 26. april 2018, 27. mars 2019 og 15.juni 2021.)

1 ANSVARSFORHOLD

Seksjonseier er forpliktet til å følge disse husordensregler. Seksjonseier er videre forpliktet til å sørge for at alle som gis adgang til gården følger reglene, herunder husstandsmedlemmer og leieboere.

Vaktmesterselskapet har styrets fullmakt til å påpeke brudd på reglene overfor beboere eller andre som befinner seg i gården, og har plikt til å melde fra om brudd til styret.

Seksjonseier og beboer er i felleskap ansvarlige for enhver skade som oppstår som følge av brudd på disse reglene.

Ved gjentatte brudd på reglene har styret rett og plikt til å sørge for at seksjonseier /beboer fraflytter leiligheten.

2 UTFYLLENDE REGLER

Styret har fullmakt til å gi utfyllende regler som kunngjøres ved sirkulærer til beboerne. Seksjonseier /beboere har plikt til å rette seg etter slike regler.

3 SKADE OG FEIL VED FELLESAREALER OG -ANLEGG

Alle beboere har ansvar for å melde snarest til vaktmesterselskap eller evt. styret om skader eller feil som oppdages i bygningens fellesarealer. Ikke regn med at andre melder fra!

4 FORHOLDET TIL BUTIKK OG RESTAURANT

Gårdens forretningsseksjoner skal kunne drive sin virksomhet uten sjenanse for beboerne. Sjenanse fra forretningsseksjonene skal straks meldes til styret.

5 FREMLEIE

Fremleie er tillatt kun til personer som er registrert hos forretningsfører som ansvarlige leieboere.

Styret har rett til å be andre enn registrerte leietakere fraflytte leiligheten umiddelbart uten særskilt tillatelse fra seksjonseier. Dersom slik beboer nekter å fraflytte, plikter seksjonseier å medvirke til fraflytting dersom ikke seksjonseier godkjenner og registrerer vedkommende.

Seksjonseier er i felleskap med leieboere fullt ansvarlig overfor sameiet for ethvert brudd på husordensreglene og for enhver skade eller ulempe som av leieboere påføres sameiet eller andre beboere i gården.

Seksjonseier er forpliktet til å sørge for at leieboer er gjort kjent med husordensreglene, og skal bekrefte dette ved registrering.

6 HUSDYR

Husdyr er tillatt. Det er derimot ikke tillatt å leie ut seksjoner til personer med husdyr.
Styret skal varsles om det holdes husdyr (katt eller hund) i leiligheten.
Det skal betales en fastsatt avgift fastsatt i budsjett - for husdyrhold av denne art til rengjøring.
Ved sjenanse overfor naboene har styret fullmakt til eget skjønn å avgjøre i det enkelte tilfelle om husdyret kan beholdes, og kan forlange
at event, fjerning skal skje med en frist på 1 mnd etter avsendelse av skriftlig varsel til seksjonseier.
Hvis ikke seksjonseier etterkommer dette så kan styret kreve umiddelbar fravikelse av seksjonen etter vedtektenes § 7.

7 RO I LEILIGHETENE

Det skal være generell ro i leilighetene alle dager mellom kl. 23 og 07 og hele søn- og helligdager.
Høyttalere, musikk og annen støy skal alltid da holdes på lavt nivå.

Vis hensyn ved selskapelighet.

Vaskemaskiner, oppvaskmaskiner og lignende i den enkelte leilighet skal ikke kjøres mellom kl. 23 og 07 pga. vibrasjoner som forplanter seg i bygningen.

Inn- og utflytting er ikke tillatt etter kl. *21.00.*

Opppussing, vedlikeholdsarbeider som støyer som eksempelvis snekkerarbeid, banking, boring, betongsaging og pigging må ikke foregå mellom kl. 18 og 08 på hverdager eller etter kl. 16 på lørdager, og ikke i det hele tatt på søn- og helligdager. Omfattende oppussingsarbeid bør foregå på dagtid på hverdager.

Musikkøvelser må ikke foregå mellom kl. 19 og 07 på hverdager og heller ikke etter kl. 17 på lørdager og ikke i det hele tatt på søn- og helligdager.

Vinduer skal ikke åpnes ved høy lyd i leilighetene.

Styret har rett og plikt til å gi advarsel og eventuelt tilkalle politiet ved unødig støy. Dersom styret ikke er tilgjengelig, har vaktmesterselskapet fullmakt til å foreta seg det samme. Andre beboere har uansett også full adgang til det samme.

8 GÅRDSPLASS

Gårdsplassen skal holdes ryddig og skal ikke brukes til å hensette gjenstander eller avfall. Det er forbudt å kaste sigarett sneiper, tyggegummi og annet på gårdsplassen. Det er også forbudt å kaste slike objekter ut av vinduene.

Vis hensyn -soverom vender inn mot gården. Støy av ethvert slag må unngås i ro-perioden mellom kl. 23 og 07.

Følgende er ikke tillatt på gårdsplassen:

- å ha bil ståendemed motoren på
- lufting av husdyr

- ballspill

9 PARKERING

9.1 Biler

Beboerne har gårdsplassen til disposisjon for bilparkering mot parkeringskort merket med leilighets nummer som skal legges i bilvinduet. Ingen beboer har reservert plass. Ved oppmerking skal merkingen følges. Ellers, og på vinterstid, parkeres slik at det blir plass til flest mulig biler med normal avstand.

Styret har rett og plikt til å rekvirere borttauing av ikke godkjente motorkjøretøyer.

Styret kan sette grenser for maksimum antall kjøretøyer som kan registreres pr. leilighet. Styret har ellers fullmakt til å vedta ordninger for parkering.

Parkering som hindrer trafikken kan medføre borttauing uten varsel.

9.2 Sykler

Sykler skal parkeres i oppsatte stativer utendørs eller innendørs. Sykkelparkering i trapperom eller andre fellesarealer er ellers ikke tillatt. Sykler som parkeres i strid med denne bestemmelse, kan fjernes og eventuelt kastes.

10 SØPPEL

Søppel skal pakkes inn og kastes i sameiets skur. Det skal ikke hensettes noe søppel ved siden av skuret. Større gjenstander må transporteres bort. Styret vil en til to ganger i året leie container for rydding av større gjenstander.

Det er ikke tillatt å kaste søppel i container tilhørende butikken.

11 TRAPPEROM OG KORRIDORER

Det er forbudt å røke i trapperom, (hovedtrapp og baktrapp) og korridorer. Det er også forbudt å bruke trapperom, og korridorer til "ølstue", område for vorspiel/nachspiel eller for nyte alkoholder.

I trapperom og korridorer skal ikke plasseres gjenstander av noen art utover det rent midlertidige. Sykler og andre bruksgjenstander er uansett ikke tillatt hensatt utenom på særskilt tilviste plasser. Barnevogner er tillatt hensatt utenfor inngangsdør til leilighet der dette ikke sjenerer ferdselen forbi.

Meldinger, oppslag etc. fra beboere til andre beboere skal bare henges på oppslagstavlen

Private gjenstander kan ikke plasseres i trapperom, (hovedtrapp og baktrapp), korridorer, kjellerområde, gårdsplass eller annet fellesområde. Gjenstander som plasseres i strid med denne bestemmelse kan fjernes og kastes.

12 HEIS

Heisen er beregnet på fire personer, og skal ikke lastes med vekt som overgår 400 kg. Heisen er utstyrt

med lokal alarm, som kun må brukes ved heisstans.

Feil ved heisen skal straks meldes til vaktmesterselskapet.

13 DØRER

Alle felles dører i bygget skal til enhver tid holdes låst. Beboere er ansvarlig for skade som måtte oppstå som følge av at dører er forlatt i åpen tilstand.

Nøkler til fellesdører er beboers ansvar å holde rede på. Utlevering av nøkler til utenforstående skjer på beboers ansvar. Ved tyveri i gården fra utenforstående som er overlatt nøkkel, kan beboer bli ansett medansvarlig.

14 DØRCALL.ING-ANLEGG

Dørcallinganleggets funksjon er å ha kontroll med hvem som slipper inn i bygningen. Beboer er ansvarlig for hvem som slippes inn.

Telefonen til dørcallinganlegget skal alltid være hengt på plass. Feil ved anlegget

meldes til vaktmesterselskapet.

15 SKILT PÅ POSTKASSER OG RINGEKNAPPER

På postkasser og ringetablå ved hovedinngang skal kun godkjente skilt bestilt via vaktmesterselskap benyttes. Merking som er i strid med forannevnte bestemmelser kan uten videre fjernes.

16 NAVNESKILT

Alle leiligheter skal ha navneskilt med vanlig standard på eller ved inngangsdør til leilighetene.

17 KJELLER OG LOFT

Boder i kjeller og loft skal holdes rene. Bodene skal holdes låst. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander av noen slag i korridorer og andre fellesarealer mellom bodene.

Det er forbudt å bruke bart lys eller fyrstikker i/ eller utenfor bodene. Det er ikke tillatt å tørke våt ved i/eller utenfor bodene.

Sykler, barnevogner eller lignende må bare hensettes i særskilt anviste rom/plasser.

Private gjenstander kan ikke plasseres i trapperom, (hovedtrapp og baktrapp), korridorer, kjeller, loft og gårdsplass. Gjenstander som plasseres i strid med denne bestemmelse kan fjernes og kastes.

18 VASKERI

På årsmøtet den 26. april 2018 ble det vedtatt at fellesvaskeriet i kjelleren i utgangspunktet skal disponeres av seksjonseiere og tilhørende leietakere for seksjon 5, 8, 16, 26, 28, 29 og 31. Bakgrunnen for vedtaket var at de øvrige seksjonene har montert vaskemaskin i egen leilighet og at de sju seksjonene som bruker fellesvaskeriet, ikke disponerer egen vaskemaskin.

Styret har det overordnede ansvaret for drift og vedlikehold av fellesvaskeriet men de nevnte seksjonene finansierer innkjøp, drift og vedlikehold av vaskemaskinene selv.

Gjeldende regler for forsvarlig bruk av vaskeriet, rengjøring av filter og så videre gjelder for brukerne av vaskeriet.

Fremtidige eiere og leietakere av de sju seksjoner kan få bruksrett til vaskeriet men det forventes at nye eiere og leietakere refundere tidligere eiere eller leitakere for kostnaden.

Vaskerirommene kan kun benyttes av gårdens beboere i de tidsrom som er fastsatt av styret og bekjentgjort ved oppslag i vaskeriet. Beboere som slipper inn utenforstående kan bli gjort økonomisk ansvarlig og risikerer også andre sanksjoner.

Hovedvaskeriet med moderne vaskemaskin og trommel kan bare benyttes etter reservasjon på opphengt kalender. Fører man seg opp to eller flere ganger samtidig, har andre beboere anledning til å ta over oppføringer utover den første.

Utstyret skal behandles forsiktig og i tråd med bruksanvisning. Tørketrommel skal renses for lo ved hver bruk. Det skal aldri ligge tøy i maskiner over natten.

Ingen kraner skal stå åpne når man forlater vaskeriet, uansett om det er for en kort stund. Maskiner og

vaskeromsgulv skal rengjøres etter bruk.

Ved feil og lekkasje ved utstyr, eller mistanke om dette, skal melding straks gis til vaktmesterselskapet .

19 LUFTING

Det skal ikke luftes mot oppgangen.

Lufting skal i fyringssesongen kun foregå i kortere perioder. Radiator under vindu må aldri slås av dersom det luftes med kuldegrader utendørs.

Det er ikke tillatt å lufte eller riste tøy tekstiler fra vinduer.

20 LUFTEKANALER

Bygningens luftekanaler er ikke beregnet på mekanisk avtrekk. Slikt avtrekk transporterer WC-lukt, vanndamp eller matos over til naboene. Dette kan også føre til fuktskader og fettavleiringer i kanalene, som gir grobunn for insekter og bakterier. Mekanisk avtrekk mot luftekanaler er derfor forbudt.

21 BAD, TOALETTER, KRANER, VANNLEDNINGER

Vedlikehold av disse er seksjonseiers/beboers ansvar. Seksjonseier/beboer plikter å sørge for at alle avløp og sluk holdes åpne og at kanten rundt sluk og vegger holdes tette. Seksjonseier/beboer er ansvarlig for at vaskemaskiner, oppvaskmaskiner og lignende utstyr monteres og brukes på en sikker måte.

Kraner som lekker må repareres straks. Vannsøl på gulv må unngås. Uvedkommende gjenstander må ikke kastes i toalettet.

Vaktmesterselskap har fullmakt fra styret, rett og plikt til å forlange inspeksjon av våtrom i enhver leilighet for om mulig å forebygge lekkasjeskader.

Seksjonseier /beboer er økonomisk ansvarlig for enhver skade som oppstår i forbindelse med lekkasje i og fra egen leilighet, herunder skader på tilstøtende leiligheter.

22 VANN OGSENTRALOPPVARMING

Vann skal ikke renne unødig. Leiligheten skal i vintersesongen alltid være oppvarmet slik at ikke vannrør eller radiatorer kan fryse.

Radiatorer skal luftes straks det merkes at det er luft i dem, og ellers på anmodning fra styre eller vaktmesterselskap.

23 VEGGEDYR, KAKERLAKKER M.M.

Oppdages utøy skal dette straks meldes til styret. Styret har til enhver tid rett og plikt til å

inspisere gårdens leiligheter for om mulig å forebygge spredning.

Seksjonseier/beboer er pliktig til på egen regning straks å sørge for at det nødvendige blir gjort for fjerning av utøy.

24 BRUK AV BALKONGER

Seksjonseier / Beboer skal holde slukene rene. Is og snø fjernes om vinteren. Tyngre gjenstander som gir stor trykkbelastning skal ikke plasseres på gulv.

Banking eller risting av sengetøy og lignende fra balkonger og terrasser er ikke tillatt.

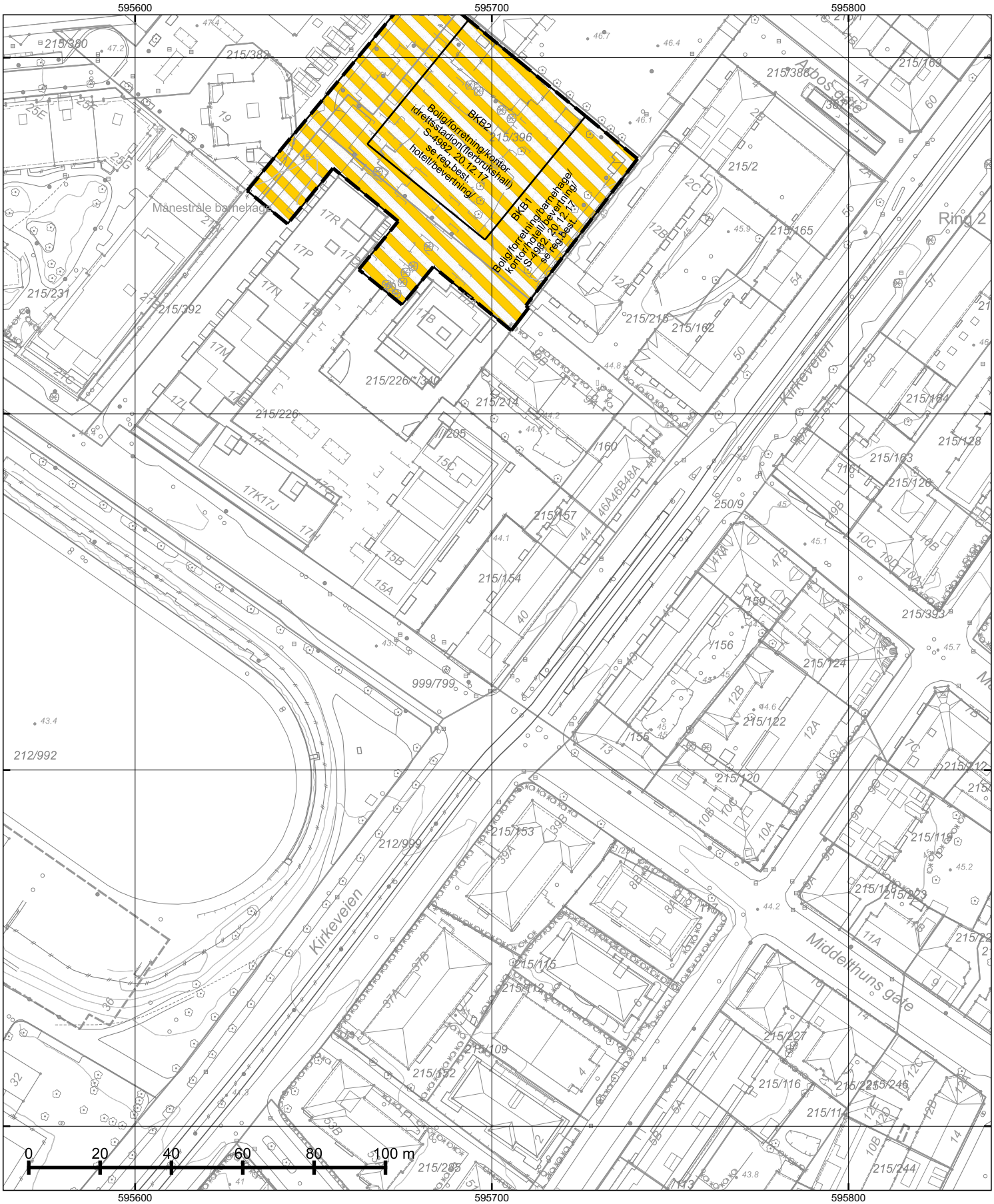
Seksjonseier /beboer er økonomisk ansvarlig for enhver skade som oppstår i forbindelse med lekkasje i og fra egen leilighet, herunder skader på tilstøtende leiligheter.

Kun elektrisk- og gassgrill er tillatt til bruk på balkongene. Vis hensyn til naboer når det gjelder matos. Gassbeholdere skal oppbevares i henhold til gjeldende brannforskrifter og i henhold til produsentens anbefalinger, samt alltid utendørs på balkongen.

Markiser og balkongskjermer må ikke settes opp uten godkjenning av styret.
Parabolantenner er ikke tillatt.

25 UTVENDIGE INSTALLASJONER

Utvendige installasjoner slik som antenner, flaggstenger og lignende er kun tillatt etter skriftlig tillatelse fra styret.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

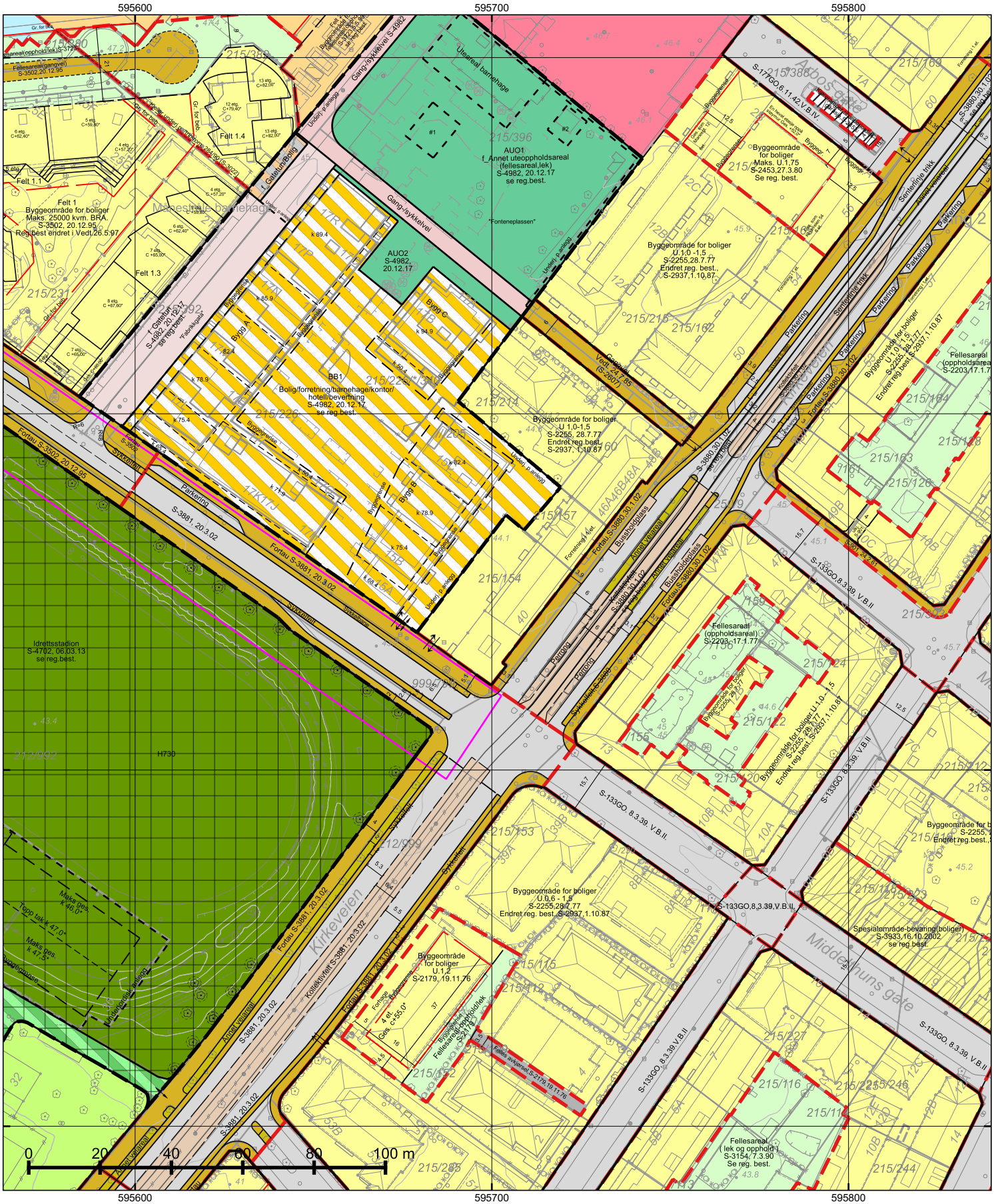
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 152747/ 86526338
Deres ref.:
Adresse: Kirkeveien 40
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/154

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: 06.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 152747/ 86526338
Deres ref.:
Adresse: Kirkeveien 40
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/154

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

- 1430 - Idrettsstadion
- 1690 - Annet uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2014 - Gatetun
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2900 - Angitte anlegg/traseer kombinert med andre hovedformål
- 3900 - Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål

- 660 - Spesialområde bevaring bolig

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense

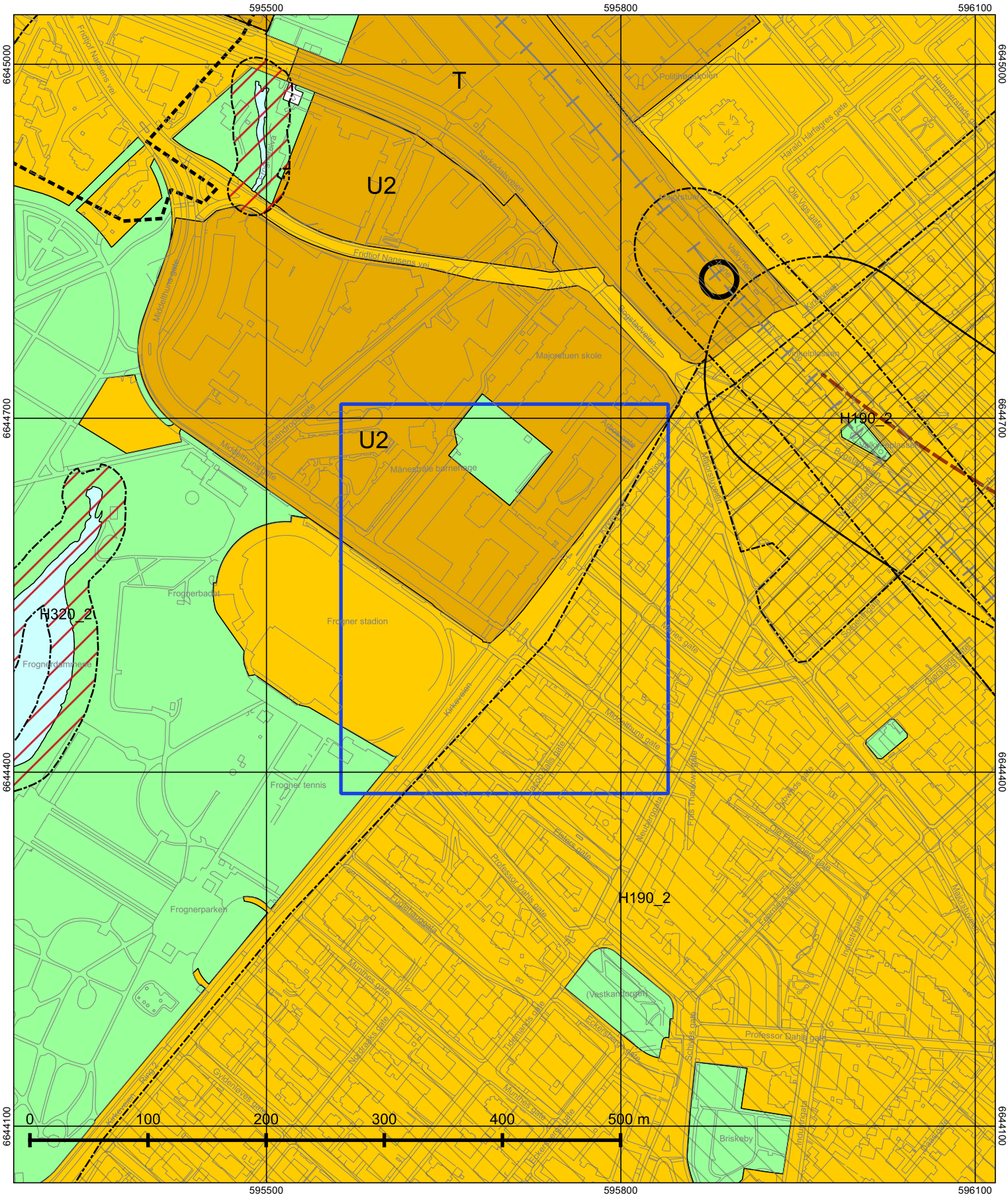
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant 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: 06.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152747/86526338
Deres ref.:

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



Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-3880

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Ring 2 Kirkeveien fra Middelthuns gate til Majorstuveien.

Vedtaksdato: 30.01.2002
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199911740
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 199911740

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR KIRKEVEIEN FRA MIDDELTHUNS GATE TIL MAJORSTUVEIEN

§ 1. Avgrensing

Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense, datert 15.12.99 og merket IEP-99018.

§ 2. Formål

Området reguleres til:
Offentlige trafikkområder: kjørevei, parkering, fortau, holdeplass, perrong, annet veiareal, kollektivfelt, sykkelfelt

§ 3. Plankrav

Miljøverndepartementets retningslinjer om veitrafikkstøy ved planlegging etter Plan- og bygningsloven, rundskriv T-8/79, T-1/86 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende skriv, skal følges.

Langs Kirkeveien skal det for boliger som har innendørs døgnekvivalent støynivå på 35dBA eller høyere, tilbys støybeskyttelsestiltak i bygningsfasaden ved rom for varig opphold, slik at støynivået kommer ned mot 30dBA.
For soverom som utsettes for maksimalt lydnivå fra trikk på 50dBA eller høyere, skal det gis tilbud om støybeskyttelsestiltak slik at lydnivået kommer ned mot 45dBA.
Boliger som grenser til planområdet, og som får et utendørs ekvivalent støynivå på mer enn 60dBA ved soverom, og det vesentligste støybidraget kommer fra Ring 2, skal få tilbud om mekanisk ventilasjon av soverom.

Alle tiltak skal være gjennomført senest to år etter at veianlegget er ferdigstilt.

Ved omlegning av trikkesporene skal skinner med overbygning vibrasjonsisoleres fra underlaget.

§ 4. Utforming

Sykkelvei skal videreføres forbi Maries gate.

Detaljløsningene anses ikke tilstrekkelig belyst i reguleringsplanen. Det må derfor sendes inn byggesøknad.

Grøntområdene skal opparbeides samtidig med veianlegget. Trebeplantning utføres på den tid av året som har gunstigst vekstvilkår.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Susanne Lie Fredriksen
KIRKEVEIEN 40

Dato: 06.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86526338
8975811

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.215 BNR. 154

Vi viser til bestilling av 20260205 for KIRKEVEIEN 40.

GNR. 215 BNR. 154

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 18.10.1878.

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

1106 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

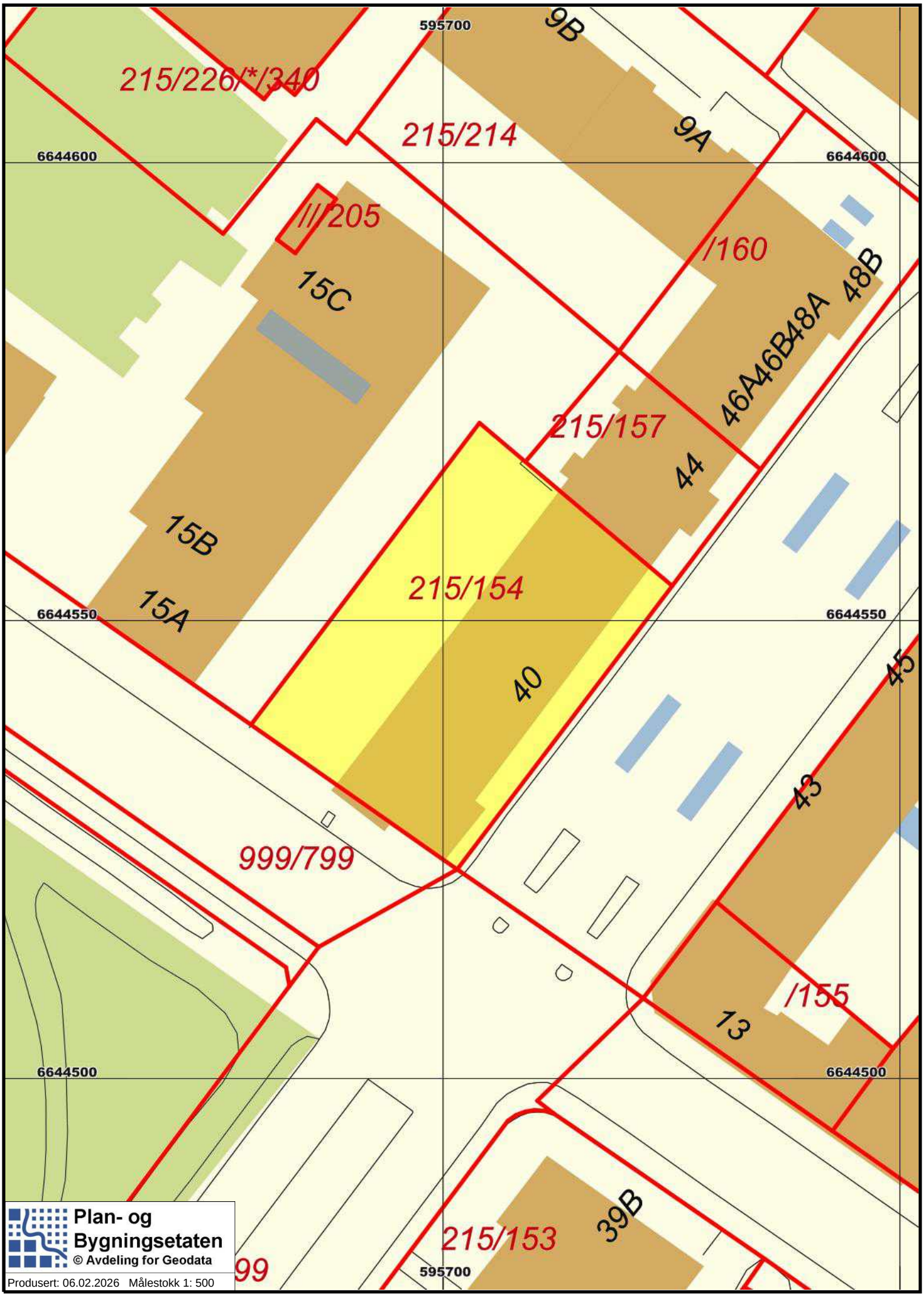
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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


595700
9B
215/226/*/340
215/214
9A
6644600
6644600
///205
/160
15C
48B
46A46B48A
215/157
44
15B
15A
215/154
6644550
6644550
40
45
43
999/799
/155
13
6644500
6644500
39B
215/153
595700
99
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 06.02.2026 Målestokk 1: 500

ANMELDELSE.

10 bl. tegninger.

Bl. 11 Skr. fra arm.

V.D. BYGNINGSCHEFEN B.J.-Nr. 1329/36 OSLO

Duplikat sendt Brandchefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 40-42 Kirkeveien

Innlevert 3. juli 1936. Attestert 30/11-39

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter 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 4. juli 1936.

Opm.chefen jr. nr.
Mott: 7 JUL. 1936

Sendes hr. reguleringschefen.
Grensene for nr. 40-42 Kirkeveien er vist med grønt på situasjonsplanen Bl. 1.
På nr. 40 og 42 Kirkeveien hviler en refusjonsplikt, tgl. 14/8-1913 på henholdsvis kr. 2060,18 og kr. 1502,33.
Beløpene forfaller ved ny bebyggelse.

Innbefattet 10/8-38.

Oslo 10/7-1936

Reg. chefen jr. nr.
mott 13. JUL. 1936

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD
Støps vei 22
1456 NESODDTANGEN

Dato: 25.02.2019

Deres ref.: Magnus Linné Fjogstad | Vår ref.: 201711883-14 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Edvard Bondi Knowles | Arkivkode: 531

Byggeplass:	KIRKEVEIEN 40	Eiendom:	215/154/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET KIRKEVEIEN 40	Adresse:	Postboks 1369 Vika, 0114 OSLO
Søker:	ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD	Adresse:	Støps vei 22, 1456 NESODDTANGEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Kirkeveien 40

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av 14 balkonger, mottatt 13.02.2018.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201711883			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan Rev B	D-01	08.12.2017	11/2
Plan, snitt og fasade	E02	08.12.2017	11/3
Oppriss og snitt	E03	08.12.2017	11/4

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

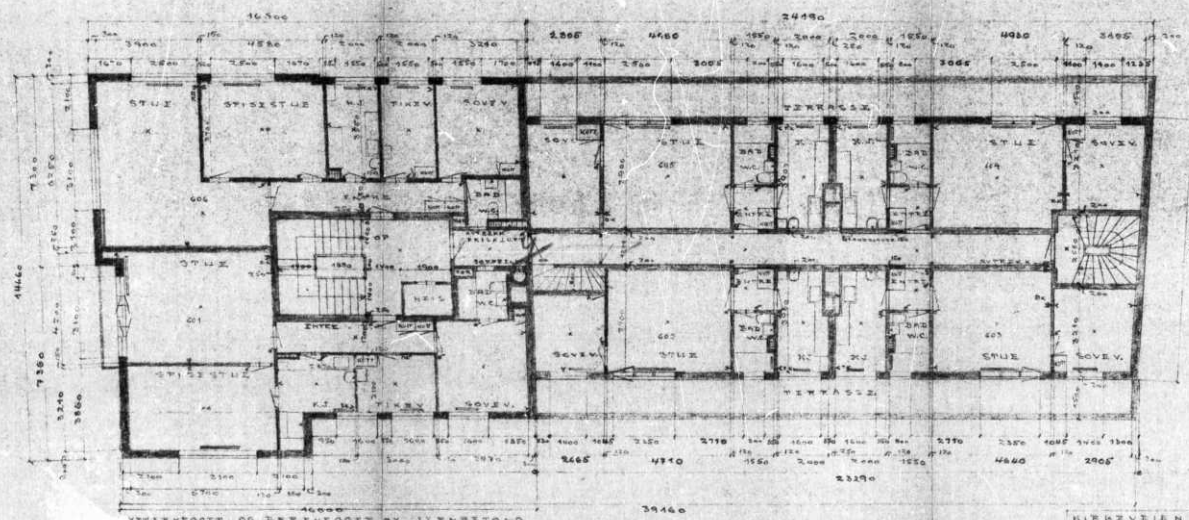
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 25.02.2019 av:

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler

Bjørn Wikan - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET KIRKEVEIEN 40, Postboks 1369 Vika, 0114 OSLO

KIRKEVEIEN 40-42



NEDFOTOGRAFERT 19 A

BYGGESAK
OPPRINNELIG
INNTEGNING
TYPE: ENEBOLIG
LYSÅPNING

08.69

Dispensasjon innvilget 19 AUG. 1937 1329/26

KIRKEVEIEN 40-42
TEGNING NR 142
ETASJE 6
MÅL 1:100
OSLO JUNI 1937
Reidar Arnesen
ARKITEKT

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kirkeveien 40, 0368 Oslo
Gnr. 215, Bnr. 154, Snr. 32, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159260072

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Henrik Erland Morud

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 907 25 950

E-post: henrik.erland.morud@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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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