

A bright, modern living room with a large window and a balcony. The room features a light-colored sofa, a white coffee table with a vase of flowers, and a wooden TV stand with a large framed picture. The floor is light wood, and the walls are a neutral tone. A red logo is in the top right corner.

aktiv.

Kirkeveien 51, 0368 OSLO

**Innbydende og romslig 2-roms  
selveier | Balkong | Heis | Sentral  
og attraktiv beliggenhet | Lave  
felleskostnader**



Eiendomsmegler / Partner

## Tommy Stenseth

**Mobil** 948 49 757

**E-post** tommy.stenseth@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 650 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 2 370,-  
**Omkostn.:** Kr 117 650,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 770 020,-  
**Felleskostn.:** Kr 3 099,-  
**Selger:** Kathrine Raknerud

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1970  
**BRA-i/BRA Total** 33/35 kvm  
**Tomtstr.:** 409.1 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 215, bnr. 163  
**Snr.** 9  
**Oppdragsnr.:** 1008250047

# Innbydende og romslig 2-roms selveier | Balkong | Heis | Sentral og attraktiv beliggenhet | Lave

Velkommen til Kirkeveien 51!

En attraktiv 2-roms leilighet med sentral beliggenhet på populære Majorstuen. Her har du alt rett utenfor døren som Frognerparken, Vestkanttorget, Valkyrien senter, handlegaten i Bogstadveien og alle typer servicetilbud i umiddelbar avstand fra boligen. Leiligheten ligger i byggets 3.etasje og har en god standard. Leiligheten har en stor stue med delvis åpen løsning med kjøkkenet. Det er et romslig soverom, et pent flislagt bad og en stor balkong. Boligen ble pusset opp i 2020 med parkettgulv, malte flater og nytt kjøkken.

Kort oppsummert;

- Sentral og attraktiv beliggenhet
- Modernisert i 2020 med nytt kjøkken og overflater
- Balkong med ettermiddag- og kveldssol
- Heis
- Lave felleskostnader
- Kjellerbod

Velkommen på visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæring .....	33
Nabolagsprofil .....	38
Budskjema .....	72

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 33 m<sup>2</sup>

BRA - e: 2 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 35 m<sup>2</sup>

TBA: 5 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 2 m<sup>2</sup> Kjellerbod

3. etasje

BRA-i: 33 m<sup>2</sup> Bad, Entré, Kjøkken, Soverom, Stue

### TBA fordelt på etasje

3. etasje

5 m<sup>2</sup> Balkong

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Med boligen følger det en kjellerbod på 1,8m<sup>2</sup>.

Bod er merket med nr.302.

Bod areal utgjør til sammen 2m<sup>2</sup> i BRA-E.

Balkongen er målt til 5m<sup>2</sup> og er avrundet til 5m<sup>2</sup> i TBA.

Disposisjonsrett på bod er gitt av eier/revirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

### Tomtetype

Eiet

**Tomtestørrelse**

409.1 m<sup>2</sup>

**Tomtebeskrivelse**

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

**Beliggenhet**

Denne leiligheten har en meget sentral beliggenhet på Oslos vestkant, i et veletablert område med elegante og klassiske bygårder, og med Frognerparken som nærmeste nabo. Det betyr at du har mange flotte turmuligheter rett utenfor døren!

Bogstadveien ligger bare noen minutters gange unna, kjent for sitt rike utvalg av koselige kaffebarer, bakerier, delikatesseforretninger og spisesteder, samt eksklusive spesialforretninger innen klær og mote. Området Bogstadveien/Hegdehaugsveien har gjennomgått en omfattende rehabilitering, med fokus på økt trafikksikkerhet, bedre universell utforming, bedre fremkommelighet og tilgjengelighet, økt beplantning og oppvarmede fortau.

Colosseum Kino er i gåavstand fra leiligheten. Det er også en kort tur til Slottsparken og videre til Karl Johans gate, hvor du finner utallige butikker, restauranter og caféer. Aker Brygge og Tjuvholmen, med flere av byens mest populære spisesteder og restauranter, er kun én t-banestopp unna.

Når det gjelder treningsfasiliteter i området, kan du velge mellom SATS, Barrys Bootcamp, flere yogastudioer, Bislett stadion, og mer. For rekreasjon finner du storslåtte Vigelandsparken, Hundesletta og Frognerbadet, med turstier, dammer og grøntområder perfekt for turer, jogging og parkliv. Om vinteren kan du gå på skøyter på Frogner stadion. Populære Stensparken, Slottsparken og flere andre grøntområder er også innen gangavstand, med fine muligheter for joggeturer både sommer og vinter. En kort t-banetur tar deg til Sognsvann eller Holmenkollen, som byr på et uendelig nettverk av veier og løyper.

Leiligheten ligger i gangavstand fra Universitetet i Oslo og Høgskolen i Oslo, med enkel og praktisk forbindelse til BI.

En kort spasertur tar deg til Majorstukrysset, et knutepunkt for offentlig kommunikasjon, hvor du kan benytte deg av t-bane, bytrikk og buss. Flybussen stopper i Kirkeveien, og ekspressbuss til Fornebu går fra Marienlyst. Nationaltheatret stasjon, som er ett t-banestopp unna, gir deg lokal- og flytogforbindelse til Lillestrøm/Gardermoen og Asker/Drammen.

Denne leiligheten er et fantastisk utgangspunkt for å benytte seg av alle byens tilbud. Her vil du virkelig trives!

#### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

#### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

#### **Bygningssakkyndig**

Glenn-Erik Larsen

#### **Type takst**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

Blokken fremstår med yttervegger i pusset konstruksjon. Leilighetens etasjeskille i betong. Yttertak i flat konstruksjon, antatt tekket med papp og beslag. Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarung. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Eldre bygårder vil alltid ha noe retningsavvik og setninger.

De undernevnte punktene har blitt merket med TG 2 eller TG 3;

#### **UTVENDIG**

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - TG 2

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Høyde på rekkverk er målt til 0,85m.

#### **VÅTROM**

Overflater vegger og himling - TG 2

Det er påvist sprekker i fliser. Skadene på flisene er kosmetiske, men det er sprekker i et relativt stort antall fliser langs gulv, ved toalettkasse og ved lufteventil.

Sluk, membran og tettesjikt - TG 2

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. TG settes ut i fra alder på veggmembran, da mer enn halvparten av konstruksjonens levetid er oppbrukt. Forventet levetid på smøremembran, er ca.15 år.

Sanitærutstyr og innredning - TG 2

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Ventilasjon - TG 2

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Det er observert større glipper rundt veggventil.

**KJØKKEN**

Avtrekk - TG 2

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

**TEKNISKE INSTALLASJONER**

Vannledninger - TG 2

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er ikke montert varerør utenpå plastrør på kjøkken. Det er manglenede sikring av anlegg på kjøkken og bad med bruk av Waterguard. Rørøpplegg i kasse på bad er av eldre kobberrør.

Avløpsrør - TG 2

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. TG settes ut i fra alder på rørstamme til leiligheten, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Øvrige avløpsrør i leiligheten er av nyere type.

Ventilasjon - TG 2

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er ikke observert noe form for ventilasjon på oppført soverom.

Elektrisk anlegg - TG 2

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Svar; Ja, kun av faglært.

Beskrivelse; Oppgradert forskyningen inn til leiligheten fra sikringsskapet, lagt opp til stikk på bad og smart belysning i flere rom.

Arbeid utført av; Bolugelektrikeren.

### **Standard**

Se bildetekst for nærmere beskrivelse av standard.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand,

funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **Moderniseringer og påkostninger**

2023 El-arbeid Ny dobbeltisolert taklampe bad, ny ap9 boks for lys + plejd styring, ny plejdstyring for lys i stue og taklampe sov, ny ap9 boks + plejd for styring av enkelstikk v/tak spisebord i stue bad: Ny C15A kurs og IP44 dobbel påvegg m/j til vaskemaskin og evt forbruk bad (Kurs til bad nr 5 10A sammen med stikk/lys stue, gang, kjøkken og sov + vk bad) sikringsskap: Ny rad i sikringsskap for ny kurs (ASDskinne), ny 10mod asd avdekning, 10mm2 isolert lask og merking + ny plastlomme)

2020 Overflater Legging av parkett, maling av tak og veggflater

2018 Legging av fliser på baderomsgulvet

2010 Bygging av bad, opplysninger er gitt, via tidligere salg.

### **TV/Internett/Bredbånd**

TV og bredbånd er inkludert i felleskostnadene. Det er Telia som er leverandør.

### **Parkering**

Det kan være mulig å leie parkeringsplass av sameiet. Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

### **Diverse**

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

## Energi

### **Oppvarming**

Leiligheten varmes opp med elektrisitet. Det er gulvvarme på badet.

### **Energikarakter**

E

### **Energifarge**

Rød

### **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med



bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 4 650 000

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader. I 2023 var de totale kommunale avgiftene på 227 718,- for sameiet.

### **Info eiendomsskatt**

Det gjøres oppmerksom på at det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Eiendomsskatten vil utgjøre 2.35 promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

### **Formuesverdi primær**

Kr 1 075 382

### **Formuesverdi primær år**

2023

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 4 301 526

### **Formuesverdi sekundær år**

2023

### **Info formuesverdi**

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der

boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 100% for sekundærboliger (alle andre boliger).

#### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og evt. oppgradering av kanalpakker og linjehastighet for tv/internett.

#### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

**Eierbrøk**

275/10000

#### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnadene inkluderer de grunnleggende kostnadene for sameiet som forretningsfører, forsikring osv.. + TV og bredbånd som kommer på 468,-.

#### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 3 099

#### **Andel Fellesgjeld**

Kr 2 370

#### **Andel fellesgjeld år**

2024

#### **Fellesgjeld pr. dato**

31.12.2024

#### **Andel fellesformue**

Kr 4 797

#### **Andel fellesformue dato**

31.12.2024

## Sameiet

**Sameienavn**

Sameiet Kirkeveien 51

**Organisasjonsnummer**

923416757

**Om sameiet**

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

**Styrets arbeid:**

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

**Aktiviteter 2024:**

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

**Forkjøpsrett**

Det foreligger ikke forkjøpsrett av nye eier.

**Regnskap/budsjett**

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i regnskapet til sameiet. Dette vil bli vedlagt i salgsoppgaven.

Årsregnskap kort oppsummert;

Driftsinntekter; 1 274 511

Driftskostnader; 1 248 701

Årsresultat; 26 360

### **Styregodkjennelse**

Det kreves styregodkjennelse av ny eier.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i husordensregler og vedtekter til sameiet. Dette vil bli vedlagt i salgsoppgaven.

### **Dyrehold**

Husdyr er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for andre eiere.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Dugnad må påberegnes.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Sk Eiendom AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 215, bruksnummer 163, seksjonsnummer 9 i Oslo kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

1876/925035-1/105 17.11.1876 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om gjerde

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 215 BNR: 163

1969/506638-1/105 09.04.1969 ERKLÆRING/AVTALE

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 215 BNR: 163

1969/506639-1/105 09.04.1969 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 215 BNR: 163

1969/507908-1/105 25.04.1969 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 215 BNR: 163

2022/1368413-1/200 01.12.2022

15:34

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 4 100 000

Panthaver: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS

ORG.NR: 971 227 222

ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1984/542015-2/105 22.08.1984 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 9

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 275/10000

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 19 SEKSJONER

EIENDOMMEN ER TIDLIGERE OPPDELT I 4 SEKSJONER MEN

DISSE ER

SLETTET

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert til 11.11.71.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring av kontorlokale til leilighet datert til 01.03.21

Det foreligger ferdigattest for bruksendring av kontorloka til leiligheter datert til 18.06.21

Det foreligger ferdigattest for innvending forandringsarbeider datert til 05.12.80

Det foreligger ferdigattest for tilbygg for utvidelse av kjøkken og ny trapp datert til 20.12.1978

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til boligformål etter bestemmelser i S-2255. Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Pågående byggesaker

Kirkeveien 54 - Oppføring av balkonger

Saksnummer: 202451092

Majorstuveien 36 - Bruksendring av del av underetasje

Saksnummer: 202009375

Majorstuveien 38 - Bruksendring til skjønnhetssalong i under- og 1. etasje  
Saksnummer: 202458570

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

### **Adgang til utleie**

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

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn.

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

### **Kommentar bo- og driveplikt**

Ikke aktuelt.

### **Kommentar konsesjon**

Ikke aktuelt.

### **Kommentar odelsrett**

Ikke aktuelt.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

I lov om avhending av fast eiendom fremgår at eiendommen skal overdras med de innredninger og gjenstander som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der. Varige innretninger og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger. Bestemmelsene kan fravikes ved avtale mellom kjøper og selger. Tilbehørsliste som er utarbeidet av meglerbransjen i felleskap er vedlagt salgsoppgaven og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt for kjøpet.

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave,

tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

## **Budgivning**

### Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 650 000 (Prisantydning)

---

2 370 (Andel av fellesgjeld)

---

4 652 370 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

### Omkostninger

116 300 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)



545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

117 650 (Omkostninger totalt)  
128 550 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
131 350 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 770 020 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
4 780 920 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
4 783 720 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 117 650

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det

oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.  
Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Meglere vederlag**

Fast pris vederlag 35 000  
Aktiv treff med Finn ekstra markedsføring - 7 990  
Garantipremie/inneståelse 3 000  
Kommunale opplysninger 1 600  
Oppgjørshonorar 7 990  
Stor markeds pakke - ink ukens bolig 19 990  
Søk eiendomsregister og elektronisk signering 2 490  
Tilretteleggingsgebyr 19 900  
Visninger per stk. 1 gratis 3 490

#### **Oppdragsansvarlig**

Tommy Stenseth  
Eiendomsmegler / Partner  
tommy.stenseth@aktiv.no  
Tlf: 948 49 757

Even Vestreng  
Eiendomsmeglerfullmektig / Partner  
Even.vestreng@aktiv.no  
Tlf: 980 92 775

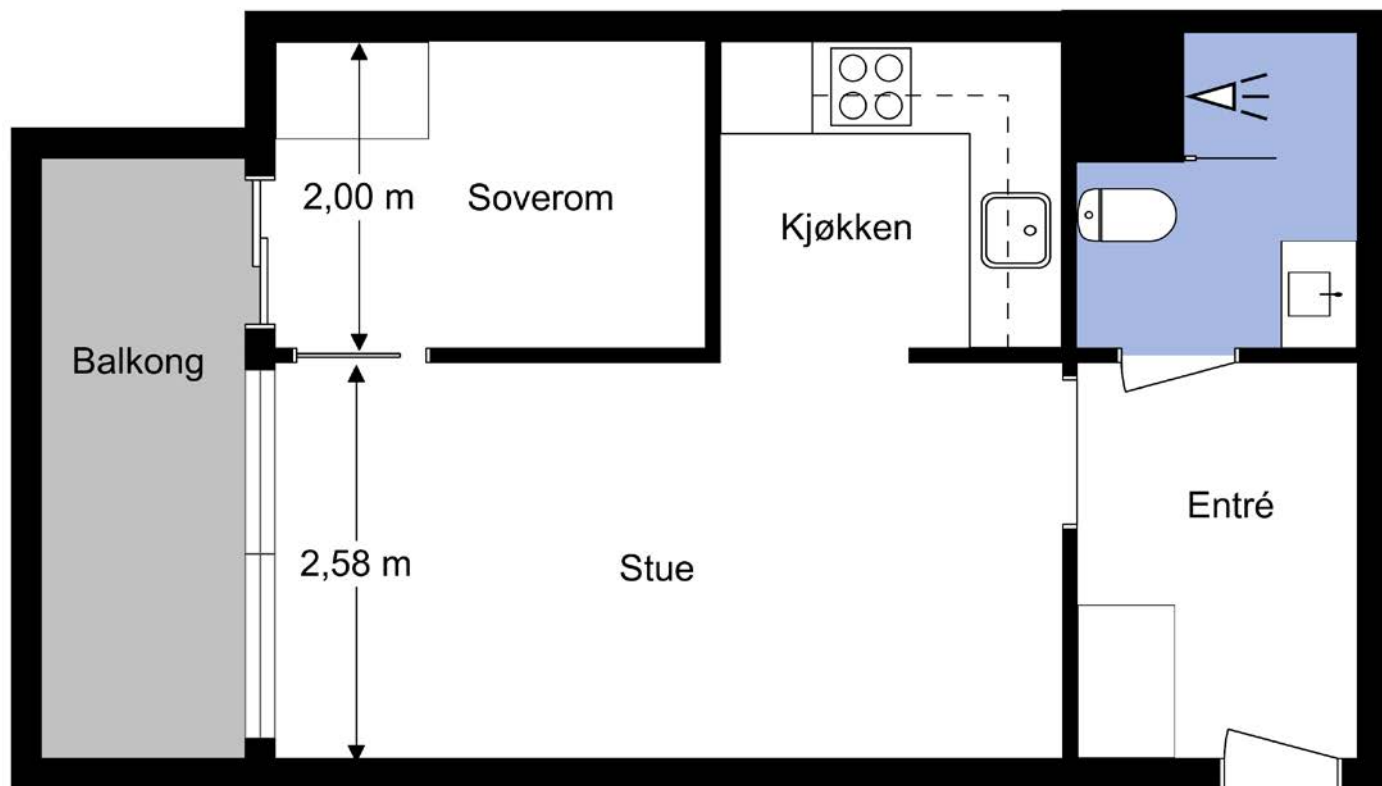
Gabrielsen & Partners Løkka AS, Sofienberggata 17  
0558 OSLO

#### **Salgsoppgavedato**

24.02.2025



← 2,80 m →      ← 2,23 m →      ← 1,13 m →

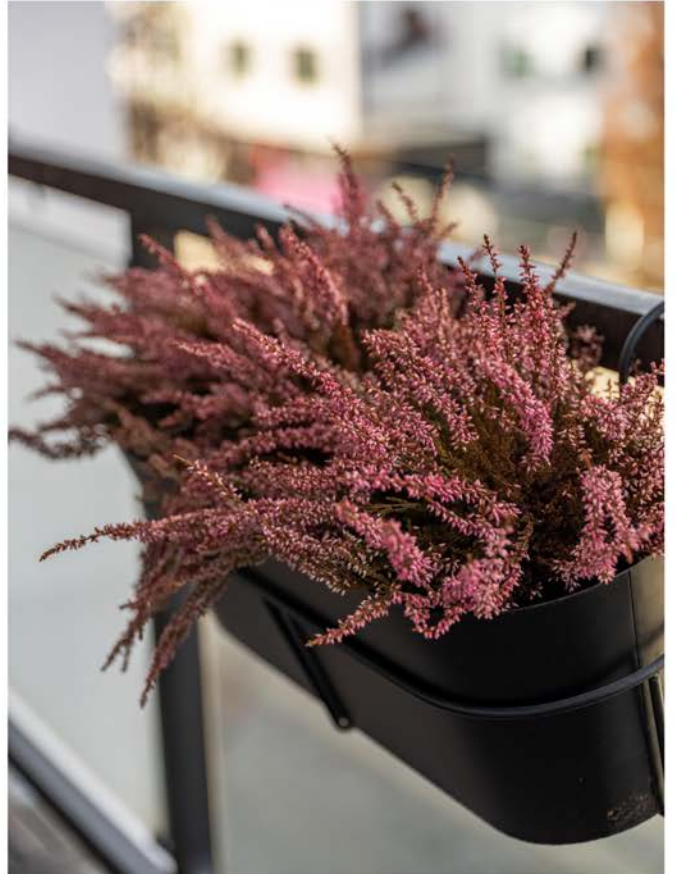


← 1,32 m →      ← 5,15 m →      ← 1,76 m →



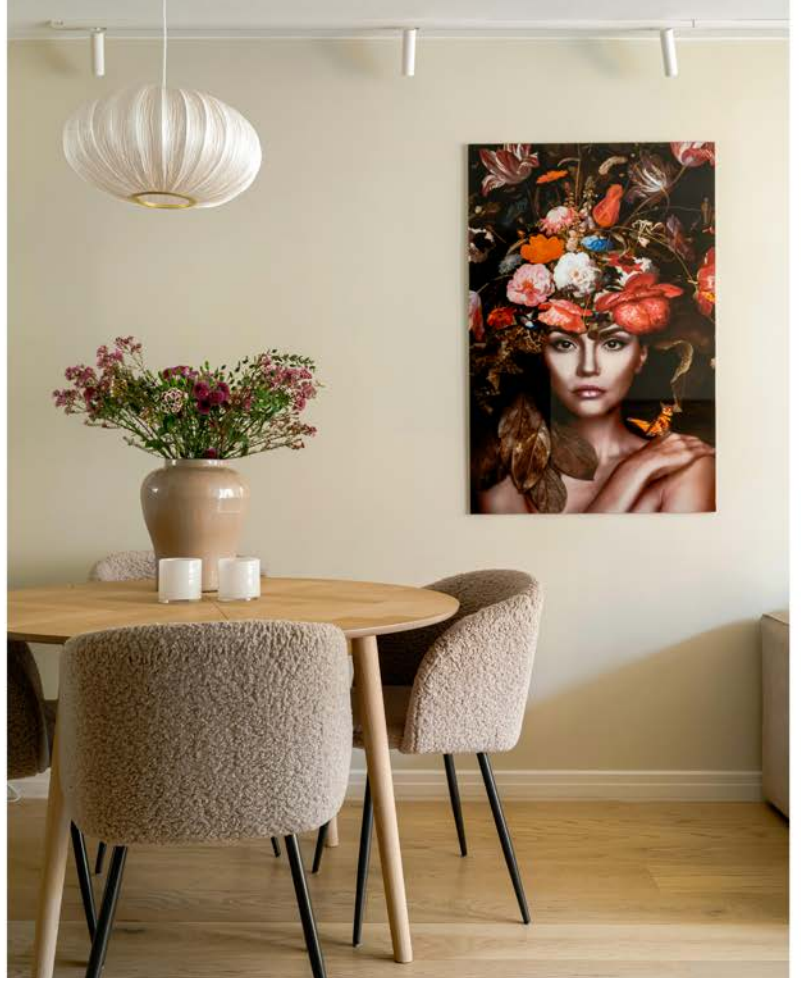










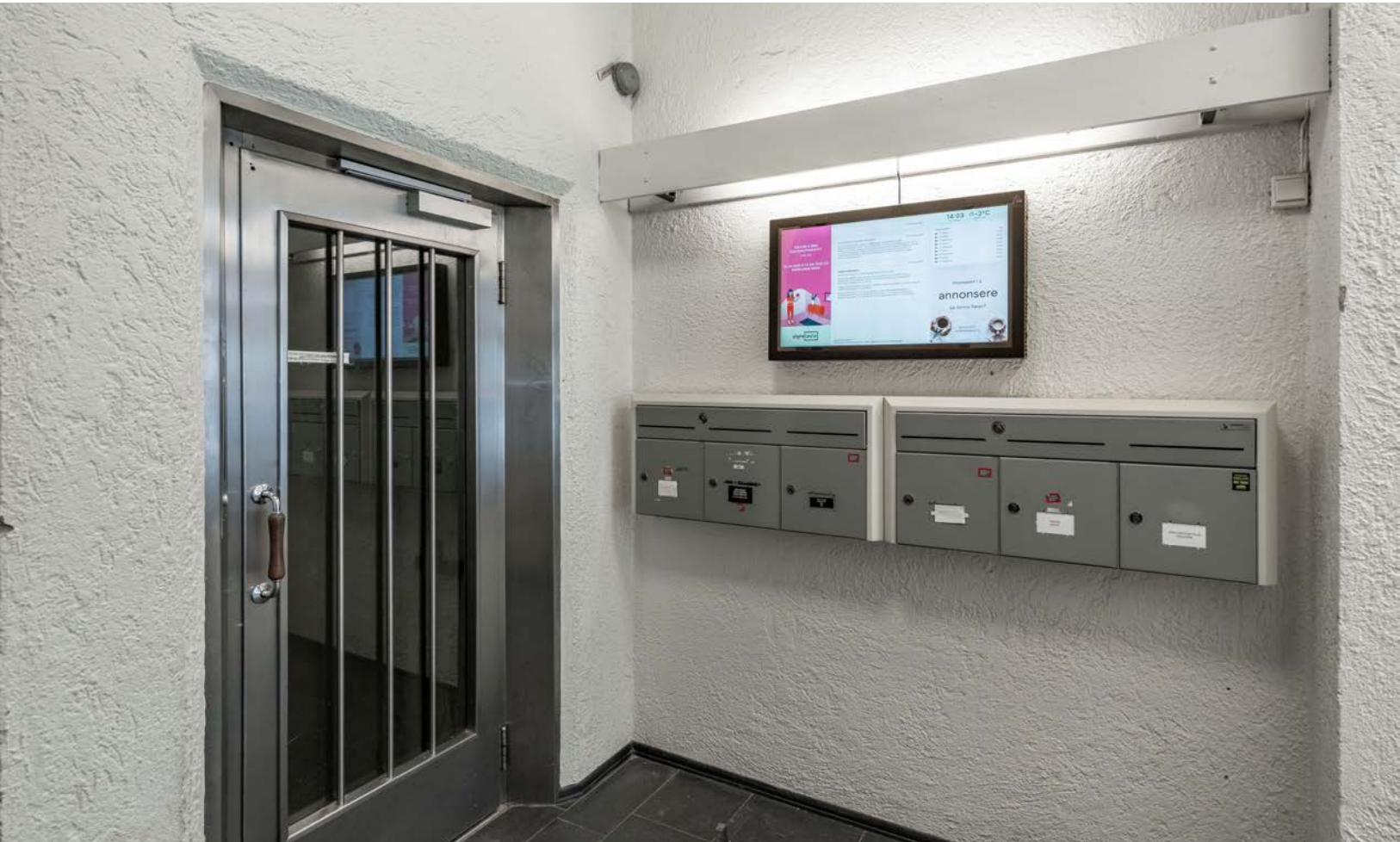














# Vedlegg



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Grünerløkka	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1008250047	
<b>Selger 1 navn</b>	
Kathrine Raknerud	
<b>Gateadresse</b>	
Kirkeveien 51	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
OSLO	0368
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	If
Polise/avtalenr.	5328032

Document reference: 1008250047

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: KR

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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
- 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   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 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, tømmerarbeid 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
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

**Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, 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 forsikringskostnader 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: 1008250047

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kathrine Raknerud	252d0bd1f150e884844a7aa f887c92f73beb94cd	13.02.2025 13:56:49 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1008250047

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

# Nabolagsprofil

Kirkeveien 51 - Nabolaget Frogner stadion/Majorstuen sør - vurdert av 143 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Studenter



## Offentlig transport

Frogner stadion Linje 12	1 min 0.1 km
Frogner stadion Linje 12N, 20	1 min 0.1 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 0.3 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min 2.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 6.8 km

## Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.) 751 elever, 42 klasser	5 min 0.3 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 795 elever, 46 klasser	14 min 1 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 960 elever, 74 klasser	17 min 1.2 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	17 min 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 412 elever, 25 klasser	17 min 1.3 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	17 min 1.3 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	19 min 1.4 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



## Kvalitet på skolene

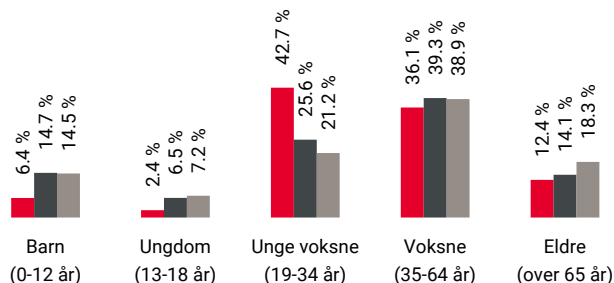
Veldig bra 82/100



## Naboskapet

Høflige 58/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Frogner stadion/Majorstue...	1 753	1 167
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Julius barnehage (1-5 år) 42 barn	2 min 0.1 km
Frogner barnehage (0-5 år) 66 barn	5 min 0.4 km
Stallen barnehage (1-5 år) 29 barn	8 min 0.6 km




## Dagligvare


Joker Arbosgate Søndagsåpent	2 min 0.1 km
Coop Extra Neuberggt. PostNord	3 min 0.2 km





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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## Primære transportmidler









-  1. Tog/t-bane
-  2. Trikk
-  3. Gående

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 96/100

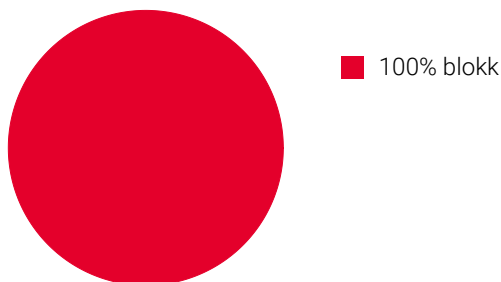
 **Shoppingutvalg**  
Meget bra 87/100

 **Serveringstilbud**  
Meget bra 86/100

## Sport

-  Majorstua skole  
Aktivitetshall 3 min   
0.2 km
-  Frognerparken Tennisanlegg  
Tennis 5 min   
0.3 km
-  Artesia Trening 2 min 
-  SATS Colosseum 3 min 

## Boligmasse



«Sentralt og hyggelig, store grønne lunger»

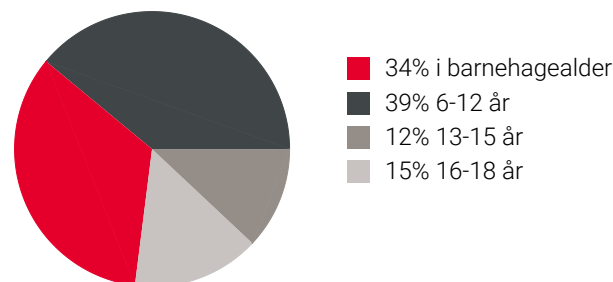
Sitat fra en lokalkjent



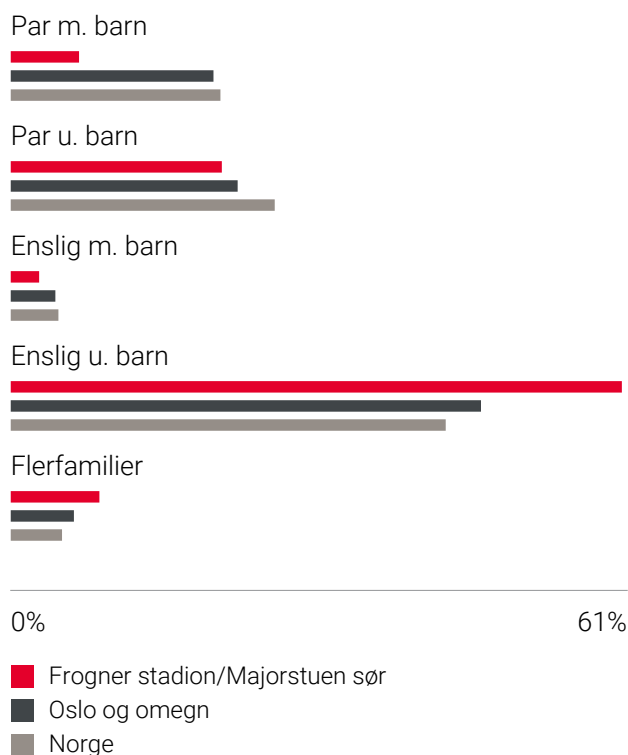
## Varer/Tjenester

-  Valkyrien 5 min 
-  Apotek 1 Sfinxen 2 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

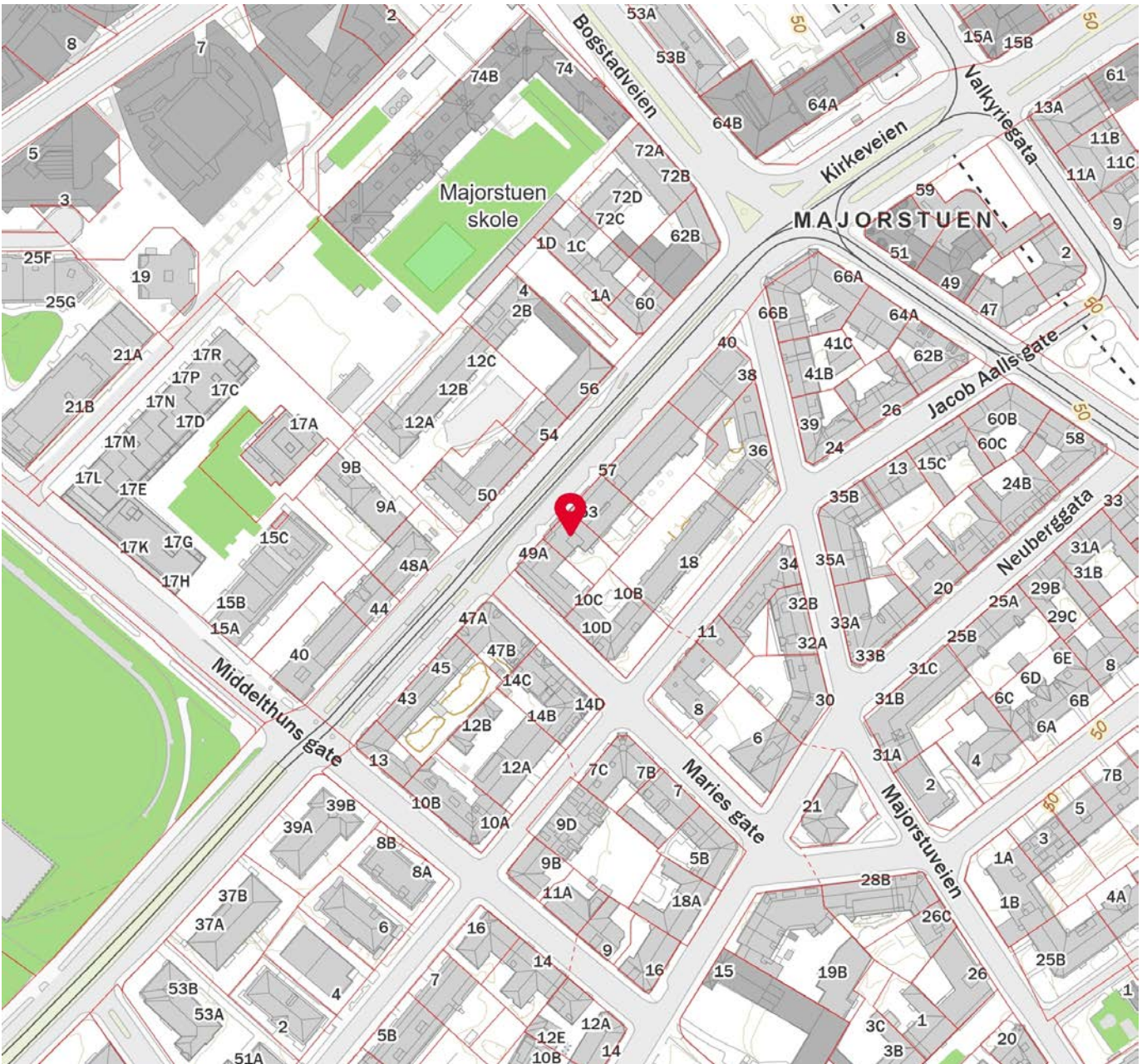
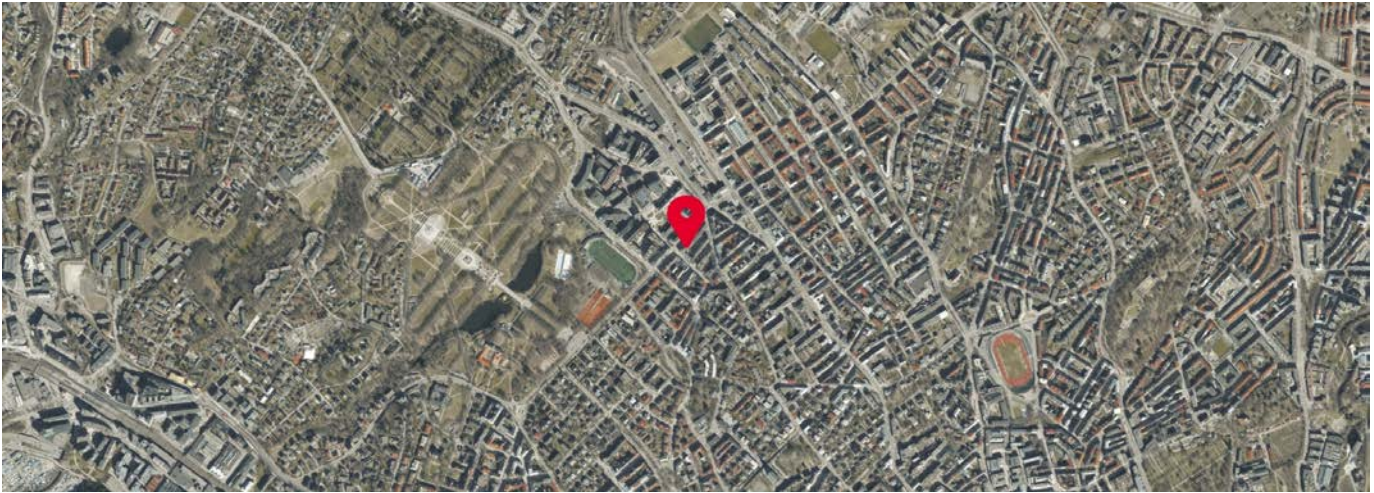


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Til seksjonseierne i  
Sameiet Kirkeveien 51

Oslo, 06.03.2024

## **Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Kirkeveien 51**

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

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

### **Til behandling foreligger:**

#### **1. Konstituering**

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

#### **2. Årsoppgjøret 2023**

- a) Styrets årsrapport
- b) Regnskap

#### **3. Innmeldte saker fra Lise Bruland**

- a) Plan vedrørende vedlikehold (deriblant kjeller, fellesarealer), finansiering av vedlikehold og langtidsplan. Dette er noe som haster og kan forringe eiendommen. Forslag til vedtak: det utarbeides plan av styret, eventuelt med tredjepartsbistand, om vedlikehold tiltrengt. Styret innhenter takst og plan av uavhengige tredjeparter som legges frem for sameierne som da bestemmes over ekstraordinær generalforsamling for sameierne.
- b) Generell mangel om transparens i informasjon fra styret og forretningsfører. Hva er grunnlaget for økning i felleskostnader, gjerne en hel fullstendig oppstilling og hvordan dette er fordelt på sameiere. Forslag til vedtak: styret pålegges å videreformidle informasjon på løpende basis med tilstrekkelig tallgrunnlag.

#### **4. Budsjett 2024**

#### **5. Valg**

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

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

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

## Sameiet Kirkeveien 51, Oslo

### Årsberetning for regnskapsåret 2023

Styret har i perioden bestått av:

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

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

#### 1. Styrets arbeid:

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

Det ble et år med store kostnader for Sameiet.

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

## 2. Økonomi:

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

## 3. Arbeidsmiljø:

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

## 4. Ytre miljø:

Sameiets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø.

## 5. Aktiviteter 2024:

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

## 6. Likestilling

Sameiets styre består av 3 menn og 2 kvinner.

Oslo, januar 2024

Harald Akervold  
styreleder

Vimalan Sooriyamoorthy  
styremedlem

Julie Trentemøller Faarup  
styremedlem

Sigurd H.Sandvik  
varamedlem

Nora Høgstrøm  
styremedlem

## Sameiet Kirkeveien 51

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

## Sameiet Kirkeveien 51

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

Oslo, 1 mars 2024

Harald Akervold  
styreleder

Julie T. Faarup  
styremedlem

Lucas V. Sooriyanoorthy  
styremedlem

Nora Høgstrøm  
styremedlem

## Sameiet Kirkeveien 51

### NOTER TIL REGNSKAPET

#### Regnskapsprinsipper, vesentlige regnskapsposter:

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

#### **Driftsinntekter**

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

#### **Fordringer**

Fordringer er oppført til pålydende.

#### **Fortsatt drift**

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

#### Note 1 - Drift- og vedlikehold:

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

#### Note 2 - Revisjon:

Revisjon av årsregnskapet for 2022	<u>16 500</u>
<b>Sum</b>	<b><u>16 500</u></b>

#### Note 3 - Forsikring:

IF polise SP2858931	
Sum premie 2023	<u>87 758</u>
<b>Sum</b>	<b><u>87 758</u></b>

#### Note 4 - Annen egenkapital:

Annen egenkapital pr. 01.01	-4 258
Årets resultat	<u>66 170</u>
<b>Sum</b>	<b><u>61 912</u></b>



Til årsmøtet i

Sameiet Kirkeveien 51

Oslo, 1. mars 2024

14542      12100

## Uavhengig revisors beretning – uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2023

### **Konklusjon**

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

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

Etter min mening

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

### **Grunnlag for konklusjonen**

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

## **Styret og forretningsførerers ansvar for årsregnskapet**

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret og forretningsfører er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må styret og forretningsfører ta standpunkt til boligsameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

## **Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

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

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

- identifiserer og vurderer jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider jeg meg en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av boligsameiets interne kontroll.
- evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende note opplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.
- konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styret og forretningsførers bruk av forutsetningen om fortsatt drift ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om boligsameiets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifierer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boligsameiet ikke fortsetter driften.

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

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

Oslo, 1. mars 2024



Lars Harald Brinchmann  
Statsautorisert revisor

## Sameiet Kirkeveien 51

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

## PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET KIRKEVEIEN 51

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

Styrets leder, Harald Akervold, ønsket velkommen.

**Følgende ble behandlet i henhold til dagsorden:**

### 1. Konstituering

#### a) Opptak av navnefortegnelse

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

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

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

#### c) Godkjenning av innkalling og dagsorden

**VEDTAK:** Innkalling og dagsorden godkjent.

### 2. Årsoppgjøret for 2023

#### a) Styrets årsrapport

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

**VEDTAK:** Styrets årsrapport ble tatt til etterretning.

#### **b) Regnskap**

Regnskapet ble gjennomgått.

**VEDTAK:** Regnskapet godkjent

### **3. Innmeldte saker fra Lise Bruland**

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

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

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

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

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

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

### **4. Budsjett 2024**

**VEDTAK:** Vedtatt enstemmig

### **5. Valg**

#### **a) Styreleder**

**VEDTAK:** Følgende ble valgt:

Styreleder - Lise Bruland

#### **b) Styre- og varamedlemmer**

**VEDTAK:** Følgende ble valgt:

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

Harald Akervold

Edward Chow

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

This documents contains 2 pages before this page  
Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 2 sider før denne side

Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvende

## VEDTEKTER

### FOR SAMEIET KIRKEVEIEN 51, OSLO org. nr. 981269616

Vedtatt på årsmøte 25.3.2019

#### 1. Innledende bestemmelser

##### 1-1 Navn og omfang

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

#### 2. Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

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

#### 3. Vedlikehold

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

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



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

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

Restaurantseksjonene skal for egen regning ha egen renovasjonsordning.

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

Ved tvil om vedlikeholdspliktens omfang avgjøres dette av sameiestyret.

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

#### **4. Ordensregler**

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

#### **5. Fellesutgifter**

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

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

Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

## **6. Parkering**

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

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

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg av seksjonen**

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

### **7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

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

## **8. Årsmøtet**

### **8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern**

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

### **8-2 Tidspunkt for årsmøtet**

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

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

#### 8-3 Innkalling til årsmøtet

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

#### 8-4 Saker som årsmøtet skal behandle

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

#### 8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

#### 8-6 Møteledelse og protokoll

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

#### 8-7 Beregning av flertall og opptelling på årsmøte

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

#### 8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

## **9. Styret og dets vedtak**

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

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

### 9-2 Styremøter

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

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

#### **10. Ugildhet (inhabilitet)**

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

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

#### **11. Diverse bestemmelser**

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

## HUSORDEN FOR SAMEIET

### Generelt

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

Styret har plikt til å påtale overtredelse av bestemmelsene.

### Alminnelige ordensregler

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

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

Port og dører til trappeoppganger skal alltid være låst.

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

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

### Regler om ro

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

### Dyrehold

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

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

### Ombygging og oppussing

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

### Vaktmestertjenesten

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

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

### Ekstraordinære arbeider som ikke dekkes av vaktmestertjenesten

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

Gjeldende timesats fastsettes av styret.

### Brannsikring

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

**Søppel.**

Søppel pakkes inn før det legges i søppelcontainerer.

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

**Vaskeriet.**

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

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

**Rørøpplagg/elektriske ledninger.**

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

Beboerne er ansvarlig for elektriske ledninger frem til egen strømmåler.

**Vannstenging.**

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

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

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

**Informasjonsplikt ved utleie av leilighet**

Ved utleie av leiligheten plikter eieren å informere;

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



Husordensreglene er mottatt og gjennomlest.

-----

Seksjon nr.           leilighet nr.



## 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 eiendom (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, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER** 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, prismetlamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.


- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  SOS  
BARNEBYER

# 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 gis.
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.

For eiendommen:

Adresse: Kirkeveien 51  
0368 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Tommy StensethTelefon: 948 49 757  
E-post: tommy.stenseth@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert 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 viderefordlet 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 datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre