VEDTEKTER

for

SAMEIET KIRKEVEIEN 48

Vedtatt i sameiermøte den 13.04.05
Revidert på årsmøtet 18.03.25

§ 1
Navn, forretningskontor og formål

Sameiet har forretningskontor i Oslo. Sameiet består av 24 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner (heretter omtalt som "næring") i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst fra 1986.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 215 bnr. 160, Kirkeveien 48 i Oslo med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseiere er medeiere av sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier får skjøte på sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet/næringslokale som er knyttet til bruksenheten. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt husorden og oppussing ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Husdyrhold er angitt i husordensreglene.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

All kommunikasjon til seksjonseiere vil foregå foregå elektronisk, dette gjelder for innkallelser til årsmøte, forslag til saker og utsendelse av dokumenter/informasjon. Selve årsmøtet kan også foregå heldigital (hvor avstemning foregår digital) eller delvis digital (avstemning med fysisk tilstedeværelse). Dette vil bli vurdert hvert år i forkant av årsmøtet av Styret.

§ 3
Felleskostnader

Felleskostnader er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet, og skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene.

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4
Husorden, ombygning og oppussingsregler

Hver seksjonseier plikter å sette seg inn i og følge reglene angitt i « «Husorden og Oppussingsregler». Spesielt er det verdt å merke seg punktene fra kapittel 6 i dette dokumentet, som omhandler oppussing. Ved utleie er det seksjonseiers ansvar å sørge for at leietaker er kjent med reglene.

Ved brudd/grov forsømmelse på reglene og etter gjentagende advarsler (mer enn 2 ganger) har styret rett til å ilegge seksjonseier et gebyr i henhold til gebyrliste i dokumentet «Husorden og Oppussingsregler». Om ikke seksjonseier imøtekommer advarslene, så står Styret i sin fulle rett til å eskalere saken.

Merk også de punkter som er angitt i Eierseksjonsloven §49 som krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å anses som godkjent:

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 over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
d) Samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt.
e) Samtykke til reseksjonering som nevnt i Eierseksjonsloven §20 annet ledd annet punktum.
f) Samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i Eierseksjonsloven §22 a.
g) Ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

§ 5
Vedlikehold og dugnad

Seksjonseier er pliktig til å vedlikeholde sin seksjon slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker.
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat og røykvarslere.
d) skap, benker, innvendige dører med karmer.
e) listverk, skillevegger, tapet.
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater.
h) synlige vann og avløpsledninger samt rør i forbindelse med felles oppvarmingsanlegg, fra forgreningspunktet inn til bruksenhet.
i) kabler fra sikringskap inn til bruksenhet.
j) vinduer/vindusrammer innvendig og ytre vedlikehold (slik som vask, maling etc..)
k) våtrom, slik at lekkasjer unngås.
l) rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong/terrasse/altan eller lignende som ligger til bruksenheten.
m) utbedring av tilfeldige skader, for eksempel som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk (f.eks glass i vinduer, glass på balkong).
n) innvendig overflatevedlikehold av balkong/altan/terrasse, slik som rengjøring, maling, (og rengjøre sluk).
o) vedlikehold/utskiftning av tremmer på balkong/altan/terrasse (tremmenes funksjon er å beskytte asfaltpappen/membran som hindrer vann i å trenge inn i bygningsmassen).
p) innvendig del av bod samt låsbeslag til bod.
q) utskiftning av defekte/ødelagte radiatorer.
r) utskiftning/bytte av dør (med lås og annet tilbehør) mellom fellesareal og boenhet.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:
a) reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner (innstøpte rør og ledninger).
b) utskiftning av sluk, vinduer, ytterdører.
c) utskiftning av dører i fellesområdet (uten direkte tilknytning til boenhetene).
d) vedlikehold av bygningen og bygningskroppen samt balkong (som en del av bygningskroppen).
e) innvendige fellesrom, fellesarealer, anlegg og ustyr (slik som trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene).
f) boder i kjeller og loft (ikke innvendig).
g) utskiftning/vedlikehold av membran på taket.

Forventede/pliktig vedlikeholdsintervall elementer i a) til r) ovenfor:

- Vask: **Minst 2 ganger pr. år.**
- Maling: **Hvert 5 år.**
- Rense/rengjøre sluk/rister/under tremmer**: Minst en gang pr. kvartal.**

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under bruksenheten, påhviler fullt ut for egen regning på den enkelte seksjonseier.

Ved mislighold av seksjonseiers vedlikeholdsplikter hvor ingen utbedring har skjedd etter gjentatte påminnelser av styret, så har Styret rett til å ingangsette tiltak på seksjonseiers regning. Slik skal sakens gang være:

1. Første gangs varsel/påminnelse sendes til seksjonseier med 4 ukers frist for å utbedre.
2. Andre gangs varsel/påminnelse sendes til seksjonseier med 4 ukers frist for å utbedre.

3. Siste varsel: Styret varsler om at de vil iverksette tiltak på seksjonseiers regning, dersom ikke utbedret på 2 uker.
4. Styret igangsetter tiltak på seksjonseiers regning. Det blir fakturert direkte kostnader fra 3. part + 15% for å dekke administrative kostnader.

Om sameiets vedlikehold fremskyndes/oppstår på grunn av grovt mislighold av seksjoneier, så kan seksjoneier bli holdt erstatningspliktig (både for skaden og egenandel til forsikring).

Ved vedlikeholdsarbeid/utskiftning på sameiets eiendom (slik som fellesareal, rørstammer som går gjennom leiligheter, soilrør osv...), så skal tillatelse fra sameiet være innhentet på forhånd (se husorden og oppussingsreglene for nærmere informasjon).

Oppdager seksjonseier skade i boligen/ellers i/på andre boenheter som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Styret innkaller til dugnad inntil 2 ganger pr år. Styret har ikke lov til å gebyrlegge seksjonseiere som ikke deltar på dugnadsrelaterte arbider, men har rett til å økonomisk kompensere seksjonseiere som velger å delta i/på slike arbeid, dersom de finner dette nødvendig.

§ 6
Skadedyr

Seksjonen er ansvarlig for å holde seksjonen fri for skadedyr. Dersom Sameiets forsikring utløses for å dekke bekjempelse av skadedyr, kan seksjonereier holdes ansvarlig for å måtte dekke egenandelen. Noen innboforsikringer dekker bekjempelse av skadedyr.

§ 7
Vedlikeholdsfond

Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene.

§ 8
Registrering av seksjonseiere og leietaker-gebyr

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes skriftlig til styret/forretningsfører for registrering.

Ved langtidsutleie (over 30 dager) skal seksjoneier registrere leietaker i det elektroniske beboersystemet (Vibbo) slik at man til enhver tid opprettholder en oppdatert beboer og varslingsliste:

- For- og etternavn.

- Epost adresse.
- Mobilnummer.

Ved gjentagende utelatelse av slik registrering (mer enn 2 tilfeller) så har styret rett til å ilegge seksjoneier gebyr i henhold til gebyrliste i dokumentet «Husorden og Oppussingsregler».

§ 9
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av:

- 1 stk styreleder.
- 2-3 stk styremedlemmer.
- Valgfritt antall varamedlemmer.

Styreleder og styremedlemmer velges på årsmøte. Varamedlemmer velges på styremøte. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

§ 10
Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser (bomiljøtiltak)og som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnader. Hvis tiltak etter dette avsnitt fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er til stede og begge er enige i vedtaket. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet med mer enn to deltakere, gjør lederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 11
Sameiermøte (årsmøte)

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen 30 juni.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når Styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 12
Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte (årsmøte)

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Regnskap med årsoppgjør.
4. Velge styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 13
Møteledelse og avstemming

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

§ 14
Om sameiermøte (årsmøte)

Hver seksjon har én stemme. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftllig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre det fremgår at annet er nevnt. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 15
Revisjon og regnskap

Sameiets statsautoriserte eller registrerte revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 16
Forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 17
Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 18
Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen efter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. Lov om eierseksjoner § 39.

§ 19

Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret (bygningen er på byantikvarens gule liste som medfører at blant annet fasadeendringer må være forhåndsgodkjent).

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Reklame eller markedsføringsutstyr på fasaden til næring skal godkjennes av styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere.

§ 20

Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 21

Habilitetsregler for sameiermøte og styre

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om;

1. et søksmål mot en selv eller nærstående,
2. ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet,
3. et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser,
4. pålegg eller krav om salgspålegg og / eller fravikelse som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

§ 22
Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal

I fellesarealet i kjeller er det avsatt fellesareal til følgende:

- Teknisk rom#1 : Varmepumpeanlegg, varmtvannsberedere og møterom.
- Teknisk rom#2 : For IT/data utstyr.
- Vaske- og tørkerom: Et eget vaske- og tørkerom i kjeller for de som har behov for vaskemaskin og få tørket klesvask.
- Rom for parkering av sykler (sykkelbod)
- Oppbevaringsrom for Sameiet/vaktmester.
- Snekkerrom for Sameiet/vaktmester.

Disse rommene skal benytttes i henhold til retningslinjet fra styret, retningslinjer skal være oppslått på veggen der de er tilgjengelige.

§ 23
Eierskiftegebyr

Forretningsfører er berettiget til å innkreve eierskiftegebyr fra både selger og kjøper ifm eierskifte. Gebyret utgjør vederlag som skal dekke forretningsførers arbeid ifm avgivelse av opplysninger til takstmann og megler, samt notering av eierskiftet.

§ 24
Forholdet til Lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot Eierseksjons-loven, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner.

§ 25
Brannsikring

I henhold til "Forskrift om brannforebygging" §7, skal hver seksjonseier påse som et minimum at minstekrav til brannsikring er ivaretatt i i bruksenheten.

Minstekrav:

- 1 stk røykvarsler/detektor per 60 kvadratmeter.
- 1 stk ABC pulverapparat på minst 6 kg

Seksjonseier skal sørge for at røykvarslere og manuelt slokkeutstyr blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

Ved utleie av boenheten er det eiers ansvar å sørge for at leietaker er kjent med branninnstruksen for bygget, rømningsveier, kontroll/vedlikehold/sjekk av brannsikringsutstyr i hver enhet og andre relevante opplysninger som anses som relevant for utleier å ha kjennskap til.

Brudd på denne paragraf vil medføre advarsel samt gebyr i henhold til gebyrliste i dokumentet «Husorden og Oppussingsregler».

§ 26
Oppbevaring av gassbeholdere og andre farlige substanser

Det er seksjoneier ansvar å sørge for sikkert oppbevaring av gassbeholder og andre farlige substanser. F.eks skal ikke gassbeholdere (slik som propantank til grill) oppbevares i kjeller, da dette er en gass som er tyngte enn luft, og vil derfor ved en lekkasje ligge nede langs kjellergulvet, og ved en gnist forårsake en alvorlig eksplosjon.

Regler for oppbevaring av gass i bolig/sameier:

1) Gassbeholdere skal alltid oppbevares stående på stabilt underlag, slik at de ikke kan velte. Alle propanflasker i Norge er utstyrt med en sikkerhetsventil som kun fungerer etter hensikten hvis beholderen står oppreist.
2) Sørg for å lagre gassbeholderen på et sted med god lufting. Oppstår det en lekkasje i beholderen, er det viktig at gassen kan sive vekk. Gass kan oppbevares både innen- og utendørs.
3) Sikre god avstand til brennbare materialer og væsker, som for eksempel tennvæske og bensin.
4) Gassbeholderen må ikke utsettes for sterk varme. Hvis du oppbevarer gass ute, må beholderen stå i skyggen. Bruker du gass til grillen, må beholderen aldri settes under grillen.
5) Gass skal aldri oppbevares i kjellere. Propangass er tyngre enn luft. Ved en lekkasje i beholderen vil gassen sive ut og samle seg nede langs gulvet. En liten gnist er nok til å tenne på gassen, som kan forårsake en kraftig eksplosjon.
6) Gass skal heller ikke oppbevares på loft.
7) Du kan maksimalt oppbevare to flasker på 11 kilo per boenhet.

§ 27
Forsikring

Sameiet skal sørge for at eiendommen/bygningsmassen til enhver tid er forsikret (byggforsikring). Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og til enhver tid opprettholdes. Næringseksjonene plikter å undersøke og innrette seg til kravene/vilkårene i forsikringen innen rimelig tid. Eventuelle utbedringer som må gjøres må bekostes av næringensseksjonen.

Andre forsikringer (slik som innboforsikring) er den enkelte seksjonseier ansvar og må derfor dekkes av seksjonseier.

§ 28
Begrensninger i mulighet for kjøp av flere eierseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie. Dette gjelder uavhengig om erververen er privat eller stat/kommune/offentlig.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med denne paragrafen.

§ 29
Begrensninger i korttidsutleie

Kortidsutleie av en enhet er begrenset til 120 dager i året. Med korttidsutleie menes utleie på døgn- eller ukebasis i inntil 30 dager sammenhengende. Langtidsutleie (mer enn 30 dager) er ikke omfattet.

§ 30
Parkeringsplasser

Sameiet disponerer i dag parkeringsplasser for utleie til seksjonseierne. Plasser gis etter «første mann til mølla»/venteliste prinsippet.

§ 31
Sjekkliste for seksjonseier

Årlig sjekkliste skal gjennomgås minst en gang årlig at hver seksjonseier. Om seksjonen leies ut, må seksjoneier påse at leietaker gjennomgår sjekklisten. Det er ikke krav om at listen skal sendes inn til Styret. Sjekklisten er ment som en huskeliste på hva som minimum skal sjekkes årlig, men er på ingen måte en komplett liste over det totale vedlikeholdsansvaret til seksjonseieren. Det er også viktig at leietakere er kjent med informasjonen i sjekklisten.

Sjekklisten blir kontinuerlig oppdatert av Styret, og den siste versjonen finnes på Sameiets elektroniske portal.

§ 32
Næringsvirksomhetene

Det forventes at næring gjør sitt ytterste for å sørge for et representabelt uteområde ved søppelcontainere og inngangsparti/fortau.

Næringens virksomhet skal i hovedsak foregå innenfor bygningen. Uteservering/sitteplasser på utsiden for gjester må søkes og godkjennes av styret.

Det at det drives næringsvirksomhet skal ikke påføre beboerne ytterligere kostnader. Styret har i så fall rett til å viderefakture hver næringsseksjon for de ytterligere kostnadene som påføres fellesskapet.

Næringsseksjonene har også ansvar for:

- Kost/feie/opprydning av søppel utenfor fortau ved næring, eventuelt søppel som forplanter seg rundt i nærområdet.
- Ytterligere assistanse fra vaktmester/styret utover hva som kan forvente (assistanse som kun gagner den spesfikke næringen blir fakturert i henhold til gebyrliste i «Husorden og Oppussingsregler»).
- Bruk av varmtvann: Hver næringsseksjon skal ha installert egen varmtvannsbereder da anlegget er ikke dimensjonert for å supplere varmtvann til næringsseksjoner. Denne varmtvannsbereder skal være koblet til kaldtvannsledningen.
- Branntekniske forskrifter er ivaretatt i henhold til gjeldende regler og å ivareta/være i henhold til forsikringsvilkårene (næringsseksjon har undersøkelseplikt).
- Overfylte søppelcontainere: Næring er pliktig til å legge til rette for egne avtaler for tømming av søppelcontainere i henhold til egen aktivitet. Sameiet kan ikke ta ansvar for store mengder søppel, det er begrenset med plass med dagens løsning. Næring skal heller ikke på noen måte kaste sitt søppel i søppelcontainere som er allokert for beboerne.
- Næring som bedriver matlaging, nå sørge for at ha tilstrekkelige og korrekte avfallshåndtering slik at avfall ikke handler i kloakksystemet (f.eks håndtering av fett, hvor det må installeres fettskiller). Det er næringen sitt ansvar å undersøke og finne ut av hva slags systemer som behøves.
- Tekniske/byggtekniske/myndighets krav til systemer som må implementeres på grunn av at det drives næring i seksjonen.

Tekniske installasjoner/tilbygg/maskineri/ventilasjon/solskjerming etc. til næringen regnes som å tilhøre den spesifikke næringseksjon, selv i tilfeller hvor slikt står på fellesområdene. All montering på fellesområder skal alltid søkes og godkjennes av Styret i forkant. Ustyr montert uten godkjenning kan kreves fjernet, på næringsseksjonens bekostning.

Hver næringseksjon har en ytre næringsspesfikk del av fasaden (front partiet til hver næring), hvor de har det totale vedlikehold- og utskiftningsansvaret. Vedlikeholdet må ivaretas slik at det ikke påfører den øvrige bygningsmessige noen skader, eller ser skjemmende ut for den resterende delen av fasaden. Endringer utvendig på næringsdelen er søknadspliktige til Styret.

Tildeling av boder i kjeller/loft via styret, ved for få tilgjengelige boder så vil private seksjonseiere ha fortrinnsrett.

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Kirkeveien 48A
0368 OSLO
Gnr./Bnr.: 215/160
Seksjonsnr. : 26
Oslo kommune

Areal

Selveierleilighet.
Bruksareal: 65 m² (BRA-i: 59 m²)

Totalt bruksareal (BRA): 65 m²

Befaring

Befaringsdato: 27.11.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781

Signatur inspektør: Tom Ivar Stensen

Mobil: 95368338

Anticimex®

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	27.11.2025
Referansenummer	15077429
Meglerforetakets oppdragsnummer	4-25-0060
Hjemmelshaver/selger	Bent Helge Lersbryggen
Bygningssakkyndig inspektør	Tom Ivar Stensen
Tilstede på befaringen	Bent Helge Lersbryggen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	2 °C
Rapportdato	01.02.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Kirkeveien 48A
Postnummer/sted	0368 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	215/160
Seksjonsnr.	26
Tomt	Eiet tomt: 671 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Selveierleilighet.	1939		

Byggemåte

Selveierleilighet i Sameiet Kirkeveien 48, beliggende i bydel Frogner, i Oslo kommune. Sameiet består av 27 seksjoner og har felles tomt. Fellesområdet opparbeidet med blant annet asfalterte internveier, trær og prydbusker.

Boligbygg over 6 etasjer, samt loft og kjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur av betong. Bærende vegger og etasjeskillere i hovedsak av betong. Yttervegger består av fasadeplater og pussede flater. Taket er av typen saltak i trekonstruksjoner og er tekket med takstein (Taket er ikke besiktiget). Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Vinduer med doble karmer av tre, der innerkarmer har to -lags glass og ytterkarmer har ett-lags glass fra 1988. To-fløyet balkongdør på soverom 2 med karmer av tre, og to-lags glass (fra 1988). Balkongdør i stue med karmer av tre og to-lags glass fra 1988. Leiligheten er oppvarmet med vannbåren varme til radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

Leilighet beliggende i byggets 6.etasje. Adkomst til leiligheten via felles trappegang og heis. Leiligheten har callinganlegg.

Leiligheten består av: Entré, bad, to kott, to soverom, stue og kjøkken. Utgang fra stue og soverom 2 til terrasse.

Leiligheten disponerer en loftsbod og en kjellerbod.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Overflater vegger	8	
		Overflater gulv	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Vannrør	8	
		Avløpsrør (ink. sluk)	8	
		Innfelte/gjennomgående installasjoner	8	
		Fukt i tilliggende konstruksjoner	8	
Kjøkken		Vannrør	9	
		Avløpsrør	9	
		Innredning	9	
		Overflater gulv	9	
Øvrige rom		Overflater gulv	9	
		Innerdører	9	
Etasjeskiller - 6.etasje.		Skjevhetsmåling	10	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Hovedstoppekran	10	
		Vannbåren varme	10	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	
Dører og vinduer		Vinduer	11	
		Dører	11	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger – 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.
Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Selveierleilighet.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loftsetasje		2		2	
		Bod.			
6.etasje	59			59	46
	Entré, bad, to kott, to soverom, stue og kjøkken.				Terrasse.
Kjeller		4		4	
		Bod.			
SUM	59	6		65	46
	Total bruksareal: 65 m²				

Kommentar til areal

Ifølge huseier inneholder sameiet fellesarealer som kan benyttes av sameierne. Det opplyses om felles delte arealer som: Sykkelbod, tørkerom, fellesvaskeri, toalett og utearealer.

Loftsboden har et totalt gulvareal (GUA) på 21 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 2 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 19 m2.
I tillegg disponerer leiligheten en bod i kjeller på 4 m2 (BRA-e).

Leiligheten inneholder 56 m2 P-ROM og 3 m2 S-ROM. S-ROM består av innvendige kott.

Rapport

Våtrom

Baderom fra ca. 2005, ifølge selgers opplysning. Flislagt gulv og vegger. Himling av trepanel med downlights. Vegghengt servant med ett-greps armatur. Speil over servant. Dusjhjørne med skyvedører av plast. Dusjarmatur tilkoblet håndusj. Vannrør av forkrommede rør og kobberrør. Synlige avløpsrør av plast. Avløpsrør av støpejern i kasse. Avtrekksventil i himling. Opplegg for vaskemaskin.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning

TG 2

Overflater vegger	Riss/sprekker i flisfuger observert i dusjsonen. Kan være en indikasjon på utettheter i våtrommets tettesjikt. Skade bør utbedres. Elastiske flisfuger har stedvis manglende vedheft. Fuger bør fornyes.
Overflater gulv	Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 5 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Det er stedvis motfall på gulvflater utenfor dusjsonen. Fare for vannansamling.
Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Fornying av slukmansjett og tettesjikt bør påregnes.
Vannrør	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
Avløpsrør (ink. sluk)	Avløpsrør av støpejern er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
Innfelte/gjennomgående installasjoner	En downlight lyser ikke. Det er ukjent om det skyldes defekt pære eller andre årsaker. Pære bør skiftes, og eventuelt bør ytterligere undersøkelser foretas av elektrofaglig kyndig person for å vurdere eventuelle behov for tiltak.
Fukt i tilliggende konstruksjoner	Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Fuktindikatorinstrument viser utslag som ikke helt kan utelukke at det er fuktskade i veggen/etasjeskilleren. TG2 settes for å belyse risiko, med bakgrunn i at hulltaking ikke kan gjennomføres.

Kjøkken

Gulvflate belagt med heltre bord. Veggflate med malt tapet, glassbyggerstein og veggfliser. Himling av malt betong. Innredning fra ukjent eksakt årstall med slette fronter og benkeplater av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Integrert stekeovn. Innbygd oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap. Nedfelt platetopp. Ventilator med kullfilter over platetopp. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast og støpejern.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:**

Overflater himling - Overflater vegger - Ventilasjon og avtrekk - Annet

TG i	Ventilasjon og avtrekk	Kullfilter i tillegg til separat avtrekkskanal ut av bygget.
TG i	Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt eller automatisk lekkasjestopper på kjøkkenet. Komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper anbefales etablert.
TG 2	Vannrør	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Avløpsrør	Avløpsrør av støpejern er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid
	Innredning	Kjøkkeninnredningen bærer preg av alder/slitasje med stedvise hakk og merker. Vurdert å være av estetisk karakter. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Overflater gulv	Det registreres stedvise riper/hakk/merker i gulvets overflatemateriale. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med heltre bord. Veggflater med malt tapet, glassbyggerstein og malte flater. Himlingsflater av malt betong. Stedvis nedsenket himling med downlights i stue. Skyvedørsgarderobe på soverom 1.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:**

Overflater himling - Overflater vegger - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner

TG 2	Overflater gulv	Det ble registrert symptomer på fuktproblematikk på gulvoverflate ved to-fløyet dør i soverom 2. Overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument ble gjennomført, og det ble ikke registrert forhøyede verdier. Skjulte eller bakenforliggende skader kan ikke utelukkes. Eksakt årsak er ukjent, men det vurderes til å ha sammenheng med utett vind/damptetting under dør og dårlig isolasjonsevne. Tiltak bør påregnes. Videre bærer øvrige gulvoverflater generelt preg av alder og slitasje med stedvise riper, hakk og merker. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Innerdører	Enkelte innerdører hqr slitasje med stedviseriper, hakk og merker. Utskiftning/utbedring kan iverksettes ved behov.

Etasjeskiller - 6.etasje.

Etasjeskille av betong.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Stue og entré/gang.

TG 2	Skjevhetsmåling		Det er noe målbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er på tilfeldige steder målt til 18 mm i stue og 6 mm i entré/gang.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Vanninntaksrør av kobber. Stoppekran er plassert i inspeksjonsluke på bad. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Oppvarming med vannbåren varme til radiatorer. Leiligheten har ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer, kombinert med mekanisk avtrekk via bad.

TG 2	Hovedstoppekran		Stoppekran er ikke funksjonstestet grunnet høy alder/observert tilstand. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
	Vannbåren varme		Eldre anlegg/element uten påviste skader/lekkasjer. TG2 er valgt på grunn av alder og tilstand. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjoner/utskiftning. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
TGIU	Stakeluke		Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.
	Ventilasjon		Anlegget er felles for bygningen. Bygningsdelen er ikke undersøkt.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer, måler og kursoversikt er plassert i entré.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant.
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Det elektriske anlegget er fra ukjent årstall.
Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Nei.
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget		Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600). Selger opplyser at gulvvarme på bad ikke fungerer. Årsak er ukjent. Med bakgrunn i ovennevnte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Dører og vinduer

Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Vinduer med doble karmer av tre, der innerkarmer har to-lags glass og ytterkarmer har ett-lags glass fra 1988. To-fløyet balkongdør på soverom 2 med karmer av tre, og to-lags glass (fra 1988). Balkongdør i stue med karmer av tre og to-lags glass fra 1988.

TG 2	Vinduer	Vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.
	Dører	Terrassedører er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra denne døren sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dør hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til terrasse på ca 46 m2. Terrasse over innvendig rom med membran og tilfarere belagt med terrassebord. Rekkverk av murkonstruksjoner med toppbeslag. Rekkverkshøyde er varierende, fra ca. 0,68 meter til ca. 1 meter.

Ifølge selgers opplysning er membran/tettesjikt under terrassegulv skiftet for ca. 10 år siden.

TG 2	Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom	Tettesjiktet er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og vurdert til å ha en alder som tilsier usikker tilstand/restlevetid. Konstruksjonen er erfaringsmessig fuktutsatt. TG2 er satt for å belyse risiko. Ytterligere undersøkelser anbefales for å vurdere eventuelle behov for tiltak. Videre bærer terrassekonstruksjoner preg av alder og slitasje med stedvise sprekker i terrassebord, mosedannelser og ujevnheter mellom terrasselemmer. Arbeider/utbedring med terrassekonstruksjoner bør påregnes innen rimelig tid.

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Leiligheten har brannslukking.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Leiligheten har røykvarsler.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen. I stue, soverom og entré/gang er takhøyden målt til 2,68 meter og på bad er takhøyden målt til 2,43 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Plantegning hentet fra saksinnsyn, datert 04.07.1939.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 20.11.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes.
Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

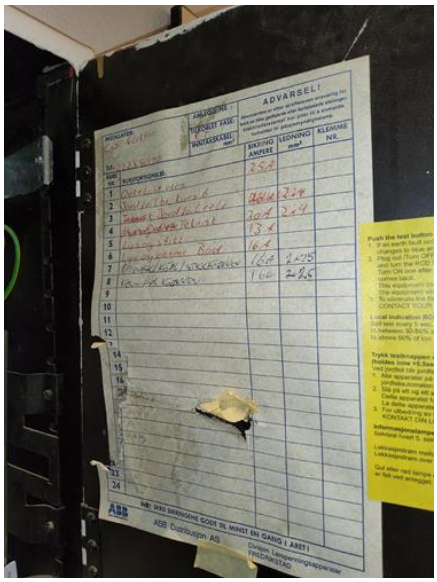
Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]



Elektrisk anlegg - [Kursoversikt]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Inspeksjonsluke på bad]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Hjelpesluk]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Hovedsluk]

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

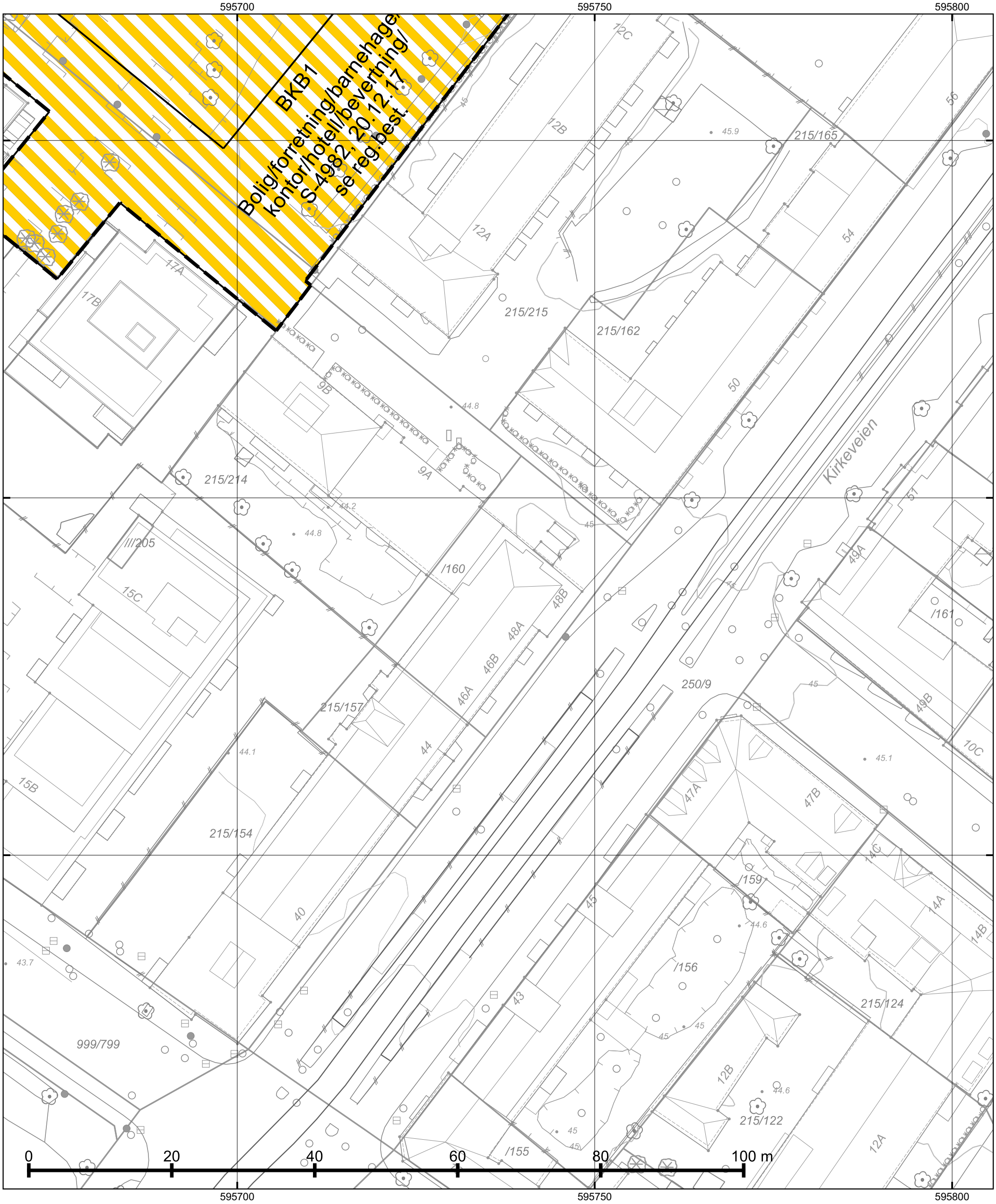
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

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

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

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.11.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

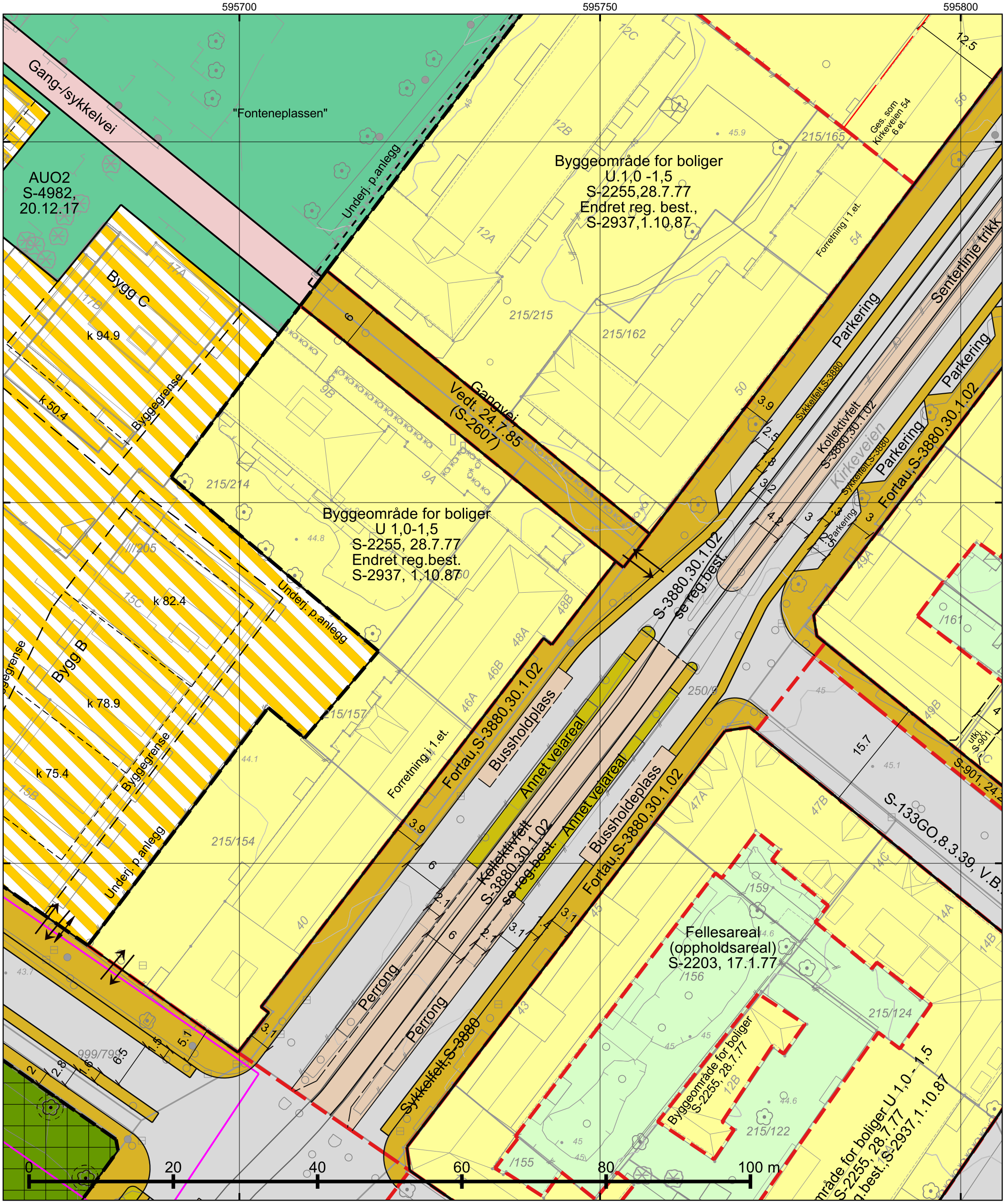
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 150032/ 86522631
Adresse: KIRKEVEIEN 48
Gnr/Bnr: 215/160
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.11.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

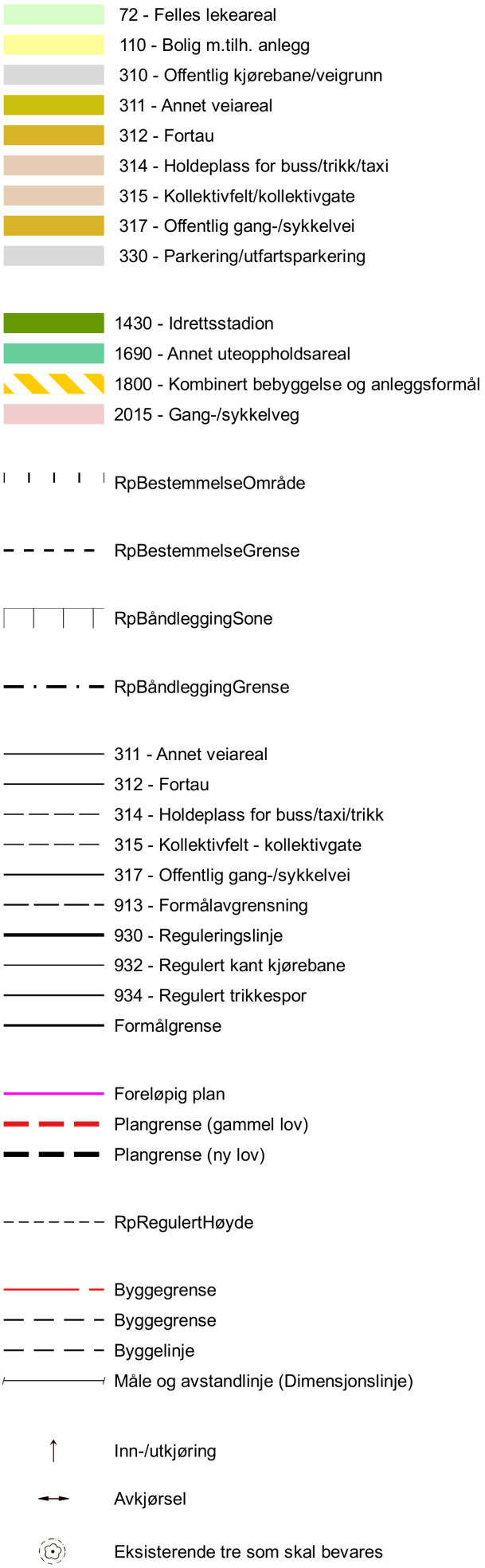
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

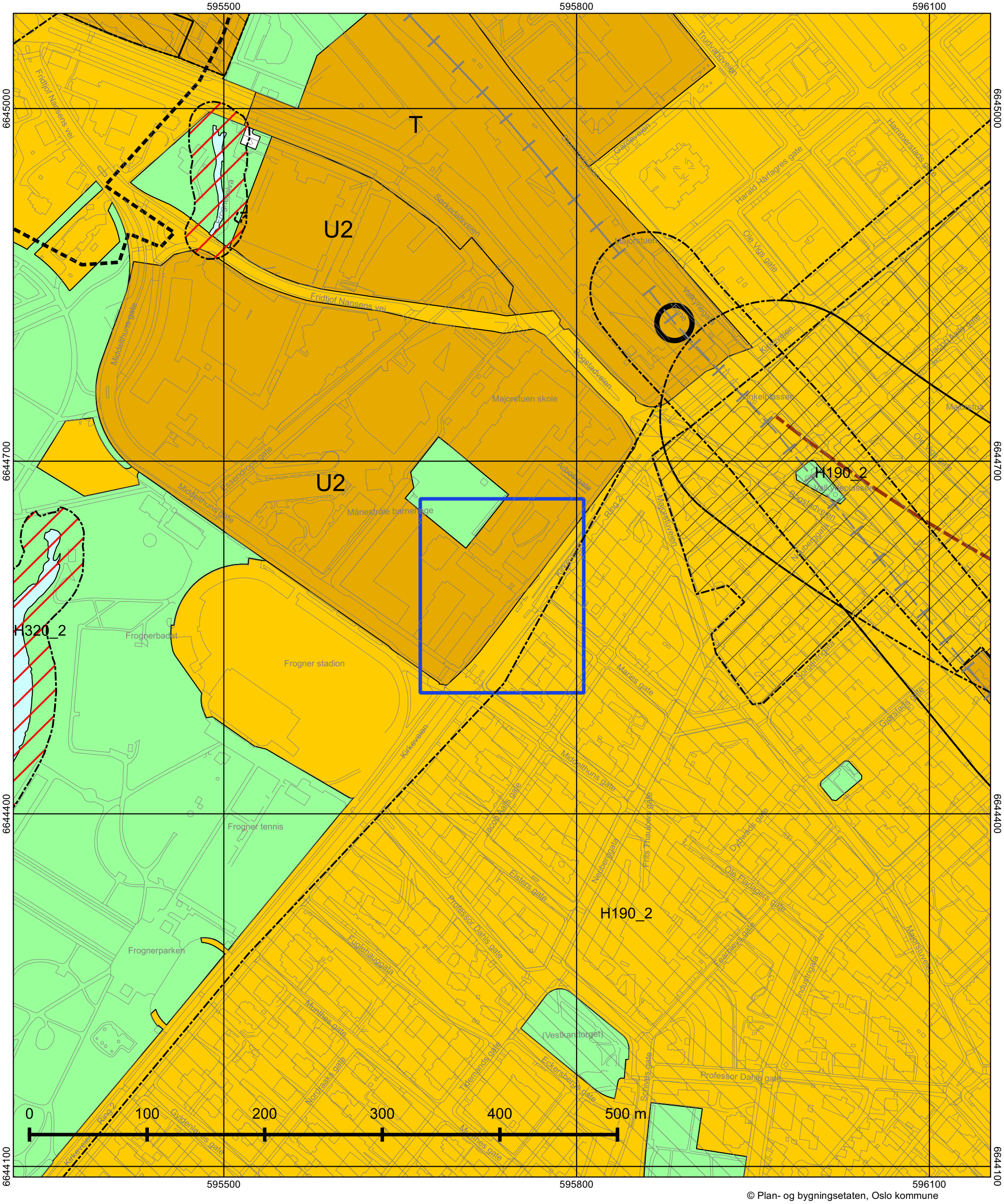
PlottID/Best.nr: 150032/ 86522631
Adresse: KIRKEVEIEN 48
Gnr/Bnr: 215/160
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.11.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 150032/86522631
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2023 for Sameiet Kirkeveien 48

Organisasjonsnummer: 975255646
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 21. oktober kl. 09:00 til 24. oktober kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 12.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Karl Erik, Styreleder, er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Tor-Magne Stien Hagen og Bent Lersbryggen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Internettkostnader fjernes fra felleskostnadene og faktureres hver seksjon

Det foreslås at kostnadene for internett belastes hver seksjon likt (faktureres med felleskostnadene), og dermed ikke etter sameierbrøken slik det gjøres i dag. Dette på grunnlag av at kostnaden for internett burde være likt pr. seksjon, og f.eks næring som har egne internettabonnement ikke burde være med å betale for internett til de private seksjonene.

Dette vil føre til en omfordeling av kostnadene, hvor seksjoner > 60 kvm vil få en litt lavere kostnad, mens de < 60 kvm vil få en til svarende høyere kostnad.

Kostnad for internett pr. seksjon utgjør 403 kr/mnd i 2023.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at kostnadene for internett fjernes fra dagens felleskostnader (som fordeles etter sameierbrøken) og faktureres pr. seksjon, da vi mener dette er en mer rettferdig fordeling.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Tilslutning (100%)**

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET KIRKEVEIEN 48

Organisasjonsnummer: 975255646
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 18. mars kl. 09:00 til 21. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 11.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Lars Martin Ingebrigtsen og Bent Helge Lersbryggen velges som protokollvitner.

> **Forslag til vedtak:**
> Lars Martin Ingebrigtsen og Bent Helge Lersbryggen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Fastsettelse av honorarer

Anbefaler samme honorar som i 2024, som var 70 000 NOK.

Styrets innstilling
Godkjennes

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 70 000 NOK.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Oppdatering av vedtekter/husordensregler

Styrets innstilling
Godkjennes

> **Forslag til vedtak:**
> Oppdateringene godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

6. Lik fordeling av kostnad til internett for alle seksjoner

Månedlige utgifter til internett faktureres pr. sameierbrøken. Dette vil i dag si at selv om hver seksjon har lik internett hastighet, så betaler de seksjoner som er større enn 60 kvm langt mer pr. måned for internett tjenesten enn hva de seksjonene som er mindre enn 60 kvm.

I tillegg er også næringsseksjonene med å betale for internett som er en tjeneste de ikke får benyttet, da de ikke kan benytte seg av internettavtaler tilknyttet private seksjoner.

Styret ser derfor på at det ville vært mer rettferdig om hver seksjoneier betaler den faktisk månedlige kostnaden til sin seksjon, dvs. at alle private seksjonseiere blir belastet et likt beløp for internettkostnadenen pr. måned, og at internettkostnadene
utgår fra felleskostnadene. Næring vil så ikke bli belastet for dette beløpet, da de trenger egne bedriftsavtaler.

Per Q1 2025 så er denne kostnaden ca. 425 kr pr. mnd / seksjon.

Styret forslår at dette trer i kraft fra 01.05.2025.

Styrets innstilling
Forslag ovenfor godkjennes

> **Forslag til vedtak:**

> Foreslår at forslag ovenfor godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Tilslutning (100%)**

7. Fornyelse av avtale på bredbånd fra 2026

Bredbåndsavtalen vår på fiber løper ut i løpet av 2025. I den forbindelse må vi fornye bredbåndsavtalen for de private beboerne.

Fra før av har alle beboere vært tilknyttet en avtale med kun internett, og at hver seksjon selv står fritt til å velge TV tilbud. Dette er vissnok fortsatt det mest vanlige, da folk trenger internett daglig (også for strømming).

Styret holder på å hente tilbud, kostnaden kommer til å ligge ca. på dagens nivåer, eventuelt noe rimeligere om vi forhandlet frem en god avtale.

Styret anbefaler at vi fortsett i samme sporet, med tilknytning til internett for hver seksjon via Sameiet, da vi sammen får en mye bedre avtale, enn om en og en seksjon skal knytte seg.

Vi ønsker heller ikke at alle skal legge egne kabler inn til sine seksjoner, det er nå lagt fiber inn til hver seksjon, og det er denne kabelen da som er mest hensiktmessig at fortsatt brukes.

Styret anbefaler derfor at vi fornyer en avtale med kun internett.

> **Forslag til vedtak:**
> Foreslås godkjent
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Valg av styre 2025-2027

Innstilling
Forlengelse av styret med 2 nye år.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Karl Erik Nordheim (8 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Karl Erik Nordheim

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Aleksander Teigum Moen (9 stemmer)
Bent Helge Lersbryggen (9 stemmer)
Tor-Magne Stien Hagen (9 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Aleksander Teigum Moen
Bent Helge Lersbryggen
Tor-Magne Stien Hagen

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557542313021

Dokument

6969 Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET KIRKEVEIEN 48 21.03.25
Hoveddokument
4 sider
Initiert på 2025-03-24 09:18:22 CET (+0100) av Martin Hernandez (MH)
Ferdigstilt den 2025-03-24 10:12:22 CET (+0100)

Initiativtaker

Martin Hernandez (MH)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
martin.hernandez@obos.no
+4793055630

Underskriverne

Protokollvitne: Lars Martin Ingebrigtsen (PLMI)
larsmartin_94@hotmail.com
+4741570213
Signert 2025-03-24 10:12:22 CET (+0100)

Protokollvitne: Bent Helge Lersbryggen (PBHL)
aler@broadpark.no
+4790080083
Signert 2025-03-24 09:47:28 CET (+0100)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

Nabolagsprofil

Kirkeveien 48A - Nabolaget Colosseum - vurdert av 178 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Offentlig transport

Frogner stadion Linje 12	1 min 0.1 km
Frogner stadion Linje 12N, 20	1 min 0.1 km
Majorstuen T-bane, buss, trikk	4 min 0.3 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 0.4 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	5 min 2.5 km

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	4 min 0.3 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	13 min 1.1 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	15 min 1.2 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	16 min 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	17 min 1.4 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	16 min 1.3 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	15 min 1.3 km

Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

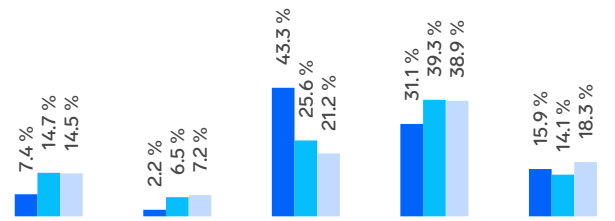
Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

Naboskapet

Høflige 52/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Colosseum	2 720	1 807
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	6 min 0.5 km

Dagligvare

Joker Arbosgate Søndagsåpent	1 min 0.1 km
Coop Extra Neuberggt. PostNord	3 min 0.2 km

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

Primære transportmidler

1. Tog/t-bane
2. Trikk
3. Gående

Kollektivtilbud
Veldig bra 98/100

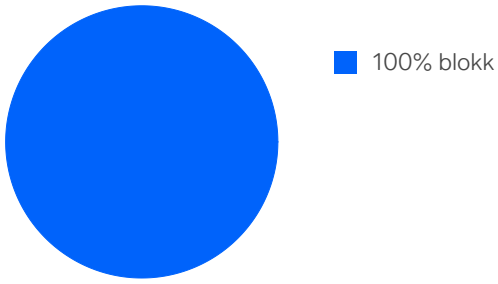
Matvareutvalg
Stort mangfold 93/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Sport

Frognerparken Tennisanlegg Tennis	3 min 0.3 km
Frogner stadion Fotball, friidrett	4 min 0.3 km
SATS Colosseum	2 min
Barry´s Colosseum	2 min

Boligmasse



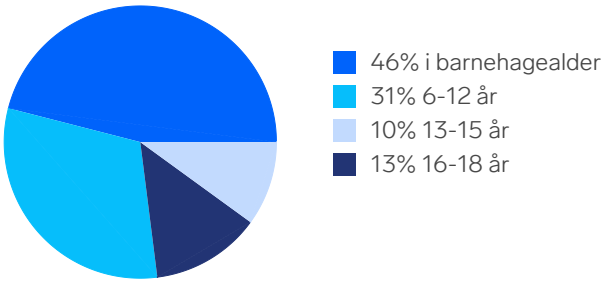
«Majorstua er et sentralt sted med mange hyggelige mennesker. Alt i alt, et fint sted.»

Sitat fra en lokalkjent

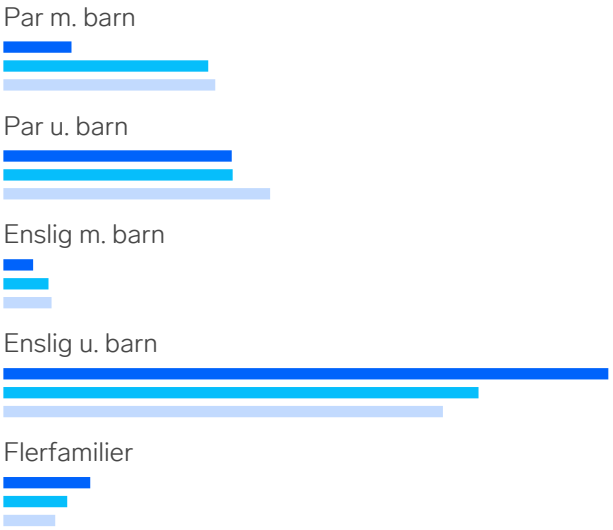
Varer/Tjenester

Valkyrien	6 min
Vitusapotek Majorstuen	3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



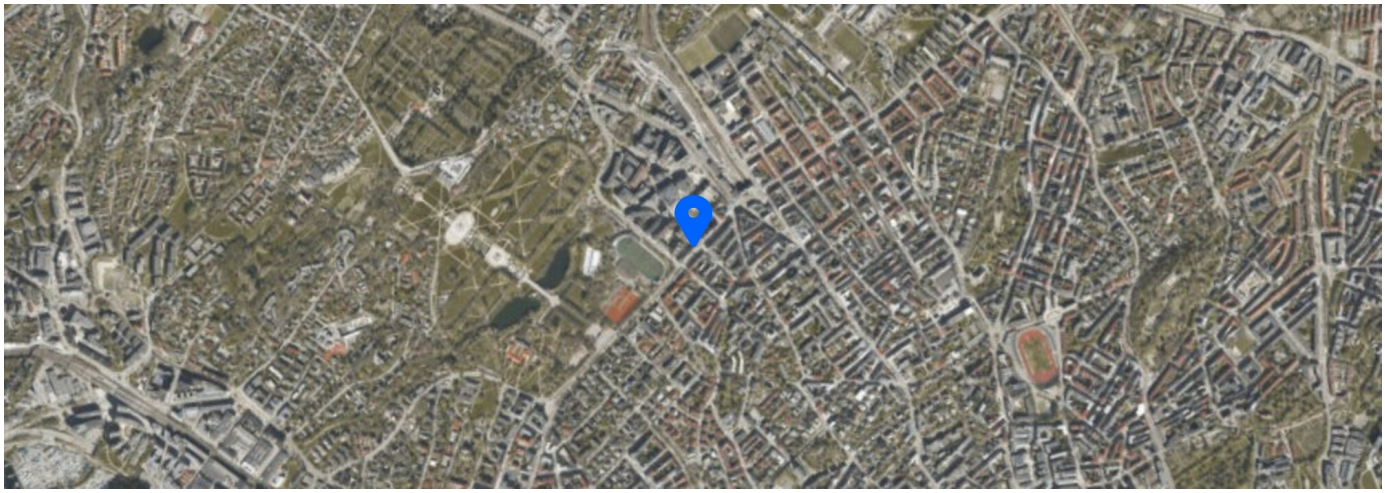
Familiesammensetning

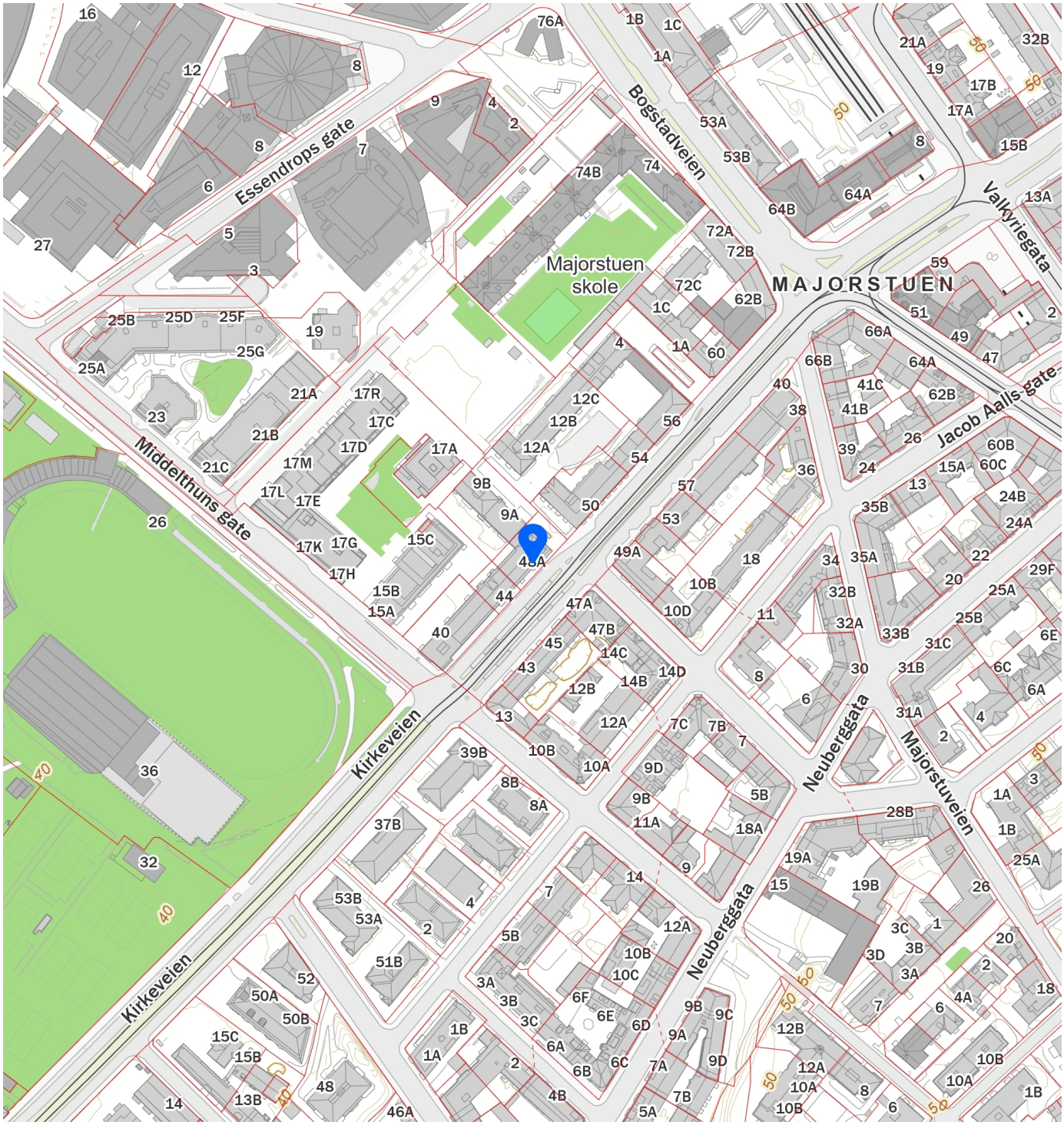


Sivilstand

		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	65%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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





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

HUSORDEN- OG OPPUSSINGSREGLER

for

SAMEIET KIRKEVEIEN 48

Vedtatt i sameiermøte den 22.01.20
Revidert på årsmøtet 18.03.25

1 Generelt

Beboerne skal ta hensyn til hverandre og unngå unødige forstyrrelser og ulemper for de andrebeboerne. Beboere skal ivareta bygningen og utearealene på en forsvarlig måte.

2 Boenhetene/Næring

2.1 Det skal generelt være ro i leilighetene fra kl 23:00 til 08:00 alle dager. Dette betyr ikke at det er tillatt med høyt støy innenfor tidsperioden, man skal så langt det lar seg ta hensyn til andre beboer til enhver tid. For at det skal være tillatt for næring å ha åpent utover de overnevnte tidene, så må det foreligge særskilt tillatelse fra styret.

2.2 Støyene arbeider over lengre tid (mer enn 1 time), f.eks relatert til oppussing, skal kun foregå på hverdager mellom kl 09:00 til 18:00, utenom denne tiden kreves det skriftlig tillatelse fra styret. En tidsplan/estimat for varigheten på det støyende arbeid som varer flere timer på dagtid (mellom 09:00 og 18:00) skal sendes styret/beboere i forkant av utført jobb, slik at de berørte beboere er informert om dette. Støyende arbeider overe lengere tid (mer enn 1 time) på lørdager, søndager og andre helligdager er ikke tillatt uten tillatelse fra Styret.

2.3 Ved oppussing/nyinnflytning skal beboerne så langt det lar seg gjøre få deponert dette på miljøstasjon/resirkuleringsstasjon, slik at man unngår stappfulle containere. Henteplan og størrelse på søppel containerne er optimialsert for vanlig drift og ikke slike ekstraordinære forhold.

2.4 Det er tillatt å holde husdyr så som hund og katt i leilighetene.

2.5 Radiatorene skal ikke skrus på mer enn nødvendig for årstiden og værforholdene. Unødvendig bruk av varme øker driftsutgiften, som må dekkes gjennom felleskostnadene. Beboerne skal før hver vintersesong/eller ved behov (hvor anlegget er tappet) foreta lufting av radiatorene, Styret vil sende påminnelse.

2.6 Balkonger/terrasser skal ikke benyttes til risting av tøy, banking av tepper eller lignende. Beboerne må selv fjerne is/snø fra balkong og terrasse.

2.7 Balkonger/terrasser skal ikke ha blomsterkasser og/eller lignende gjenstander hengende utenfor balkongene/terrrasene, da det utgjør en fare for forbipassernede på gateplan dersom disse skulle falle ned. Rekkverket skal det ikke henges objekter på, da dette ikke er designet for å være hengende last.

2.8 Terrassene skal ha tremmer installert, slik at man hindrer i å punktere asfaltpappen, som vil føre til lekkasje. Balkonger kan ha installert tremmer eller lignende om ønskelig. Viktig at det installeres tremmer som kan fjernes dersom det må utføres vedlikehold (det skal f.eks ikke monteres permanent løsninger som ikke kan fjernes, f.eks muring av fliser).

2.9 Alle beboere skal montere møbelfilt eller andre dempende produkter under møbler, for å redusere støy for naboene, f.eks når møbler flyttes på. Det samme gjelder f.eks også vaskemaskiner/tørketrømler, og andre støykilder hvor enkle dempende midler kan monteres.

3 Trapper/Gang/Andre fellesarealer

3.1 Det skal være ro i fellesområdet i periodene angitt i punkt 1. Det er svært lytt fra gangen, så unngå smelling av dører, vis også hensyn mht. når på døgnet flytteprosjekter gjøres.

3.2 Trapper og ganger skal ikke benyttes for oppbevaring av diverse eiendeler, slike ting skal settes i bod som finnes på loft og i kjeller. Gjenstander som er satt i fellesareal vil fjernes fra vaktmester/Styret, og vil så faktureres seksjonseier i henhold til Vedlegg A: Gebyrliste Sameiet Kirkeveien 48.

3.3 Ved salgt av seksjon, hvor det er vanlig at eiendomsmegler klistrer opp diverse klistremerker på fellesareal, så er det seksjonseiers ansvar å fjerne disse dagen etter siste visning. Gjenglemte merker vil fjernes av vaktmester/Styret og gebyr vil bli fakturert seksjonseier i henhold til Vedlegg A: Gebyrliste Sameiet Kirkeveien 48.

3.4 Sykler og/eller annet ustyr skal plasseres på beboernes egne områder (leilighet eller boder) eller i dedikert sykkelrom i kjelleren.

3.5 Diverse søppel skal ikke forlates i fellesområde, men kastes/resirkuleres i korrekt søppelkontainer (restavfall, plast, matavfall og papp/papir retur). Pappesker og annet pappmessig avfall skal brettes slik at det opptar minst mulig volum i søppelkontainer. Søppel som ikke er depontert på riktig måte (f.eks papp som er brettet, papp som er kastet i plastposter etc...), og/ eller henlagt søppel satt på bakken foran

søppelkontainerne som medfører at vaktmester/Styret må rydde opp etter beboere bli fakturert den enkelte seksjonseier i henhold til Vedlegg A: Gebyrliste Sameiet Kirkeveien 48. Seksjonseiere vil også bli viderefakturert for eventuelle ekstra gebyr(er) Sameiet Kirkeveien 48 mottar, hvor det meget klart fremkommer hvilke seksjonseier(e) som har forårsaket gebyret. Søppel utenfor disse kategorier skal beboerne selv sørge for å å avlevere på miljøstasjon/Returpunkt (f.eks støvsuger, batterier, elektriske artikler og diverse annet søppel).

3.6 Vaskerom/tørkerom skal kun benyttes i tidsrommet angitt i punkt 1. Beboerne skal følge anvisninger på oppslag i vaskerom og overholde oppsatte vasketider, samt å rydde opp etter seg.

3.7 Inngangsdøren, kjellerdørene, loftsdørene skal til enhver tid være låst. Beboere bes å lukke disse dersom de står åpne. Ved leveranse av varer som krever at inngangsdørene står i åpnet modus, er det beboeren sitt ansvar å sørge for at dørene er lukket igjen etter at leveransen har funnet sted.

3.8 Plakater, oppslag og lignende skal ikke uten styret samtykke anbringes på sameiets vegger eller dører, hverken innvendig eller utvendig.

3.9 Gulvvask i trappeoppgang vil utføres minst en gang annenhver uke av den sameiet har engasjert. Beboerne må sørge for at vaskingen ikke hindres av eiendeler, søppel eller annet i ganger, trapper og/eller baktrapper. Beboerne må selv feie//støvsuge/vaske under og på egen dørmatte.

3.10 Røyking og all bruk av åpen ild er forbudt i alle fellesområder, og skal kun foregå på dedikerte røyeplasser (der det er satt opp askebeger).

3.11 Ting satt i felleareal vil bli fjernet og kostnaden for å fjerne gjenstanden vil belastes hver seksjonseier direkte, gebyr i henhold til Vedlegg A: Gebyrliste Sameiet Kirkeveien 48.

4 Besøkende og uvedkommende

4.1 Ringer en ukjent på ringeklokken for å levere pakker, meldinger eller lignende, skal denne personen møtes/tas imot personliug ved inngangsdøren og man skal følge for at personen følges ut og låses etter.

4.2 Uvedkommende/ukjente personer man ikke kjenner igjen skal ikke slippes inn i bygningen, men skal bes å ringe på til den beboer hun/han skal besøke.

4.3 Påtreffes ukjente i bygningen, bør man høflig spørre hvem vedkommende er og hvem han/hun skal besøke.

5 Meldinger og instrukser

5.1 Eventuelle meldinger fra styret til beboerne/sameierne skal gjelde på lik linje med husholdningsreglene.

5.2 Vaktmester/Styret skal påse at dette reglement blir overholdt, og rapportere overtredelser.

5.3 Beboerne skal melde brudd på dette reglement og andre viktige forhold, slik som lekkasjer, innbrudd og lignende til styrelder så snart man oppdager slikt.

6 Oppussing

6.1 Ved oppussingsprosjekt som foregår over en lengre periode i boenhetene så skal styret informeres om start og slutt dato for prosjektet, samt at nabovarsel med tilsvarende informasjon settes opp på tavlen ved inngangspartiet. Datoer for de mest støyende periodene skal også informeres om (f.eks boring, pigging etc.)

6.2 Bygningen er ført opp på Oslo Kommunes gule liste (kommunalt listeført). Dette betyr at alle utvendige endringer på bygningen må søkes Plan og Bygningsetaten for godkjenning.

6.3 Det er seksjonseiers ansvar å sørge for å være kjent med og/eller at entrepenør er kjent med om arbeidet som skal igangsettes er søknadspliktig til tekniske etater i kommunen.

6.4 Det er seksjonseier sitt ansvar å sørge for at de som utfører oppdrag (f.eks renovering/oppussing) er kjent med vedtektene/husorden og oppussingsreglene. Seksjoneier må også sørge for at de som utfører oppdraget er kjent med hvor nødvendige tekniske elementer er i bygget før de stater på arbeidet (f.eks stoppkraner, sikringer, teknisk rom#1 osv.). Ved f.eks vannlekkasjer, forsikringssaker og lignende, for forhold hvor utførende part ikke har informert beboere rundt, ikke har har gjort nødvendig planlegging før startet jobben og tilsvarende, hvor plutselig/ikke på forhånd avtalt assistanse fra vaktmester/Styret blir nødvendig vil bli fakturert seksjonseier i henhold til Vedlegg A: Gebyrliste Sameiet Kirkeveien 48.

6.5 Kostnader som påføres fellesskapet hvor det kommer frem at dette er pga, oppussing, rehabilitering eller annen aktivitet direkte tilknyttet eller innenfor en seksjon, vil bli belastet den enkelte seksjonseier. Eksempler: Egenandel forsikring, inspeksjoner og/eller byggtekniske undersøkelser av den strukturelle integritet, inspeksjoner etter vannskader etc..

6.6 Ved endring/oppussing/restaurering som medfører modifikasjoner på sameiets eiendom/fasaden og/eller lignende, så skal styrets tillatelse innhentes på forhånd (f.eks rørstammer, varmtvannssløygen og lignende). Sluttarbeidet skal også dokumenteres i form av bilder som skal sendes til styret for arkivering.

6.7 Ved endring på/modifikasjon av det som betegnes som bærende konstruksjon (f.eks pigge gulv, kappe armeringsjern etc..), så må slikt godkjennes av styret før noe arbeid er tillatt å bli ingangsatt. Seksjonseier plikter også at gjennomføringsplanen/arbeidet som innebærer endring er godkjent/gjennomgått av et 3. part selskap (f.eks byggteknisk rådgiver eller lignende, slik som f.eks OPAK). En rapport fra dette selskapet skal sendes til både styret og og de nødvendige tekniske etater. Dette er fordi styret i seg selv ikke sitter med den nødvendige byggtekniske kompetansen for å vurdere om gjennomføringen er gjort på en ordentlig måte. Seksjonseier må selv bekoste rapporten fra 3. part selskapet.

6.8 Ved f.eks pigging, ved sluk/rørføringer gjennom tak/gulv, så har gjennomføring av rørene allerede medført til en svakhet. Det burde derfor antas at det kan bli hull i tak/gulv, og at man derfor har et utett brannskille, som medfører søknadsplikt til teknisk etat. Ved slikt arbeid, er det den utførende part sin plikt å informere beboere som kan

berøres/utsettes for helsefare, ved f.eks at biter eller lignende kan falle ned fra taket og beboere kan få dette i hodet. Dette er også gjeldende ved boring i gulv/tak.

6.9 Ved installasjon av kabler som medfører boring gjennom sameiets vegger/tak og lignende, skal beboer sørge for/påse at teknisk personnel sørger for å tette igjen hullet (i henhold til branntekniske forskrifter/standarder) og at skaden som akkurat er påført vegg/tak forlates i en så god stand som mulig.

6.10 Det anbefales at hver beboer laster opp dokumenter relatert til oppussing/rehabilitering til https://www.boligmappa.no/ (som er gratis for privatpersoner) for å ivareta slike dokumenter elektronisk. Veldig relevante dokumenter er f.eks elektrisk eller vvs (rørlegger) arbeid.

6.11 Det er kun «vanlige» (slik som dusjarmatur/servantbatterier) enheter som er tillatt å kobles på varmtvannsledningen for forbruksvann. Det er f.eks IKKE tillat å koble varmtvannsbereder, diverse maskiner på varmtvannsledningen. Dette er fordi varmtvannsanlegget ikke er dimensjonert for en slik last, dette kan/vil medføre at noen andre beboere, som bruker samme fellesledning, ikke får varmtvann. Finner man slike forhold så vil dette bli gebyrlagt i henhold til Vedlegg A: Gebyrliste Sameiet Kirkeveien 48, og seksjonseier vil selv måtte bekoste for å få en fagkyndig til å koble riktig.

6.12 Det er kun radiatorer som er tillatt å være påbolet varmtvannssøyfen. Dette betyr f.eks at det ikke er lov til å koble på gulvvarmt til bad eller styre på varmtvannsløyfen. Unntaket er dersom dette på forhånd er godkjent av Styret. Finner man slike forhold så vil dette bli gebyrlagt i henhold til Vedlegg A: Gebyrliste Sameiet Kirkeveien 48, og seksjonseier vil selv måtte bekoste for å få en fagkyndig til å koble riktig.

6.13 Farvevalg:

- For ytre vinduer på fasaden: NCS S8502-B (Jotuns fargekode: 5366).
- Byggets murfasade: KEIM Contact Plus + Soldalit, NCS S0500N
- Balkonger: n/a
- Gelender på balkong: Sort blank (metallmaling – Bengalack).
- Dører (fellesområde til beboer): Bomull (NCS S0502-Y) eller klassisk hvit.
- Tak (i fellesområdet): Hvit base, helmatt takmaling.
- Oppgang (fellesområde): Ingen farvekode foreligger enda.
- Vegger (fellesområde, inn til beboere): NCS S2005-Y30R (Jotuns fargekode: 1140).
- Ståldører (i kjeller ut til fellesareal + loft til fellesareal): Ingen farvekode foreligger enda.
- Ståldører (i kjeller for tekniske rom): RAL 5010 blå.
- Solskjerming/markiseduk farge: Sort.

Vedlegg A: Gebyrliste Sameiet Kirkeveien 48

Beskrivelse	**Pris [NOK]**
Fjerne gjenstander/søppel fra fellesareal.	2000 NOK per m3 - volumvekt (1 m3 = 1 x 1 x 1 m).
Fjerne gjenglemte «visningmerker» etter megler.	1000 NOK pr. hendelse
Kobling av ikke forhåndsgodkjent/tillatt utstyr på vamtvannsledningen for forbruksvann og/eller varmtvannsløyfen	2000 NOK pr. hendelse
Hjelp/assistanse fra Styret/Vaktmester (utover hva som er rimelig å forvente).	1000 NOK pr. påbegynte time
Assistanse fra vaktmester/Styret til å rydde opp søppel, brette papp, feilsortert søppel og/eller lignende	1000 NOK pr. påbegynte time
Unnlatt melding til styreleder med informasjon om ny leietaker / Gjentagende brudd på vedtekter.	2000 NOK pr. hendelse
Brudd på §24 Brannsikring, ved utelatt montert fungerende røyvarsler eller manuelt slokkeustyr.	2000 NOK pr. hendelse

enova

Energiattest



Adresse **Kirkeveien 48A, 0368 OSLO**	
Dato for energimerking **07.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-278287**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80522312**
Gårdsnummer **215**	Bruksnummer **160**
Seksjonsnummer **26**	Bruksenhetsnummer **H0604**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1939**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **65,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **59,0 m²**
Oppvarmet etasje **6**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **198,36 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **198,36 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **23 746 kWh**



Kirkeveien 48A, 0368 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Kirkeveien 48A, 0368 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 21: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 22: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 25.03.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4250060
Addresse	Kirkeveien 48A		
Postnr.	0368	Sted	OSLO
Selgers navn	Bent Helge Lersbryggen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

199499

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

12 mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Polise/avtalenr.:

5421811

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Defekt varmekabel ved sluk

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

For.mange år siden

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Mange år siden

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Mange år siden

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Mange år siden

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Veldig mange år siden

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Lagt ny terrasse takpapp

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Må sjekke med styrelder

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Mange år siden

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Mange år suden

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Boligelektrikeren

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ikke avvik

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Mange arbeider utført rundt år 2000

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:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 25.03.2026

Signert av *Bent Helge Lersbryggen*

Initialer selger:
B L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6969
SAMEIET KIRKEVEIEN 48

Velkommen til årsmøte i SAMEIET KIRKEVEIEN 48

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 18. mars kl. 12:00 og lukker 21. mars kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/6969

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Oppdatering av vedtekter/husordensregler
6. Lik fordeling av kostnad til internett for alle seksjoner
7. Valg av styre 2025-2027

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET KIRKEVEIEN 48

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 6969 Kommentarer til regnskap.pdf
2. 6969 SAMEIET KIRKEVEIEN 48 - Årsregnskap 2024.pdf

Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Anbefaler samme honorar som i 2024, som var 70 000 NOK.

Styrets innstilling

Godkjennes

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 70 000 NOK.

Sak 5

Oppdatering av vedtekter/husordensregler

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styrets innstilling

Godkjennes

Forslag til vedtak

Oppdateringene godkjennes

Vedlegg

3. Sameiet_Kirkeveien_48_Husorden_og_Oppussingsregler_rev9.pdf

4. Sameiet_Kirkeveien_48_Vedtekter_rev9.pdf

Sak 6

Lik fordeling av kostnad til internett for alle seksjoner

Krav til flertall:
Tilslutning (100%)

Månedlige utgifter til internett faktureres pr. sameierbrøken. Dette vil i dag si at selv om hver seksjon har lik internett hastighet, så betaler de seksjoner som er større enn 60 kvm langt mer pr. måned for internett tjenesten enn hva de seksjonene som er mindre enn 60 kvm.

I tillegg er også næringsseksjonene med å betale for internett som er en tjeneste de ikke får benyttet, da de ikke kan benytte seg av internettavtaler tilknyttet private seksjoner.

Styret ser derfor på at det ville vært mer rettferdig om hver seksjoneier betaler den faktisk månedlige kostnaden til sin seksjon, dvs. at alle private seksjonseiere blir belastet et likt beløp for internettkostnadenen pr. måned, og at internettkostnadene
utgår fra felleskostnadene. Næring vil så ikke bli belastet for dette beløpet, da de trenger egne bedriftsavtaler.

Per Q1 2025 så er denne kostnaden ca. 425 kr pr. mnd / seksjon.

Styret forslår at dette trer i kraft fra 01.05.2025.

Styrets innstilling

Forslag ovenfor godkjennes

Forslag til vedtak

Foreslår at forslag ovenfor godkjennes

Sak 7

Valg av styre 2025-2027

Innstilling

Forlengelse av styret med 2 nye år.

Roller og kandidater

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

- Karl Erik Nordheim

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Aleksander Teigum Moen
- Bent Helge Lersbryggen
- Tor-Magne Stien Hagen

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024:

Året 2024 har vært et mindre vedlikeholdsår enn fra hva som ble gjort i 2023. Det har blitt fulgt opp og utbedret diverse småjobber som gjensto på fasaden fra 2023.

Søppelcontainerne har også blitt flyttet på, etter vi fikk pålegg fra Oslo Kommune om å fjerne de 2 parkeringsplassene som sto på hjørnet av Maries Gate/Kirkeveien, da det var bestemt at det skulle settes opp trafikkregulering.

En stor kostnad i 2024 har vært høytrykkspyling og rengjøring av bunnledning, pga. gjentagende tett bunnledning i de 3 første kvartalene av året. Det ble funnet diverse objekter (slik som plastboks, tamponger, kluter, tørkepapir etc...), som i utgangspunktet aldri skulle vært puttet i avløpet.

Heisen har blitt oppgradert med 4G alarm, siden kobbernettet straks avvikles.

Styret jobber videre med å se på tiltak for hvor vi kan spare penger. Lånet Sameiet har er meget dyrt (nesten 8% rente), året 2025 planlegges for å brukes til nedbetaling av lån samt å få bygge opp en buffer på sparekonto til Sameiet. Noen mindre vedlikeholdsprosjekter blir utført.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Driftsinntektene i 2024: kr. 2 013 316

Driftskostnadene i 2024: kr. 1 706 144

Finanskostnader i 2024: kr. 294 450

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

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 169 550.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene
fra 01.01.25.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET KIRKEVEIEN 48
ORG.NR. 975 255 646, KUNDENR. 6969

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 998 116	1 683 362	1 945 000	2 166 000
Vaskeri		0	18 758	0	0
Andre inntekter	3	15 200	104 654	37 000	35 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 013 316**	**1 806 774**	**1 982 000**	**2 201 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 928	-5 993	-9 871	-9 871
Styrehonorar	5	-77 500	-42 500	-70 008	-70 000
Revisjonshonorar	6	-8 420	-9 310	-7 800	-10 800
Forretningsførerhonorar		-82 057	-78 035	-85 200	-91 200
Konsulenthonorar	7	-8 203	-165 675	0	0
Drift og vedlikehold	8	-689 422	-3 917 971	-228 000	-276 000
Forsikringer		-124 760	-113 640	-128 040	-135 600
Kommunale avgifter	9	-247 805	-210 259	-274 200	-282 088
Energi/fyring	10	-158 751	-187 341	-292 000	-292 000
TV-anlegg/bredbånd		-119 182	-113 371	-128 000	-135 600
Andre driftskostnader	11	-179 115	-144 452	-109 920	-255 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 706 144**	**-4 988 547**	**-1 333 039**	**-1 558 159**
DRIFTSRESULTAT		**307 173**	**-3 181 773**	**648 961**	**642 841**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	15 674	22 370	0	0
Finanskostnader	13	-294 450	-283 001	-408 000	-282 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-278 776**	**-260 631**	**-408 000**	**-282 000**
ÅRSRESULTAT		**28 397**	**-3 442 403**	**240 961**	**360 841**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-3 442 403		
Reduksjon udekket tap		28 397	0		

SAMEIET KIRKEVEIEN 48
ORG.NR. 975 255 646, KUNDENR. 6969

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 245	7 271
Forskuddsbetalte kostnader		61 158	58 025
Driftskonto OBOS-banken		88 926	503 014
Sparekonto OBOS-banken		3 039	2 933
SUM OMLØPSMIDLER		**157 368**	**571 243**
SUM EIENDELER		**157 368**	**571 243**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-3 830 238	-3 858 635
SUM EGENKAPITAL		**-3 830 238**	**-3 858 635**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 851 818	4 250 406
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 851 818**	**4 250 406**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		76 506	33 438
Leverandørgjeld		57 724	143 535
Påløpte renter		1 558	2 498
SUM KORTSIKTIG GJELD		**135 788**	**179 471**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**157 368**	**571 243**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.02.2025
Styret i Sameiet Kirkeveien 48

Karl Erik Nordheim Tor-Magne Stien Hagen Bent Helge Lersbryggen

Aleksander Teigum Moen

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 898 666
Parkering	52 800
Nedbetaling vannmåler	26 250
Vaskeri	18 000
Bodleie	2 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 998 116**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nedbetaling vedlikehold	12 500
Nøkler	2 700
SUM ANDRE INNTEKTER	**15 200**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-10 928
SUM PERSONALKOSTNADER	**-10 928**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 77 500.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 420.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Prosjekt Planung AS	-8 203
SUM KONSULENTHONORAR	**-8 203**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-340 806
Drift/vedlikehold VVS	-206 222
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-52 319
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-19 986
Drift/vedlikehold heisanlegg	-55 128
Egenandel forsikring	-4 000
Kostnader dugnader	-10 961
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-689 422**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-180 208
Feieavgift	-1 088
Renovasjonsavgift	-66 509
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-247 805**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-158 751
SUM ENERGI / FYRING	**-158 751**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-6 388
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 625
Håndverktøy	-49 882
Annet driftsmateriale	-47 126
Renhold ved firmaer	-33 000
Andre fremmede tjenester	-451

Andre kontorkostnader	-31 234
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 740
Øreavrunding	-16
Velferdskostnader	-524
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-179 115**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte fra Gjensidige	12 311
Renter bank	1 627
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 736
SUM FINANSINNTEKTER	**15 674**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-294 450
SUM FINANSKOSTNADER	**-294 450**

NOTE: 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering,
også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger
som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Dnb Bank Asa
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,40 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2023	-5 000 000	
Nedbetalt tidligere	749 594	
Nedbetalt i år	398 588	
		-3 851 818
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 851 818**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET KIRKEVEIEN 48

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET KIRKEVEIEN 48.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: TD3CF-EM3TU-JHL3H-1ZY8L-PKQU8-TVEQD

HUSORDEN- OG OPPUSSINGSREGLER

for

SAMEIET KIRKEVEIEN 48

Vedtatt i sameiermøte den 22.01.20
Revidert på årsmøtet XX.XX.25

1 Generelt

Beboerne skal ta hensyn til hverandre og unngå unødige forstyrrelser og ulemper for de andrebeboerne. Beboere skal ivareta bygningen og utearealene på en forsvarlig måte.

2 Boenhetene/Næring

2.1 Det skal generelt være ro i leilighetene fra kl 23:00 til 08:00 alle dager. Dette betyr ikke at det er tillatt med høyt støy innenfor tidsperioden, man skal så langt det lar seg ta hensyn til andre beboer til enhver tid. For at det skal være tillatt for næring å ha åpent utover de overnevnte tidene, så må det foreligge særskilt tillatelse fra styret.

2.2 Støyene arbeider over lengre tid (mer enn 1 time), f.eks relatert til oppussing, skal kun foregå på hverdager mellom kl 09:00 til 18:00, utenom denne tiden kreves det skriftlig tillatelse fra styret. En tidsplan/estimat for varigheten på det støyende arbeid som varer flere timer på dagtid (mellom 09:00 og 18:00) skal sendes styret/beboere i forkant av utført jobb, slik at de berørte beboere er informert om dette. Støyende arbeider overe lengere tid (mer enn 1 time) på lørdager, søndager og andre helligdager er ikke tillatt uten tillatelse fra Styret.

2.3 Ved oppussing/nyinnflytning skal beboerne så langt det lar seg gjøre få deponert dette på miljøstasjon/resirkuleringsstasjon, slik at man unngår stappfulle containere. Henteplan og størrelse på søppel containerne er optimialsert for vanlig drift og ikke slike ekstraordinære forhold.

2.4 Det er tillatt å holde husdyr så som hund og katt i leilighetene.

2.5 Radiatorene skal ikke skrus på mer enn nødvendig for årstiden og værforholdene. Unødvendig bruk av varme øker driftsutgiften, som må dekkes gjennom felleskostnadene. Beboerne skal før hver vintersesong/eller ved behov (hvor anlegget er tappet) foreta lufting av radiatorene, Styret vil sende påminnelse.

2.6 Balkonger/terrasser skal ikke benyttes til risting av tøy, banking av tepper eller lignende. Beboerne må selv fjerne is/snø fra balkong og terrasse.

2.7 Balkonger/terrasser skal ikke ha blomsterkasser og/eller lignende gjenstander hengende utenfor balkongene/terrrasene, da det utgjør en fare for forbipassernede på gateplan dersom disse skulle falle ned. Rekkverket skal det ikke henges objekter på, da dette ikke er designet for å være hengende last.

2.8 Terrassene skal ha tremmer installert, slik at man hindrer i å punktere asfaltpappen, som vil føre til lekkasje. Balkonger kan ha installert tremmer eller lignende om ønskelig. Viktig at det installeres tremmer som kan fjernes dersom det må utføres vedlikehold (det skal f.eks ikke monteres permanent løsninger som ikke kan fjernes, f.eks muring av fliser).

2.9 Alle beboere skal montere møbelfilt eller andre dempende produkter under møbler, for å redusere støy for naboene, f.eks når møbler flyttes på. Det samme gjelder f.eks også vaskemaskiner/tørketrømler, og andre støykilder hvor enkle dempende midler kan monteres.

3 Trapper/Gang/Andre fellesarealer

3.1 Det skal være ro i fellesområdet i periodene angitt i punkt 1. Det er svært lytt fra gangen, så unngå smelling av dører, vis også hensyn mht. når på døgnet flytteprosjekter gjøres.

3.2 Trapper og ganger skal ikke benyttes for oppbevaring av diverse eiendeler, slike ting skal settes i bod som finnes på loft og i kjeller. Gjenstander som er satt i fellesareal vil fjernes fra vaktmester/Styret, og vil så faktureres seksjonseier i henhold til Vedlegg A: Gebyrliste Sameiet Kirkeveien 48.

3.3 Ved salgt av seksjon, hvor det er vanlig at eiendomsmegler klistrer opp diverse klistremerker på fellesareal, så er det seksjonseiers ansvar å fjerne disse dagen etter siste visning. Gjenglemte merker vil fjernes av vaktmester/Styret og gebyr vil bli fakturert seksjonseier i henhold til Vedlegg A: Gebyrliste Sameiet Kirkeveien 48.

3.4 Sykler og/eller annet ustyr skal plasseres på beboernes egne områder (leilighet eller boder) eller i dedikert sykkelrom i kjelleren.

3.5 Diverse søppel skal ikke forlates i fellesområde, men kastes/resirkuleres i korrekt søppelkontainer (restavfall, plast, matavfall og papp/papir retur). Pappesker og annet pappmessig avfall skal brettes slik at det opptar minst mulig volum i søppelkontainer. Søppel som ikke er depontert på riktig måte (f.eks papp som er brettet, papp som er kastet i plastposter etc...), og/ eller henlagt søppel satt på bakken foran

søppelkontainerne som medfører at vaktmester/Styret må rydde opp etter beboere bli fakturert den enkelte seksjonseier i henhold til Vedlegg A: Gebyrliste Sameiet Kirkeveien 48. Seksjonseiere vil også bli viderefakturert for eventuelle ekstra gebyr(er) Sameiet Kirkeveien 48 mottar, hvor det meget klart fremkommer hvilke seksjonseier(e) som har forårsaket gebyret. Søppel utenfor disse kategorier skal beboerne selv sørge for å å avlevere på miljøstasjon/Returpunkt (f.eks støvsuger, batterier, elektriske artikler og diverse annet søppel).

3.6 Vaskerom/tørkerom skal kun benyttes i tidsrommet angitt i punkt 1. Beboerne skal følge anvisninger på oppslag i vaskerom og overholde oppsatte vasketider, samt å rydde opp etter seg.

3.7 Inngangsdøren, kjellerdørene, loftsdørene skal til enhver tid være låst. Beboere bes å lukke disse dersom de står åpne. Ved leveranse av varer som krever at inngangsdørene står i åpnet modus, er det beboeren sitt ansvar å sørge for at dørene er lukket igjen etter at leveransen har funnet sted.

3.8 Plakater, oppslag og lignende skal ikke uten styret samtykke anbringes på sameiets vegger eller dører, hverken innvendig eller utvendig.

3.9 Gulvvask i trappeoppgang vil utføres minst en gang annenhver uke av den sameiet har engasjert. Beboerne må sørge for at vaskingen ikke hindres av eiendeler, søppel eller annet i ganger, trapper og/eller baktrapper. Beboerne må selv feie//støvsuge/vaske under og på egen dørmatte.

3.10 Røyking og all bruk av åpen ild er forbudt i alle fellesområder, og skal kun foregå på dedikerte røyeplasser (der det er satt opp askebeger).

3.11 Ting satt i felleareal vil bli fjernet og kostnaden for å fjerne gjenstanden vil belastes hver seksjonseier direkte, gebyr i henhold til Vedlegg A: Gebyrliste Sameiet Kirkeveien 48.

4 Besøkende og uvedkommende

4.1 Ringer en ukjent på ringeklokken for å levere pakker, meldinger eller lignende, skal denne personen møtes/tas imot personliug ved inngangsdøren og man skal følge for at personen følges ut og låses etter.

4.2 Uvedkommende/ukjente personer man ikke kjenner igjen skal ikke slippes inn i bygningen, men skal bes å ringe på til den beboer hun/han skal besøke.

4.3 Påtreffes ukjente i bygningen, bør man høflig spørre hvem vedkommende er og hvem han/hun skal besøke.

5 Meldinger og instrukser

5.1 Eventuelle meldinger fra styret til beboerne/sameierne skal gjelde på lik linje med husholdningsreglene.

5.2 Vaktmester/Styret skal påse at dette reglement blir overholdt, og rapportere overtredelser.

5.3 Beboerne skal melde brudd på dette reglement og andre viktige forhold, slik som lekkasjer, innbrudd og lignende til styrelder så snart man oppdager slikt.

6 Oppussing

6.1 Ved oppussingsprosjekt som foregår over en lengre periode i boenhetene så skal styret informeres om start og slutt dato for prosjektet, samt at nabovarsel med tilsvarende informasjon settes opp på tavlen ved inngangspartiet. Datoer for de mest støyende periodene skal også informeres om (f.eks boring, pigging etc.)

6.2 Bygningen er ført opp på Oslo Kommunes gule liste (kommunalt listeført). Dette betyr at alle utvendige endringer på bygningen må søkes Plan og Bygningsetaten for godkjenning.

6.3 Det er seksjonseiers ansvar å sørge for å være kjent med og/eller at entrepenør er kjent med om arbeidet som skal igangsettes er søknadspliktig til tekniske etater i kommunen.

6.4 Det er seksjonseier sitt ansvar å sørge for at de som utfører oppdrag (f.eks renovering/oppussing) er kjent med vedtektene/husorden og oppussingsreglene. Seksjoneier må også sørge for at de som utfører oppdraget er kjent med hvor nødvendige tekniske elementer er i bygget før de stater på arbeidet (f.eks stoppkraner, sikringer, teknisk rom#1 osv.). Ved f.eks vannlekkasjer, forsikringssaker og lignende, for forhold hvor utførende part ikke har informert beboere rundt, ikke har har gjort nødvendig planlegging før startet jobben og tilsvarende, hvor plutselig/ikke på forhånd avtalt assistanse fra vaktmester/Styret blir nødvendig vil bli fakturert seksjonseier i henhold til Vedlegg A: Gebyrliste Sameiet Kirkeveien 48.

6.5 Kostnader som påføres fellesskapet hvor det kommer frem at dette er pga, oppussing, rehabilitering eller annen aktivitet direkte tilknyttet eller innenfor en seksjon, vil bli belastet den enkelte seksjonseier. Eksempler: Egenandel forsikring, inspeksjoner og/eller byggtekniske undersøkelser av den strukturelle integritet, inspeksjoner etter vannskader etc..

6.6 Ved endring/oppussing/restaurering som medfører modifikasjoner på sameiets eiendom/fasaden og/eller lignende, så skal styrets tillatelse innhentes på forhånd (f.eks rørstammer, varmtvannssløygen og lignende). Sluttarbeidet skal også dokumenteres i form av bilder som skal sendes til styret for arkivering.

6.7 Ved endring på/modifikasjon av det som betegnes som bærende konstruksjon (f.eks pigge gulv, kappe armeringsjern etc..), så må slikt godkjennes av styret før noe arbeid er tillatt å bli ingangsatt. Seksjonseier plikter også at gjennomføringsplanen/arbeidet som innebærer endring er godkjent/gjennomgått av et 3. part selskap (f.eks byggteknisk rådgiver eller lignende, slik som f.eks OPAK). En rapport fra dette selskapet skal sendes til både styret og og de nødvendige tekniske etater. Dette er fordi styret i seg selv ikke sitter med den nødvendige byggtekniske kompetansen for å vurdere om gjennomføringen er gjort på en ordentlig måte. Seksjonseier må selv bekoste rapporten fra 3. part selskapet.

6.8 Ved f.eks pigging, ved sluk/rørføringer gjennom tak/gulv, så har gjennomføring av rørene allerede medført til en svakhet. Det burde derfor antas at det kan bli hull i tak/gulv, og at man derfor har et utett brannskille, som medfører søknadsplikt til teknisk etat. Ved slikt arbeid, er det den utførende part sin plikt å informere beboere som kan

berøres/utsettes for helsefare, ved f.eks at biter eller lignende kan falle ned fra taket og beboere kan få dette i hodet. Dette er også gjeldende ved boring i gulv/tak.

6.9 Ved installasjon av kabler som medfører boring gjennom sameiets vegger/tak og lignende, skal beboer sørge for/påse at teknisk personnel sørger for å tette igjen hullet (i henhold til branntekniske forskrifter/standarder) og at skaden som akkurat er påført vegg/tak forlates i en så god stand som mulig.

6.10 Det anbefales at hver beboer laster opp dokumenter relatert til oppussing/rehabilitering til https://www.boligmappa.no/ (som er gratis for privatpersoner) for å ivareta slike dokumenter elektronisk. Veldig relevante dokumenter er f.eks elektrisk eller vvs (rørlegger) arbeid.

6.11 Det er kun «vanlige» (slik som dusjarmatur/servantbatterier) enheter som er tillatt å kobles på varmtvannsledningen for forbruksvann. Det er f.eks IKKE tillat å koble varmtvannsbereder, diverse maskiner på varmtvannsledningen. Dette er fordi varmtvannsanlegget ikke er dimensjonert for en slik last, dette kan/vil medføre at noen andre beboere, som bruker samme fellesledning, ikke får varmtvann. Finner man slike forhold så vil dette bli gebyrlagt i henhold til Vedlegg A: Gebyrliste Sameiet Kirkeveien 48, og seksjonseier vil selv måtte bekoste for å få en fagkyndig til å koble riktig.

6.12 Det er kun radiatorer som er tillatt å være påbolet varmtvannssøyfen. Dette betyr f.eks at det ikke er lov til å koble på gulvvarmt til bad eller styre på varmtvannsløyfen. Unntaket er dersom dette på forhånd er godkjent av Styret. Finner man slike forhold så vil dette bli gebyrlagt i henhold til Vedlegg A: Gebyrliste Sameiet Kirkeveien 48, og seksjonseier vil selv måtte bekoste for å få en fagkyndig til å koble riktig.

6.13 Farvevalg:

- For ytre vinduer på fasaden: NCS S8502-B (Jotuns fargekode: 5366).
- Byggets murfasade: KEIM Contact Plus + Soldalit, NCS S0500N
- Balkonger: n/a
- Gelender på balkong: Sort blank (metallmaling – Bengalack).
- Dører (fellesområde til beboer): Bomull (NCS S0502-Y) eller klassisk hvit.
- Tak (i fellesområdet): Hvit base, helmatt takmaling.
- Oppgang (fellesområde): Ingen farvekode foreligger enda.
- Vegger (fellesområde, inn til beboere): NCS S2005-Y30R (Jotuns fargekode: 1140).
- Ståldører (i kjeller ut til fellesareal + loft til fellesareal): Ingen farvekode foreligger enda.
- Ståldører (i kjeller for tekniske rom): RAL 5010 blå.
- Solskjerming/markiseduk farge: Sort.

Vedlegg A: Gebyrliste Sameiet Kirkeveien 48

Beskrivelse	**Pris [NOK]**
Fjerne gjenstander/søppel fra fellesareal.	2000 NOK per m3 - volumvekt (1 m3 = 1 x 1 x 1 m).
Fjerne gjenglemte «visningmerker» etter megler.	1000 NOK pr. hendelse
Kobling av ikke forhåndsgodkjent/tillatt utstyr på vamtvannsledningen for forbruksvann og/eller varmtvannsløyfen	2000 NOK pr. hendelse
Hjelp/assistanse fra Styret/Vaktmester (utover hva som er rimelig å forvente).	1000 NOK pr. påbegynte time
Assistanse fra vaktmester/Styret til å rydde opp søppel, brette papp, feilsortert søppel og/eller lignende	1000 NOK pr. påbegynte time
Unnlatt melding til styreleder med informasjon om ny leietaker / Gjentagende brudd på vedtekter.	2000 NOK pr. hendelse
Brudd på §24 Brannsikring, ved utelatt montert fungerende røyvarsler eller manuelt slokkeustyr.	2000 NOK pr. hendelse

VEDTEKTER

for

SAMEIET KIRKEVEIEN 48

Vedtatt i sameiermøte den 13.04.05
Revidert på årsmøtet XX..25

§ 1
Navn, forretningskontor og formål

Sameiet har forretningskontor i Oslo. Sameiet består av 24 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner (heretter omtalt som "næring") i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst fra 1986.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 215 bnr. 160, Kirkeveien 48 i Oslo med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseiere er medeiere av sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier får skjøte på sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet/næringslokale som er knyttet til bruksenheten. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt husorden og oppussing ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Husdyrhold er angitt i husordensreglene.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

All kommunikasjon til seksjonseiere vil foregå foregå elektronisk, dette gjelder for innkallelser til årsmøte, forslag til saker og utsendelse av dokumenter/informasjon. Selve årsmøtet kan også foregå heldigital (hvor avstemning foregår digital) eller delvis digital (avstemning med fysisk tilstedeværelse). Dette vil bli vurdert hvert år i forkant av årsmøtet av Styret.

§ 3
Felleskostnader

Felleskostnader er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet, og skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene.

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4
Husorden, ombygning og oppussingsregler

Hver seksjonseier plikter å sette seg inn i og følge reglene angitt i « «Husorden og Oppussingsregler». Spesielt er det verdt å merke seg punktene fra kapittel 6 i dette dokumentet, som omhandler oppussing. Ved utleie er det seksjonseiers ansvar å sørge for at leietaker er kjent med reglene.

Ved brudd/grov forsømmelse på reglene og etter gjentagende advarsler har styret rett til å ilegge seksjonseier et gebyr. Om ikke seksjonseier imøtekommer advarslene, så kan styret eskalere i henhold til §17.

Merk også de punkter som er angitt i Eierseksjonsloven §49 som krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å anses som godkjent:

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 over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
d) Samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt.
e) Samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum.
f) Samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i § 22 a.
g) Ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

§ 5
Vedlikehold og dugnad

Seksjonseier er pliktig til å vedlikeholde sin seksjon slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker.
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat og røykvarslere.

d) skap, benker, innvendige dører med karmer.
e) listverk, skillevegger, tapet.
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater.
h) synlige vann og avløpsledninger samt rør i forbindelse med felles oppvarmingsanlegg, fra forgreningspunktet inn til bruksenhet.
i) kabler fra sikringskap inn til bruksenhet.
j) vinduer/vindusrammer innvendig og ytre vedlikehold (slik som vask, maling etc..)
k) våtrom, slik at lekkasjer unngås.
l) rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong/terrasse/altan eller lignende som ligger til bruksenheten.
m) utbedring av tilfeldige skader, for eksempel som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk (f.eks glass i vinduer, glass på balkong).
n) innvendig overflatevedlikehold av balkong/altan/terrasse, slik som rengjøring, maling, (og rengjøre sluk).
o) vedlikehold/utskiftning av tremmer på balkong/altan/terrasse (tremmenes funksjon er å beskytte asfaltpappen/membran som hindrer vann i å trenge inn i bygningsmassen).
p) innvendig del av bod samt låsbeslag til bod.
q) utskiftning av defekte/ødelagte radiatorer.
r) utskiftning/bytte av dør (med lås og annet tilbehør) mellom fellesareal og boenhet.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:
a) reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner (innstøpte rør og ledninger).
b) utskiftning av sluk, vinduer, ytterdører.
c) utskiftning av dører i fellesområdet (uten direkte tilknytning til boenhetene).
d) vedlikehold av bygningen og bygningskroppen samt balkong (som en del av bygningskroppen).
e) innvendige fellesrom, fellesarealer, anlegg og ustyr (slik som trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene).
f) boder i kjeller og loft (ikke innvendig).
g) utskiftning/vedlikehold av membran på taket.

Forventede/pliktig vedlikeholdsintervall elementer i a) til r) ovenfor:

- Vask: **Minst 2 ganger pr. år.**
- Maling: **Hvert 5 år.**
- Rense/rengjøre sluk/rister/under tremmer**: Minst en gang pr. kvartal.**

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under bruksenheten, påhviler fullt ut for egen regning på den enkelte seksjonseier.

Ved mislighold av seksjonseiers vedlikeholdsplikter hvor ingen utbedring har skjedd etter gjentatte påminnelser av styret, så har Styret rett til å ingangsette tiltak på seksjonseiers regning. Slik skal sakens gang være:

1. Første gangs varsel/påminnelse sendes til seksjonseier med 4 ukers frist for å utbedre.
2. Andre gangs varsel/påminnelse sendes til seksjonseier med 4 ukers frist for å utbedre.
3. Siste varsel: Styret varsler om at de vil iverksette tiltak på seksjonseiers regning, dersom ikke utbedret på 2 uker.
4. Styret igangsetter tiltak på seksjonseiers regning. Det blir fakturert direkte kostnader fra 3. part + 15% for å dekke administrative kostnader.

Om sameiets vedlikehold fremskyndes/oppstår på grunn av grovt mislighold av seksjoneier, så kan seksjoneier bli holdt erstatningspliktig (både for skaden og egenandel til forsikring).

Ved vedlikeholdsarbeid/utskiftning på sameiets eiendom (slik som fellesareal, rørstammer som går gjennom leiligheter, soilrør osv...), så skal tillatelse fra sameiet være innhentet på forhånd (se husorden og oppussingsreglene for nærmere informasjon).

Oppdager seksjonseier skade i boligen/ellers i/på andre boenheter som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Styret innkaller til dugnad inntil 2 ganger pr år. Styret har ikke lov til å gebyrlegge seksjonseiere som ikke deltar på dugnadsrelaterte arbider, men har rett til å økonomisk kompensere seksjonseiere som velger å delta i/på slike arbeid, dersom de finner dette nødvendig.

§ 6
Skadedyr

Seksjonen er ansvarlig for å holde seksjonen fri for skadedyr. Dersom Sameiets forsikring utløses for å dekke bekjempelse av skadedyr, kan seksjonereier holdes ansvarlig for å måtte dekke egenandelen. Noen innboforsikringer dekker bekjempelse av skadedyr.

§ 7
Vedlikeholdsfond

Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene.

§ 8
Registrering av seksjonseiere og leietaker-gebyr

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes skriftlig til styret/forretningsfører for registrering.

Ved langtidsutleie (over 30 dager) skal seksjoneier registrere leietaker i det elektroniske beboersystemet (Vibbo) slik at man til enhver tid opprettholder en oppdatert beboer og varslingsliste:

- For- og etternavn.
- Epost adresse.
- Mobilnummer.

Ved gjentagende utelatelse av slik registrering (mer enn 2 tilfeller) så har styret rett til å ilegge seksjoneier gebyr i henhold til gebyrliste i dokumentet «Husorden og Oppussingsregler».

§ 9
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av:

- 1 stk styreleder.
- 2-3 stk styremedlemmer.
- Valgfritt antall varamedlemmer.

Styreleder og styremedlemmer velges på årsmøte. Varamedlemmer velges på styremøte. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

§ 10
Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser (bomiljøtiltak)og som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnader. Hvis tiltak etter dette avsnitt fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er til stede og begge er enige i vedtaket. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet med mer enn to deltakere, gjør lederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 11
Sameiermøte (årsmøte)

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen 30 juni.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når Styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 12
Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte (årsmøte)

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Regnskap med årsoppgjør (§ 44).
4. Velge styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 13
Møteledelse og avstemming

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

§ 14
Om sameiermøte (årsmøte)

Hver seksjon har én stemme. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftllig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre det fremgår at annet er nevnt. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 15
Revisjon og regnskap

Sameiets statsautoriserte eller registrerte revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 16
Forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 17
Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 18
Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen efter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. Lov om eierseksjoner § 39.

§ 19

Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret (bygningen er på byantikvarens gule liste som medfører at blant annet fasadeendringer må være forhåndsgodkjent).

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Reklame eller markedsføringsutstyr på fasaden til næring skal godkjennes av styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere.

§ 20

Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 21

Habilitetsregler for sameiermøte og styre

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om;

1. et søksmål mot en selv eller nærstående,
2. ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet,
3. et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser,
4. pålegg eller krav om salgspålegg og / eller fravikelse som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

§ 22
Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal

I fellesarealet i kjeller er det avsatt fellesareal til følgende:

- Teknisk rom#1 : Varmepumpeanlegg, varmtvannsberedere og møterom.
- Teknisk rom#2 : For IT/data utstyr.
- Vaske- og tørkerom: Et eget vaske- og tørkerom i kjeller for de som har behov for vaskemaskin og få tørket klesvask.
- Rom for parkering av sykler (sykkelbod)
- Oppbevaringsrom for Sameiet/vaktmester.
- Snekkerrom for Sameiet/vaktmester.

Disse rommene skal benytttes i henhold til retningslinjet fra styret, retningslinjer skal være oppslått på veggen der de er tilgjengelige.

§ 23
Eierskiftegebyr

Forretningsfører er berettiget til å innkreve eierskiftegebyr fra både selger og kjøper ifm eierskifte. Gebyret utgjør vederlag som skal dekke forretningsførers arbeid ifm avgivelse av opplysninger til takstmann og megler, samt notering av eierskiftet.

§ 24
Forholdet til Lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot Eierseksjons-loven, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner.

§ 25
Brannsikring

I henhold til "Forskrift om brannforebygging" §7, skal hver seksjonseier påse som et minimum at minstekrav til brannsikring er ivaretatt i i bruksenheten.

Minstekrav:

- 1 stk røykvarsler/detektor per 60 kvadratmeter.
- 1 stk ABC pulverapparat på minst 6 kg

Seksjonseier skal sørge for at røykvarslere og manuelt slokkeutstyr blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

Ved utleie av boenheten er det eiers ansvar å sørge for at leietaker er kjent med branninnstruksen for bygget, rømningsveier, kontroll/vedlikehold/sjekk av brannsikringsutstyr i hver enhet og andre relevante opplysninger som anses som relevant for utleier å ha kjennskap til.

Brudd på paragraf §25 vil medføre advarsel samt gebyr i henhold til gebyrliste i dokumentet «Husorden og Oppussingsregler».

§ 26
Oppbevaring av gassbeholdere og andre farlige substanser

Det er seksjoneier ansvar å sørge for sikkert oppbevaring av gassbeholder og andre farlige substanser. F.eks skal ikke gassbeholdere (slik som propantank til grill) oppbevares i kjeller, da dette er en gass som er tyngte enn luft, og vil derfor ved en lekkasje ligge nede langs kjellergulvet, og ved en gnist forårsake en alvorlig eksplosjon.

Regler for oppbevaring av gass i bolig/sameier:

1) Gassbeholdere skal alltid oppbevares stående på stabilt underlag, slik at de ikke kan velte. Alle propanflasker i Norge er utstyrt med en sikkerhetsventil som kun fungerer etter hensikten hvis beholderen står oppreist.
2) Sørg for å lagre gassbeholderen på et sted med god lufting. Oppstår det en lekkasje i beholderen, er det viktig at gassen kan sive vekk. Gass kan oppbevares både innen- og utendørs.
3) Sikre god avstand til brennbare materialer og væsker, som for eksempel tennvæske og bensin.
4) Gassbeholderen må ikke utsettes for sterk varme. Hvis du oppbevarer gass ute, må beholderen stå i skyggen. Bruker du gass til grillen, må beholderen aldri settes under grillen.
5) Gass skal aldri oppbevares i kjellere. Propangass er tyngre enn luft. Ved en lekkasje i beholderen vil gassen sive ut og samle seg nede langs gulvet. En liten gnist er nok til å tenne på gassen, som kan forårsake en kraftig eksplosjon.
6) Gass skal heller ikke oppbevares på loft.
7) Du kan maksimalt oppbevare to flasker på 11 kilo per boenhet.

§ 27
Forsikring

Sameiet skal sørge for at eiendommen/bygningsmassen til enhver tid er forsikret (byggforsikring). Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og til enhver tid opprettholdes. Næringseksjonene plikter å undersøke og innrette seg til kravene/vilkårene i forsikringen innen rimelig tid. Eventuelle utbedringer som må gjøres må bekostes av næringensseksjonen.

Andre forsikringer (slik som innboforsikring) er den enkelte seksjonseier ansvar og må derfor dekkes av seksjonseier.

§ 28
Begrensninger i mulighet for kjøp av flere eierseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie. Dette gjelder uavhengig om erververen er privat eller stat/kommune/offentlig.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med paragraf § 26.

§ 29
Begrensninger i korttidsutleie

Kortidsutleie av en enhet er begrenset til 120 dager i året. Med korttidsutleie menes utleie på døgn- eller ukebasis i inntil 30 dager sammenhengende. Langtidsutleie (mer enn 30 dager) er ikke omfattet av §27.

§ 30
Parkeringsplasser

Sameiet disponerer i dag parkeringsplasser for utleie til seksjonseierne. Plasser gis etter «første mann til mølla»/venteliste prinsippet.

§ 31
Sjekkliste for seksjonseier

Årlig sjekkliste skal gjennomgås minst en gang årlig at hver seksjonseier. Om seksjonen leies ut, må seksjoneier påse at leietaker gjennomgår sjekklisten. Det er ikke krav om at listen skal sendes inn til Styret. Sjekklisten er ment som en huskeliste på hva som minimum skal sjekkes årlig, men er på ingen måte en komplett liste over det totale vedlikeholdsansvaret til seksjonseieren. Det er også viktig at leietakere er kjent med informasjonen i sjekklisten.

Sjekklisten blir kontinuerlig oppdatert av Styret, og den siste versjonen finnes på Sameiets elektroniske portal.

§ 32
Næringsvirksomhetene

Det forventes at næring gjør sitt ytterste for å sørge for et representabelt uteområde ved søppelcontainere og inngangsparti/fortau.

Næringens virksomhet skal i hovedsak foregå innenfor bygningen. Uteservering/sitteplasser på utsiden for gjester må søkes og godkjennes av styret.

Det at det drives næringsvirksomhet skal ikke påføre beboerne ytterligere kostnader. Styret har i så fall rett til å viderefakture hver næringsseksjon for de ytterligere kostnadene som påføres fellesskapet.

Næringsseksjonene har også ansvar for:

- Kost/feie/opprydning av søppel utenfor fortau ved næring, eventuelt søppel som forplanter seg rundt i nærområdet.
- Ytterligere assistanse fra vaktmester/styret utover hva som kan forvente (assistanse som kun gagner den spesfikke næringen blir fakturert i henhold til gebyrliste i «Husorden og Oppussingsregler»).
- Bruk av varmtvann: Hver næringsseksjon skal ha installert egen varmtvannsbereder da anlegget er ikke dimensjonert for å supplere varmtvann til næringsseksjoner. Denne varmtvannsbereder skal være koblet til kaldtvannsledningen.
- Branntekniske forskrifter er ivaretatt i henhold til gjeldende regler og å ivareta/være i henhold til forsikringsvilkårene (næringsseksjon har undersøkelseplikt).
- Overfylte søppelcontainere: Næring er pliktig til å legge til rette for egne avtaler for tømming av søppelcontainere i henhold til egen aktivitet. Sameiet kan ikke ta ansvar for store mengder søppel, det er begrenset med plass med dagens løsning. Næring skal heller ikke på noen måte kaste sitt søppel i søppelcontainere som er allokert for beboerne.
- Næring som bedriver matlaging, nå sørge for at ha tilstrekkelige og korrekte avfallshåndtering slik at avfall ikke handler i kloakksystemet (f.eks håndtering av fett, hvor det må installeres fettskiller). Det er næringen sitt ansvar å undersøke og finne ut av hva slags systemer som behøves.
- Tekniske/byggtekniske/myndighets krav til systemer som må implementeres på grunn av at det drives næring i seksjonen.

Tekniske installasjoner/tilbygg/maskineri/ventilasjon/solskjerming etc. til næringen regnes som å tilhøre den spesifikke næringseksjon, selv i tilfeller hvor slikt står på fellesområdene. All montering på fellesområder skal alltid søkes og godkjennes av Styret i forkant. Ustyr montert uten godkjenning kan kreves fjernet, på næringsseksjonens bekostning.

Hver næringseksjon har en ytre næringsspesfikk del av fasaden (front partiet til hver næring), hvor de har det totale vedlikehold- og utskiftningsansvaret. Vedlikeholdet må ivaretas slik at det ikke påfører den øvrige bygningsmessige noen skader, eller ser skjemmende ut for den resterende delen av fasaden. Endringer utvendig på næringsdelen er søknadspliktige til Styret.

Tildeling av boder i kjeller/loft via styret, ved for få tilgjengelige boder så vil private seksjonseiere ha fortrinnsrett.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 18.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 21.03.25
Selskapsnummer: 6969 **Selskapsnavn:** SAMEIET KIRKEVEIEN 48

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

[Navn] og [Navn] er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 70 000 NOK.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Oppdatering av vedtekter/husordensregler

Oppdateringene godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Lik fordeling av kostnad til internett for alle seksjoner

Foreslår at forslag ovenfor godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av styre 2025-2027

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Karl Erik Nordheim

Styremedlem (kun 3 skal velges)

☐ Aleksander Teigum Moen

☐ Bent Helge Lersbryggen

☐ Tor-Magne Stien Hagen

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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