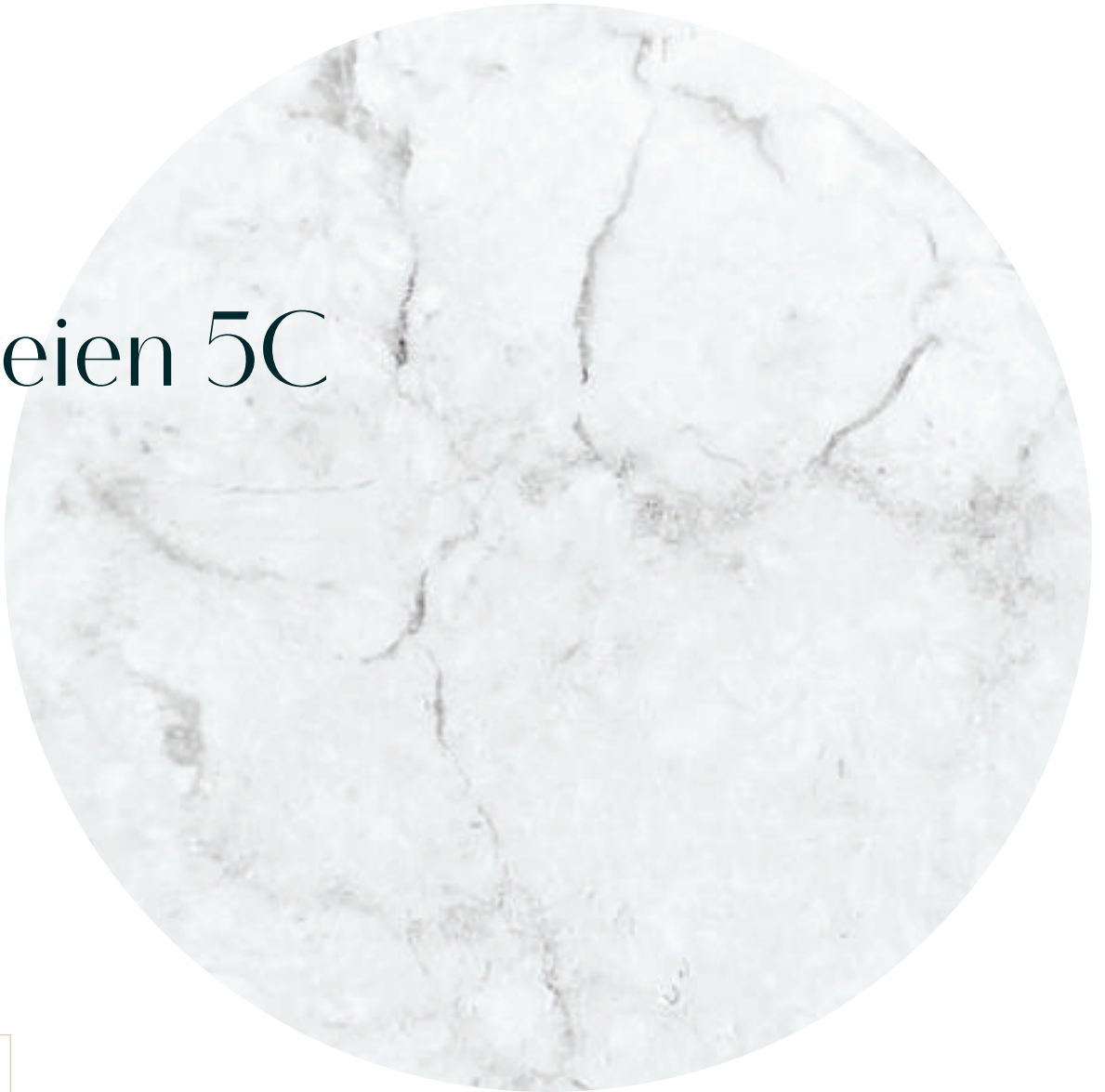


Trudvangveien 5C



Velkommen til

Trudvangveien 5C



Salgsoppgaven produsert 16. april 2026

Majorstuen

Eksklusiv & gjennomgående 2(3)r m/lekre klassiske detaljer. Etterspurt beliggenhet. Totalrenovert 2025. Balkongprosjekt*

Prisantydning	7 990 000,-
Fellesgjeld	180 724,-
Omkostninger	205 630,-
Totalpris	8 376 354,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 655,-
BRA-i	66 kvm
Totalt BRA	70 kvm
Soverom	1

Etasje	3
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1909

Ansvarlig megler	Sander Flåte
Telefon	994 75 337
E-post	s.flate@nordvikbolig.no

Megler	Camilla Holten
Telefon	412 78 836
E-post	c.holten@nordvikbolig.no







Kort fortalt

En klassisk totalrenovert leilighet fra 24/25 m/ eksklusiv materialvalg og etterspurt beliggenhet. Leiligheten inneholder en innbydende entré, flott HTH-kjøkken, delikat marmorbad + praktisk separat toalettrom/vaskerom og en lettvegg unna å få to soverom. Noen av de klassiske detaljene å trekke frem er store vindusflater, stukkatur, rosett, fiskebeinsparkett, prinsesseovn, dekorlister på vegg og god takhøyde. Her bor du i et av Oslos mest attraktive områder med pene, klassiske bygårder og kort vei til "alt".

Det er gitt godkjenning fra styret om å bygge balkong inn mot bakgård. Illustrasjonstegninger fra Balkongteam er mottatt. Se punkt "Sameiet" for mer informasjon.*

Høydepunkter:

- Balkongprosjekt
- Enkelt å få 2 soverom
- Totalrenovert i 2024/25
- Varmekabler i alle rom utenom soverom

Arealer og innhold

BRA-i:	66 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	70 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Entrè, stue, kjøkken, soverom, bad og vaskerom
BRA-e: 1 kvm. Bod i trapp
Total BRA: 67 kvm.

Bygning: Bodrekke
1. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Bod
Total BRA: 3 kvm.

TRUDVANGVEIEN 5C
3.ETG



GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.





















































Informasjon

Trudvangveien 5C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0175/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Trudvangveien 5C, 0364 OSLO
Gnr 215, bnr 174, snr 17 i Oslo kommune

Selgere
Filip Johnsen
Julie Margrete Strømseng

Kjøpesum og omkostninger
7 990 000,- (Prisantydning)
180 724,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 170 724,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
204 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
205 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
218 630,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 376 354,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 389 354,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1909

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 66 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 70 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Entrè, stue, kjøkken, soverom, bad og vaskerom
BRA-e: 1 kvm. Bod i trapp
Total BRA: 67 kvm.

Bygning: Bodrekke
1. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Bod
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Tilgang til bruk av sameiets fellesarealer etter gjeldende regler.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og inneholder: Entrè, stue, kjøkken, soverom, bad og vaskerom.

I tilegg disponerer leiligheten en bod i trapp (1 kvm) og en bod i felles bodrekke i bakgård (3 kvm).

Standard

Soverom: Teppe på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, dusjhjørne, innfellbare dusjdører, servant, servantskap, rørfordelingsskap og stoppekran.

Kjøkken: Parkett på gulv, og malt overflate og flis på vegg over benkeplate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Innredning med opplegg for oppvaskmaskin. Kulfiltervifte. Det er integrert kjøl/fryseskap, stekovn, oppvaskmaskin og platetopp.

Entre: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Garderobeskap og porttelefon.

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme og vedovn.

Vaskerom: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servant, servantskap, opplegg for vaskemaskin, veggmontert wc og mekanisk avtrekk.

Tekniske installasjoner:
- Soilrør av støpejern.
- Innvendige avløpsrør av plast. Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av badet

- Vannledninger med rør i rør system. Oppgradert i forbindelse med oppussing i 2025.
- Elektrisk anlegg oppgradert i forbindelse med oppussing i 2025.
Automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i gang ved bakdør. Digital strømmåler og hovedsikring er plassert i fellesareal.
- Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2012.
- Boligen har naturlig ventilasjon via veggkanaler kombinert med mekanisk vifte på våtrom.

Parkering

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger

Moderniseringer og påkostninger i leiligheten:
2025: Rehabilitering av leiligheten. Arbeidene inkluderte oppussing av bad, kjøkken og nye overflater.
Gulvmembran og sluk er ikke skiftet på badet ettersom denne er sveiset banemembran og plastsluk fra 2016.

Moderniseringer og påkostninger i sameiet:
2025:
• Byttet tak på bodrekke i bakgård. Drenering av bakgård og rehabilitering av bakgård

2023/2024
• Byttet soilrør/stigrør i Trudvangveien oppgang C mot bakgård (østlige side av baktrapp).
Byttet er gjort fra kjeller til 4 etg.

2022
• Installert nytt digitalt callinganlegg fra Defigo i alle oppganger

2021
• Ferdigstillelse av gjenværende brannvernarbeid: Hele kjelleren har fått brannbestandig
gips installert og inngangsdører i hovedtrappeoppgangene har blitt malt med brannmaling.
Entreprenør: Maskinbygg AS

2020
• Komplett takomlegging av taket på hele sameiet, samt utskiftning av enkelt takvinduer.
Det ble også gjennomført sjekk av balkonger ref mulige lekkasjer. Entreprenør: Nortekk

2018
• Baktrapper ble malt med brannmaling og alle dører i baktrapp i oppgang Kirkeveien 67 og
Trudvangveien 5C ble byttet ut i henhold til krav fra Brann og redningsetaten.
Entreprenør:
Oslo Brannsikring

2017
• Bakfasade og trappeoppganger ble totaloppusset. Entreprenør: Oslo Murmesterbedrift AS.
• To lekkasjer fra tak ble utbedret, inkludert legging av nytt beslag rundt skorsteiner, dette
er gjort på taket mot bakgården over seksjon 26 og 28. Entreprenør: Drogseth AS.

2016
• Oppussing av frontfasaden mot Kirkeveien og Trudvangveien. Nytt beslag på arkene på
taket. Entreprenør: Oslo Murmesterbedrift AS.
• Nye dreneringsører gravd ned i grunnen i bakgården fra der hvor de to nedløpsrørene på
østvendt vegg kommer ned, dreneringsrørene leder fram til kummen midt ute i gården.
Entreprenør var Rørleggersentralen.

2015
• Nytt vann- og kloakkrør mellom vår bygård og offentlig anlegg er byttet ut etter krav fra
kommunen. Entreprenør var Rørleggersentralen.

2014
• Det vertikale soilrøret (som går gjennom toalettene) på venstre side i Kirkeveien 67
(tidligere oppgang A) ble byttet ut, fra kjeller og opp til og med bod i 5.etg.
• Vedlikehold av brannvarslere

2013
• Montering av snøfangere
• Reparasjon av brannvarslingsanlegg, inkludert utskifting av detektorer
• Skiftet rør/avløp i Trudvangveien oppgang B (tidligere oppgang C) på venstre side
• Skifte av jordfeilbryter i Trudvangveien oppgang B (tidligere oppgang C).

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Raidon AS Totaloppusset toaltettrom og pusset opp dusjbad fra 2024/25. På dusjbad er det ny membran, nye fliser, og nye vegger/tak nytt rør i rør system, nytt blandebatteri og baderomsinnredning fra 2024/25. Sveisemembran og varmekabler fra 2016.

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

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

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bakgården er drenert i 2025 og ble samtidig betydelig oppgradert. Kontakt styret for mer informasjon.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elite elektro AS, oppgradert hele det elektriske anlegget. Nytt sikringsskap og byttet alt av elektriske anlegget i 2024/25. Varmekabler i stue, kjøkken, gang og toalettrom er nytt fra 2024/25. NB - kun kontrollert varmekabler på dusjbad, ikke byttet. Disse er fra 2016.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørteknikk VVS AS, byttet alt av rør i leiligheten i 2024/25.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Liten lekkasje ved renovering av bad, dette ble ordnet av forsikring på det tidspunktet og kontrollert at var helt tørt i etterkant.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja
Beskriv: Har tidligere vært fukt i kjeller, men dette ble utbedret i 2025.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Opprinnelig plantegning i kartverket og ved sist salg i 2022.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.

- Det er fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegget datert: Se punkt 4.

Bygningssakkyndig

Erik Bjerved Iversen

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik.

Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Vinduer: 2-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra 1987.
Innerdører: Profilerte hvitmalte innerdører med massiv kjerne.
Bakdør: Sikkerhetsdør fra Nordic med brann og lydklassifisering B30/db38.
Ytterdør: Eldre tredør med glassfelt.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Vinduer og dører. Oppsummering: TG2 pga alder på vinduer og ytterdør.
Kjøkken - Avtrekk. Oppsummering: TG2 pga kullfiltervifte.
Vaskerom. Oppsummering: TG2 pga behov for lekkasjesikring.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Integrerte hvitevarer er: kjøl/fryseskap, stekovn, oppvaskmaskin og platetopp
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Styret skal underrettes om utleieforhold. Seksjonseier skal opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn og om egen adresse i
utleieperioden.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 90. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler i alle rom bortsett fra soverom.
- Prinsesseovn.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser at det årlige strømforbruket utgjør ca. 9 035 kr for strøm og 6 513 kr for nettleie(2025). Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 655,- pr. mnd.
Inkluderer: Renter og avdrag, drift og vedlikehold, TV, internett, nedbetaling av andel fellesgjeld, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsfører m.m

Spesifikasjon av felleskostnader:
Renter og avdrag: kr 1 564,-
Felleskostnader: kr 2 091,-

Styret kan med en måneds varsel regulere nivået på a- kontobeløpet og ved behov kreve inn ekstraordinære felleskostnader.

Felleskostnadene forventes å øke med ca. 5–10 % i løpet av året. Endelig nivå er ikke fastsatt, da styret avventer vurdering fra OBF.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i sameiets felleskostnader.

Andre utgifter

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere. Det må påregnes kostnader til innboforsikring samt eventuelle andre ønskede abonnementer m.m.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og kabel-tv.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Kirkeveien 67, orgnr. 913 850 904

Om sameiet

Sameiet Kirkeveien 67 består av 30 ideelle eiendomsandeler på eiendommen gnr. 215, bnr. 174 i Oslo Kommune.

Styreleder: Øyvind Udland Johansen
Sameiet Kirkeveien 67 har avtale med renholdstjeneste. Renholdet skjer annenhver uke.
Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Påbygg- Balkong:
*Årsmøtet datert 17.03.2026 beslutter at det gis tillatelse til å bygge balkonger inn mot bakgård. Seksjonseier som ønsker balkong må inngå skriftlig avtale med sameiet om dette («Avtale om tillatelse til balkongutbygging samt

ansvarsfordeling ved etablering av balkong»). Kun seksjonseiere som inngår slik avtale og aksepterer kostnadene ved etableringen kan bygge balkong. Byggingen skal skje i samsvar med avtalens bestemmelser og nødvendige offentlige godkjenninger. Kostnader til oppføring av balkong bæres fullt ut av den enkelte seksjonseier. Seksjonseier som oppfører balkong må uttrykkelig akseptere å bære disse kostnadene. Punketet blir lagt inn i sameiets vedtekter.

Styrets leder opplyser følgende per 16.04.2026:
Styret, i samarbeid med innleid bistand fra Balkongteamet, kartlegger per i dag hvilke seksjonseiere som ønsker etablering av balkong. Det estimeres at ca. 14 av 18 seksjonseiere foreløpig har meldt interesse. Når omfanget er endelig avklart, vil Balkongteamet igangsette arbeidet med byggesøknad til kommunen for etablering av balkonger mot bakgård. Styret kan ikke garantere at søknaden vil bli godkjent, men opplyser at det per nå ikke foreligger forhold som tilsier at kommunen vil avslå søknaden, ifølge Balkongteamet. Kommunens behandlingstid er anslått til ca. 6 måneder fra mottatt søknad. Kostnadene knyttet til etablering av balkong vil bæres av den enkelte seksjonseier. Estimat pr seksjon dersom 18 seksjoner ønsker balkong blir ca kr 155 000,-. Denne kostanden dekkes av ny eier.

Selger viderefakturer de tilhørende kostnadene til ny kjøper. Beløpet er foreløpig ikke fastsatt. Ved budinngivelse anses kjøper å ha akseptert dette. Det er usikkert når denne kostnaden vil komme.

Forretningsfører

OBF

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelse av seksjonen til ny eier må godkjennes av styret i sameiet. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny eier i sameiet, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 180 724,-pr. 31.12.2025

Sameiet har felles lån i DNB.Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 15160807684, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 08.04.2026: 6.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 231
Saldo per 08.04.2026: 7 714 193
Andel av saldo: 179 541
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 30.06.2045)

Sameiet har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en seksjon ikke betaler sine felleskostnader, må sameiet selv dekke det manglende beløpet.

Fellesformue
Kr 12 316,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for 2024 viser et negativt årsresultat på kr -434 941, hovedsakelig som følge av økte driftskostnader, særlig knyttet til vedlikehold, forsikring og kommunale avgifter. Samtidig er inntektene stabile. Det negative resultatet påvirker disponible midler, men må ses i sammenheng med gjennomførte vedlikeholdstiltak som kan bidra til å redusere fremtidige kostnader.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad arrangeres etter behov.

Dyrehold
Husdyrhold må ikke være til sjenanse for andre beboere. Lufting av husdyr skal foregå på egnet sted, ikke på lekeplass, gårdsplass, trappeoppganger eller lignende. Eier er pliktig til å fjerne eventuelle ekskrementer.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 91134177

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 163 kvm (Eiertomt)
Velstelt og innbydende bakgård med grønne fellesarealer og variert beplantning.
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik-visningsskilt under annonserte visninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Trudvangveien 5C på Majorstuen ligger midt i hjertet av et av Oslos mest populære og levende områder. Her får du en perfekt kombinasjon av urbant byliv og rolige grøntområder, med nærhet til både Frognerparken og Marienlystparken, to av byens mest populære parker. Frognerparken er kjent for sin ikoniske Vigelandsinstallasjon og store, grønne områder som gir gode muligheter for spaserturer, piknik og aktiviteter hele året.

Bare noen få minutter unna ligger Bogstadveien, en av Norges mest kjente handlegater. Denne gaten tilbyr et bredt spekter av butikker, fra eksklusive merkevarebutikker til unike småbutikker, og er et mekka for shoppingentusiaster. I tillegg finner du mange hyggelige kaféer, bakerier og restauranter her, som dekker enhver smak, enten du ønsker en rask lunsj, en kopp kaffe eller en middag på kvelden.

Majorstuen har også et stort utvalg av restauranter med både internasjonalt og nordisk kjøkken, mange av dem med koselige uteserveringer som skaper en hyggelig atmosfære.

Dagligvarebutikker som Kiwi, Rema 1000, Coop Extra, Meny, Jacobs og Bunnpris finnes rett i nærheten.

Slottsparken og Karl Johans gate med sitt store utvalg av butikker og serveringssteder ligger innen gangavstand, mens Aker Brygge og Tjuvholmen, med noen av byens mest populære restauranter, også er lett tilgjengelig til fots.

Området byr også på et bredt spekter av trenings- og rekreasjonsmuligheter. SATS har et stort senter ved Colosseum Park og et annet på Fagerborg. I nærheten ligger Marienlyst idrettsanlegg med mulighet for ballspill og minigolf, samt Frognerbadet og Frogner Stadion. For den som liker å løpe eller gå tur, finnes det flotte parker som Frognerparken, Stensparken og Slottsparken i nærheten. En kort T-banetur tar deg til Sognsvann eller Holmenkollen med et omfattende løypenett for både sommer- og vinteraktiviteter.

Kollektivtilbudet fra Majorstuen er meget godt, med både t-bane, trikk og buss lett tilgjengelig. Majorstuen T-banestasjon er et viktig knutepunkt som gir enkel tilgang til hele Oslo og omegn, og med t-banen kan du være i sentrum på få minutter. Flere busslinjer og trikkelinjer passerer også gjennom området, noe som gjør det enkelt å komme seg rundt i byen.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass: Majorstuen i Kirkeveien, kun 2 minutters gange fra leiligheten. Her passerer linje: 20 og 28.

Nærmeste trikkeholdeplass: Majorstuen i Majorstukrysset , 4 minutters gange fra leiligheten. Her passerer linje 11.

Nærmeste T- bane stasjon: Majorstuen, , 5 minutters gange fra leiligheten. Her passerer linje: 1, 2, 3, 4 og 5.

I tillegg ligger Nationaltheatret stasjon og Oslo S er i nærheten, med hyppige avganger til resten av byen og landet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument for vaarningshus datert 1909 og ekspedisjonsdokument for innredning av vannklosetter datert 1933. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Videre foreligger det ferdigattest for innredning av leiligheter på loft datert 1991. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Etter gjennomgang av saksmappen foreligger det et sluttnotat for henleggelse av igangsettingstillatelsen for bruksendring av kjeller og utskiftning av balkonger. Henleggelsen er besluttet av Plan- og bygningsetaten, ettersom igangsettingstillatelsen er eldre enn tre år. Sluttnotat (henleggelsesnotat) blir vanlig utover 2000-tallet, hvor Plan- og bygningsetaten igjen begynte å rydde opp i saker som ikke var avsluttet. Dette dokumentet stadfester at Plan- og bygningsetaten henlegger saken uten ferdigattest da enten tillatelsen, igangsettelsestillatelsen (IG) eller brukstillatelsen er eldre enn en viss tid, og Plan- og bygningsetaten ikke har mottatt noen anmodning om ferdigattest på saken. Det kan være flere grunner til at saken henlegges, men som oftest henlegges saken uten ferdigattest da det ikke er fare for liv og helse, og Plan- og bygningsetaten ikke ønsker å bruke ressurser på å forfølge saken.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.Eiendommen er regulert til byggeområdet for boliger i henhold til reguleringsplan S-2255. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Utbygging av Fornebubanen:
Det er vedtatt utbygging av Fornebubanen. Byggestart var desember 2020 og banen er beregnet å stå klar for åpning i 2029. Fornebubanen er den største T-baneutbygging i hovedstadsområdet på mange tiår. Det er derfor et omfattende arbeid som skal gjennomføres. For nærmere informasjon om vedtatt plan, se Oslo kommunes informasjonssider: https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/fornebubanen
https://storymaps.arcgis.com/stories/e21b4778b641427bb3eafd6d8f8c8c39.

Pågående byggesaker i nærområdet:
Kirkeveien 71 - installasjon av brannalarmanlegg. Saksnummer: 202600193. Siste dok. 19.03.2026.

Trudvangveien 10 - endring av bygg - innvendig - Brannskille i bygg. Saksnummer: 202603127. Siste dok. 30.03.2026.

Trudvangveien 10 - fasadeendring, oppføring av balkong. Saksnummer: 202602201. Siste dok. 25.02.2026. Saken gjelder: Søknaden omfatter oppføring av én kompletterende balkong på fasade mot bakgård i 4. etasje.

Tiltakstype: Endring av bygg - utvendig - Fasade.

Trudvangveien 16 - utvidelse av eksisterende åpning i bærevegg. Saksnummer: 202507638. Siste dok. 03.02.2026.

Ole Vigs gate 30 - bruksendring fra kjellerbod til hoveddel og etablering av intern trapp - H0101. Saksnummer: 202504301. Siste dok. 06.10.2025.

Valkyriegata 13 A-B - bruksendring av loft til boliger, fasadeendringer og installasjon av heis. Saksnummer: 202507783. Siste dok. 22.12.2025.

Kirkeveien 80 - 82 med flere - Riving og gjenoppbygging av 30 balkonger. Saksnummer: 202508314. Siste dok. 10.10.2025. Det er gitt ferdigattest.

Kirkeveien 80 - bruksendring av bod til hoveddel, innvendig ombygging med brudd i brannskille. Saksnummer: 202510769. Siste dok. 15.12.2025. Det er gitt ferdigattest.

Eiendommen ligger i et område med flere pågående plansaker og byggesaker. Utsnitt av de nærmeste plansakene er inkludert, men vi oppfordrer alle interessenter til å undersøke forholdene grundigere. Vi anbefaler at man setter seg godt inn i gjeldende reguleringskart og bestemmelser. Dersom kopi av disse ikke følger salgsoppgaven, kan du kontakte megler for å få tilsendt dokumentasjonen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/215/174/17:
01.07.1899 - Dokumentnr: 900796 - Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:174
Gjelder denne registerenheten med flere

05.06.1915 - Dokumentnr: 913924 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:174
Gjelder denne registerenheten med flere

14.10.1986 - Dokumentnr: 64423 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 17
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 89/3775
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 30 SEKSJONER

10.03.2022 - Dokumentnr: 274098 - Reseksjonering
Snr: 17
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 89/3824
Endring av fellesareal
Endring av tegninger
Endring av sameiebrøk

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

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

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol.

Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 81 807,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 4 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 000,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 900,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 188 932,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 17. april 2026

Ansvarlig megler

Sander Flåte, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99475337

Megler

Camilla Holten, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 41278836

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Majorstuen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Trudvangveien 5C

Trudvangveien 5C

Nabolaget Valkyrie plass - vurdert av 157 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	6 min 0.5 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	10 min 0.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	15 min 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	11 min 0.9 km
Kristelig gymnasium grunnskole... 408 elever, 30 klasser	15 min 1.2 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	15 min 1.2 km
Heltberg Bislett	15 min

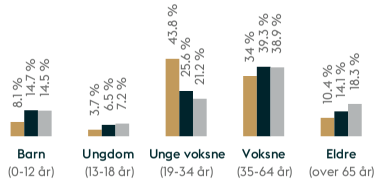
Offentlig transport

Majorstuen i Kirkeveien Linje 20, 28	2 min 0.1 km
Majorstuen i Majorstukrysset Linje 11	4 min 0.3 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 0.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	6 min 2.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 5.6 km

Barnehager

Solbærtorvet barnehage (0-5 år... 59 barn	6 min 0.4 km
Gydas Vei barnehage (1-5 år) 63 barn	7 min 0.6 km
Julius barnehage (1-5 år) 48 barn	7 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Valkyrie plass	2 020	1 198
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Trikk
- Egen bil

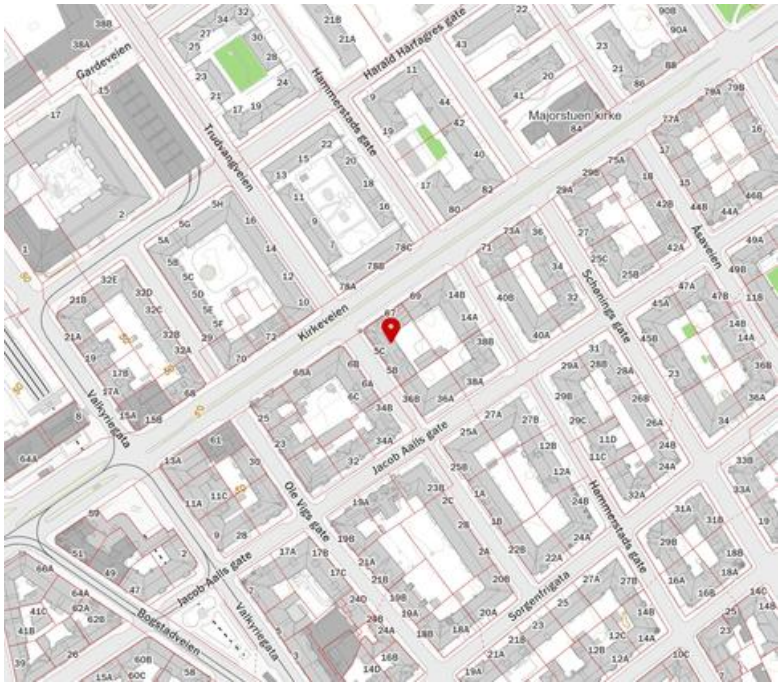
Sport

Majorstua skole	6 min
Marienlyst skole	7 min
Synergy	3 min
Artesia Trening	5 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Trudvangveien 5C
0364 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1909
Hovedbygg BRA:	67 m^2
Hovedbygg BRA-i:	66 m^2
Sum alle bygg BRA:	70 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	66 m^2
Rapportdato:	16.4.2026 (Gyldig til 16.4.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	9	3	0	0

Supertakst

GNR: 215 BNR: 174 SNR: 17

Erik Bjerved Iversen
Takstmann
Garp Eiendom

garpeiendom@gmail.com
91301273

Trudvangveien 5C
0364 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

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

TG-1

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

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/41754

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Utvidet el-kontroll

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	TG2 pga alder på vinduer og ytterdør.
Kjøkken - Avtrekk	TG2 pga kullfiltervifte.
Vaskerom	TG2 pga behov for lekkasjesikring.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
14.4.2026

Rapportdato
16.4.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Filip Martinius Jensen Johnsen**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Navn: **Julie Margrete Strømseng**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Erik Bjerved Iversen**
Firma: **Garp Eiendom**
Tittel: **Takstmann**
Profesjonsansvarsforsikring: **IF skadeforsikring**

Telefon: **91301273**
Epost: **garpeiendom@gmail.com**
Adresse: **Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konfliktbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Informasjon om boligen

Adresse: **Trudvangveien 5C, 0364 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	215	Bruksnr:	174	Festenr:	
Seksjonsnr:	17	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1909**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Standard

3. etasje

Soverom: Teppe på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, dusjhjørne, innfellbare dusjdører, servant, servantskap, rørfordelingsskap og stoppekran.

Kjøkken: Parkett på gulv, og malt overflate og flis på vegg over benkeplate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Innredning med opplegg for

oppvaskmaskin . Kulfiltervifte. Det er integrert kjøl/fryseskap, stekovn, oppvaskmaskin og platetopp.

Entre: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Garderobeskap og porttelefon.

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme og vedovn.

Vaskerom: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servant, servantskap, opplegg for vaskemaskin, veggmontert wc og mekanisk avtrekk.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025	Rehabilitering av leiligheten. Arbeidene inkluderte oppussing av bad, kjøkken og nye overflater. Gulvmembran og sluk er ikke skiftet på badet ettersom denne er sveiset banemembran og plastsluk fra 2016.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	67	66	1	0	0
Bodrekke	3	0	3	0	0
Totalt m²	**70**	**66**	**4**	**0**	**0**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	**66**	**66** Romfordeling: Entrè, stue, kjøkken, soverom, bad og vaskerom.	**0** Romfordeling: Ingen BRA-e	**0**	**0**
3. etasje (trapp)	**1**	**0** Romfordeling: Ingen BRA-i	**1** Romfordeling: Bod i trapp.	**0**	**0**
Totalt m²	**67**	**66**	**1**	**0**	**0**

Bygning: Bodrekke

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**3**	**0** Romfordeling: Ingen BRA-i	**3** Romfordeling: Bod.	**0**	**0**
Totalt m²	**3**	**0**	**3**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Parkering: Gateparkering.
Interne boder: Ingen innvendige boder.
Eksterne boder: Bod i trapp (1 kvm) og bod i felles bodrekke i bakgård (3 kvm)
Takhøyde: Takhøyden er målt til 288 cm i stuen.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer: 2-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra 1987.
Innerdører: Profilerte hvitmalte innerdører med massiv kjerne.
Bakdør: Sikkerhetsdør fra Nordic med brann og lydklassifisering B30/db38.
Ytterdør: Eldre tredør med glassfelt.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vinduer fra 1987.

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

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

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.
På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.
Ytterdøren er fra ca byggeår og har ukjent brannmotstand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder og slitasje.
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer.
Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting av vinduer innen 3-5 år. Dette er normalt sameiet/borettslaget sitt ansvar.

6.2 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Innredning med opplegg for oppvaskmaskin . Kulfiltervifte. Det er integrert kjøl/fryseskap, stekovn, oppvaskmaskin og platetopp. Kjøkkeninnredning med slette fronter og silestone benkeplate med nedfelt koketopp og underlimt oppvaskkum av stål.

Under kjøkkenbenken er det installert magnetventil/lekkasjesikring. Denne vil fungere forebyggende og kutte vanntilførselen om det skulle oppstå en lekkasje fra kjøkkenet.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-2

TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.

ANBEFALTE TILTAK:
Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

6.3 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.4 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern

Soilrør av støpejern.
Innvendige avløpsrør av plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av badet.

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

Oppsummering av avløpsrør	TG-1

Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

6.5 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Oppgradert i forbindelse med oppussing i 2025.

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-1

Ingen merknader.

6.6 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Elektrisk anlegg oppgradert i forbindelse med oppussing i 2025.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Sikringsskapet er plassert i gang ved bakdør.
Digital strømmåler og hovedsikring er plassert i fellesareal.

Vær oppmerksom på at deler av det elektriske anlegget mangler dokumentasjon, selv om det fungerer på befaringsdagen og at feks varmekabler kan slutte å fungere på sikt.

GENERELT:
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har ikke myndighet til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Årsak: Kun fremlagt delvis dokumentasjon for elektrisk arbeid (samsvarserklæring).
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

6.7 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Innebygget ved dusj.	
Årstall	
2012	
Størrelse	
120 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

Ingen merknader.

6.8 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Boligen har naturlig ventilasjon via veggkanaler kombinert med mekanisk vifte på våtrom.
Ventilasjonen vurderes til å fungere tilstrekkelig med dagens bruk.

6.9 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Membran og sluk på gulvet er fra 2016.
Resten av badet ble rehabilitert i 2025 i regi av eier.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater — **TG-1**

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:100
Målt fall i dusjsonen: 1:100
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 35 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 20 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller dagens krav om fall mot sluk (alternativ 1, og 2 under).

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk — **TG-1**

Veggmembran fra 2025.
Gulvmembran og plastsluk med klemring fra 2016.

Ingen merknader.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Vegghengt toalett.
Dusjhjørne.
Servantskap med blandebatteri.
Mekanisk avtrekk.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr — **TG-1**

Ingen merknader.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon — **TG-1**

Ingen merknader.

Avtrekket er funksjonstestet med papir, og det er registrert sug i kanalen.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt **TG-0**

Hulltaking er ikke utført pga risiko for skade på bakenforliggende elektrisk anlegg og/eller vannrør som kan kunne skades av hullsagen. Det er vurdert som ikke forsvarlig å ta hull på det aktuelle stedet.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det er framlagt bilder tatt under oppføring, og sjekklister.

6.10 Vaskerom

Beskrivelse

Flis på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servant, servantskap, opplegg for vaskemaskin, veggmontert wc og mekanisk avtrekk. Lekkasjesikring tilkoplet vaskemaskinen.

Oppsummering **TG-2**

Tilstandsgrad 2 settes pga behov for lekkasjeksikring av innbyggingssisterne til toalettet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å installere en magnetventil eller annen tilsvarende lekkasjesikring til toalettet.

6.11 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Julie Margrete Strømseng	9578-5999-4-3851443	2026-04-13 13:42:39
Filip Martinius J Johnsen	9578-5999-4-3830463	2026-04-12 21:51:25

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
12. apr. 2026

Oppdragsnummer
8-0175/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Trudvangveien 5C, 0364 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Filip Johnsen, Julie Margrete Strømseng

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
16. januar 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 91134177
Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Raidon AS Totaloppusset toaltettrom og pusset opp dusjbad fra 2024/25. På dusjbad er det ny membran, nye fliser, og nye vegger/tak nytt rør i rør system, nytt blandebatteri og baderomsinnredning fra 2024/25. Sveisemembran og varmekabler fra 2016.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Raidon AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Raidon AS

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bakgården er drenert i 2025 og ble samtidig betydelig oppgradert. Kontakt styret for mer informasjon

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elite elektro AS, oppgradert hele det elektriske anlegget. Nytt sikringsskap og byttet alt av elektriske anlegget i 2024/25. Varmekabler i stue, kjøkken, gang og toalettrom er nytt fra 2024/25. NB - kun kontrollert varmekabler på dusjbad, ikke byttet. Disse er fra 2016

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

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørteknikk VVS AS, byttet alt av rør i leiligheten i 2024/25

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja

Beskriv: Liten lekkasje ved renovering av bad, dette ble ordnet av forsikring på det tidspunktet og kontrollert at var helt tørt i etterkant.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja

Beskriv: Har tidligere vært fukt i kjeller, men dette ble utbedret i 2025.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Opprinnelig plantegning i kartverket og ved sist salg i 2022.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 8-0175/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Filip Martinius J Johnsen	**2026-04-12**	**Julie Margrete Strømseng**	**2026-04-13**
Identifikasjon		Identifikasjon	
Filip Martinius J Johnsen		Julie Margrete Strømseng	

Signicat

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

enova

Energiattest

Adresse	
Trudvangveien 5C, 0364 OSLO	
Dato for energimerking **12.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-280237**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80522509**
Gårdsnummer **215**	Bruksnummer **174**
Seksjonsnummer **17**	Bruksenhetsnummer **H0302**



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 **1900**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **76,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **76,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
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
223,79 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
223,79 kWh/m²	**17 008 kWh**



Trudvangveien 5C, 0364 OSLO

Detaljering

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



Trudvangveien 5C, 0364 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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.

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 11: 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 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: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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

Boligopplysninger:

Sameiet Kirkeveien 67	**Vår ref.:** 751/17	**Fødselsdato eier:**	13.12.1997
TRUDVANGVEIEN 5 C	**Type:** Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	20.03.1998
0364 OSLO	**Eiere:** Filip Johnsen, Julie Margrete Strømseng		
Organisasjonsnr: 913 850 904	**Seksjonsnr:** 17		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 655**

Felleskostnader:	Renter og avdrag	1 564
	Felleskostnader	2 091

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	179 540	Gjeld siste årsoppg.:	180 724
Klient ajourf. lån:	7 714 192,95	Klient gj. s. årsoppg.:	7 765 063

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 15160807684, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 08.04.2026: 6.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 231

Saldo per 08.04.2026: 7 714 193

Andel av saldo: 179 541

Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 30.06.2045)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Øyvind Udland Johansen

Adresse: KIRKEVEIEN 67

Postnr/-sted: 0364 OSLO

E-post: N/A

5: Restanse felleskostnader pr. 08.04.2026

Utestående saldo: **-3 655**

Felleskostnader:	-3 655	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	3 655

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	180 724	Andre inntekter:	1 012
Annen formue:	12 316	Utgifter:	12 582		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	17	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 215/174 - seksjon:17

Bygningstype: Bygård

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 91134177

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	

Boligopplysninger:

Sameiet Kirkeveien 67	**Vår ref.:** 751/17	**Fødselsdato eier:**	13.12.1997
TRUDVANGVEIEN 5 C	**Type:** Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	20.03.1998
0364 OSLO	**Eiere:** Filip Johnsen, Julie Margrete Strømseng		
Organisasjonsnr: 913 850 904			

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Livsløp standard: Nei Kategori: Leilighet

Fasiliteter:

TV OG BREDBÅND
Sameiet Kirkeveien 67 har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og kabel-tv.

VEDTAK ÅM 2019
Det ble på årsmøtet 26.06.2019 vedtatt at boder på loft kan selges slik at seksjoner kan utvides. Se vedtak for mer informasjon.

VEDTAK ÅM 2023
Snr 19 har ytret ønske om å kjøpe bodarealet utenfor leiligheten. Styret har fått fullmakt til å selge dette boarealet hvis kjøper ønsker å kjøpe for en snittpris av minst 2 takster og fullmakt til å vurdere beste mulige tilbud for sameiet for salg bodarealet. Kjøper må selve dekke alle omkostninger for både seg selv og sameiet (også eventuelle skatter) som knytter seg til reseksjoneringen. Sameiet skal ikke ha noen utgifter på et slikt salg, kun salgsinntekter.

UTLEIE
Styret skal underrettes om utleieforhold. Seksjonseier skal opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn og om egen adresse i utleieperioden.

KORTTIDSUTLEIE
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.¿

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.
Det skal gjennomføres følgende vedlikeholdstiltak i tiden fremover:
- drenering
-pipeløp

VEDTAK ÅM 2024
Det ble vedtatt å drenere langs fasaden ved bakgården.

NØKLER, SKILT
Nøkler til byggets inngangsdør bestilles gjennom Styreleder.

VAKTMESTER OG RENHOLD
Sameiet Kirkeveien 67 har ikke egen vaktmester.
Sameiet Kirkeveien 67 har avtale med renholdstjeneste med Rydd og Vask AS. Renholdet skjer annenhver uke på fredager.
Styret i Sameiet Kirkeveien 67 har tegnet yrkeskadeforsikring for dets ansatte.

Boligopplysninger:

Sameiet Kirkeveien 67	**Vår ref.:**	751/17	**Fødselsdato eier:**	13.12.1997
TRUDVANGVEIEN 5 C	**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	20.03.1998
0364 OSLO	**Eiere:**	Filip Johnsen, Julie Margrete Strømseng		

Organisasjonsnr: 913 850 904

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

FORSIKRING
Eiendommen til Sameiet Kirkeveien 67 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 91134177.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.
Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Annen informasjon:

Vedtekter for Sameiet Kirkeveien 67
(vedtatt på årsmøte 19. mars 2002, oppdatert på årsmøte 12. April 2016)
Endret på årsmøte 22.05.18
i medhold av
lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr 65.
sist endret på ÅM 09.04.19

§ 1 Innledning
Eiendommen, gnr. 215, bnr. 174, er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av **14.** oktober 1986 delt opp i 30 ideelle eiendomsandeler. Alle bestemmelser som er inntatt i kjøpekontrakten og skjøte, oppdelingsbegjæring og husordensregler er bindende for seksjonseierne. For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner av 23.05.1997 nr 31.

§ 2 Seksjon
En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til en bolig benevnes seksjon. Seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til en nummerert bod. Dessuten har kjøper av seksjonen felles bruksrett sammen med de Øvrige eierne av eiendommen til boligsameiets fellesarealer, så som trapper, ganger samt felles bruksrett til de felles tomteanlegg m/grøntanlegg, veier, fellesinnretninger m.v.

§ 3 Disposisjon over seksjon
Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder overdra og pantsette. Overdragelse skal godkjennes av styret, som dog ikke kan nekte godkjennelse uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes bla at sameiet ikke får dekket utestående fordringer på seksjonen/eier ved salg. Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører for godkjennelse kan foretas.

§ 4 Seksjonseierens plikter
Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter boligsameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøte og styret. Ved 2/3 flertall fastsetter årsmøte vanlige ordensregler for eiendommen. Bruksretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Styret eller den styret gir fullmakt, har adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner eller reparasjoner.

§ 5 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt
Innvendig vedlikehold av egen seksjon (bruksenhet) samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til seksjonen.
Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av seksjonseiers vedlikeholdsplikt til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Unnlater eier å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge ulemper, kan sameiet sørge for vedlikeholdet for vedkommende seksjonseiers regning.

§ 6 Bygningsmessige arbeider mv.
Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Det vil heller ikke være anledning til å plante veggplanter som vokser på fasaden. For å få et helhetlig utsende på fasaden vil heller ikke den enkelte seksjon selv kunne bestemme farge og type balkongtrekk. Dette må avklares med styret. Blomsterkasser kan ikke henges/festes på utsiden av balkongene.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.9 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse og eiendom forsikret på en tilfredsstillende måte. Det anbefales at seksjonseiere tegner egen innboforsikring.

§ 7 Boligsameiets plikter
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

Det vises til eierseksjonsloven §§ 32 og 33 som definerer nærmere.

Dersom seksjonseieren eller sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, kan henholdsvis seksjonseieren og sameiet bli erstatningsansvarlig for mangelfullt vedlikehold, se eierseksjonsloven §§ 34 og 35.

§ 8 Felleskostnader
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Styret kan med en måneds varsel regulere nivået på akontobeløpet og ved behov kreve inn ekstraordinære felleskostnader.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold. Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige

et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

Seksjonseierne hefter kun etter sin sameiebrøk overfor tredjemann for felleskostnadene. Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter at de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser jf. Eierseksjonslovens § 30.

§ 9 Utleie
Styret skal underrettes om utleieforhold. Seksjonseier skal opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn og om egen adresse i utleieperioden.

§ 10 Årsmøte
Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for 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.

Årsmøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Som innkalling regnes også elektronisk kommunikasjon. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. Innkalling skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før den fristen styret har varslet seksjonseierne om for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Hver seksjon avgir en stemme. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Ingen kan møte med mer enn en fullmakt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap

d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

e) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

f) samtykke til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall jf. eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- og bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i felleskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

Tiltak etter g) som 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.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes

bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

a) behandle styrets årsberetning

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår

c) behandle budsjett

d) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige under årsmøtet.

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

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

11 Styret
Sameiet ledes av et styre bestående av styreleder og tre styremedlemmer med like mange varamenn. Funksjonstiden er to år. Styremedlemmer og

varamenn kan gjenvelges. Styreleder velges ved særskilt valg. Først velger årsmøtet fire personer som skal representere styret. Deretter velger årsmøtet i eget valg en av de nyvalgte styremedlemmene til rollen som styreformann. Bare seksjonseiere kan velges som styremedlemmer. Hvis et medlem overdrar sin seksjon, trer han ut av styret.

Styret står for forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget.

I fellesanliggende og ved salg eller bortfeste etter Lov om eierseksjoner § 61 representerer styret seksjonseierne, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem. Styret kan gi prokura.

§ 12 Inhabilitetsregler for årsmøtet og styret
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

Et styremedlem eller forretningsfører kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 13 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet. Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

§ 14 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

§ 15 Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Husordensregler for Sameiet Kirkeveien 67

(vedtatt på sameiermøte 2. april 1997, endret på ekstraordinært sameiermøte 23. Juni 2016)

Husordensreglene har til hensikt å skape gode naboforhold innen boligsameiet.

Husordensreglene er et supplement til sameiets vedtekter. I følge vedtektenes punkt 1 er bestemmelsene bindende for beboerne.

Meldinger fra styret til beboerne ved rundskriv eller oppslag som supplerer de gjeldende bestemmelsene, gjelder på samme måte som husordensreglene.

Supplement av varige karakter behandles på sameiermøte.

Alminnelige bestemmelser

1. Ytterdører skal til enhver tid holdes låst.
2. Trappeoppganger skal ikke være oppbevaringsplass. Sykler skal plasseres på anvist sted i bakgård.
3. Husholdningsavfall skal pakkes forsvarlig og plasseres i søppelcontainer i søppelboden. Papiravfall skal legges i egne papiravfall-containere. Alt annet avfall som møbler, bygningsrester og lignende må beboerne selv besørge fjernet. Sameiet bestiller felles container vår og høst i forbindelse med dugnaden.
4. Lufting av sengetøy, tepper og lignende må ikke foregå slik at det virker sjenerende på naboene.
5. Alle former for sjenerende støy (støyende musikk, bruk av vaskemaskin, tørketrommel og lignende) må ikke forekomme i tidsrommet kl. 23:00 – 07:00 på en slik måte at naboene forstyrres. For å sikre trivsel og hygge bør støynivået generelt holdes på et for naboene akseptabelt nivå. Ved helt spesielle anledninger, for eksempel i forbindelse med selskapelighet i leiligheten utover kl 23:00, bør beboerne i tilstøtende leiligheter varsles på forhånd.
6. Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl. 07:00 – 20:00 på hverdager, lørdager kl. 10:00 – 18:00. Ingen støy eller sjenanse på søndager og helligdager. Ved nødvendig arbeid utenfor disse tider skal naboer gis melding om dette i god tid.
7. Vasking av trappeoppganger organiseres av beboerne selv og skjer minst en gang pr. 14. dag etter den ordning som hver oppgang selv bestemmer.
8. Husdyrhold må ikke være til sjenanse for andre beboere. Lufting av husdyr skal foregå på egnet sted, ikke på lekeplass, gårdsplass, trappeoppganger eller lignende. Eier er pliktig til å fjerne eventuelle ekskrementer.
9. Endring av husordensreglene må gjøres med 2/3 flertall.



Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS
Sandakerveien 64, 0484 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Sameiet Kirkeveien 67

ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

Tid: tirsdag 17.03.2026, kl 17:30

Sted: Majorstuen bibliotek

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ekstraordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til oyvindudland@me.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ekstraordinært årsmøte 2026 i Sameiet Kirkeveien 67 tirsdag 17.03.2026.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Ekstraordinært årsmøte i Sameiet Kirkeveien 67

tirsdag 17.03.2026, kl 17:30 Majorstuen bibliotek

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Saker til orientering

2.1 Sak 1 - Godkjenning av innkalling og dagsorden

2.2 Sak 2 - Orientering om balkongutbygging

2.3 Sak 3 - Avstemming om tillatelse til balkonger

2.4 Sak 4 - Avstemning om endring av vedtektene

3. Forslag

Saksliste

Styret orienterer om bakgrunnen for saken, innhentede juridiske vurderinger, tilbud fra leverandør og behovet for vedtektsendring.

Sak 3 – Avstemning om tillatelse til balkonger

Forslag til vedtak:

Årsmøtet beslutter at det gis tillatelse til å bygge balkonger inn mot bakgård.

Seksjonseier som ønsker balkong må inngå skriftlig avtale med sameiet om dette («Avtale om tillatelse til balkongutbygging samt ansvarsfordeling ved etablering av balkong»).

Kun seksjonseiere som inngår slik avtale og aksepterer kostnadene ved etableringen kan bygge balkong. Byggingen skal skje i samsvar med avtalens bestemmelser og nødvendige offentlige godkjenninger.

Avstemning:

Vedtaket krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene, jf. eierseksjonsloven § 49 annet ledd bokstav a.

Sak 4 – Avstemning om endring av vedtektene

Forslag til vedtektsendring:

Det foreslås å tilføye nytt punkt i vedtektene:

- **5a – Balkonger etablert etter 2024**
- Det er tillatt å oppføre balkong ut mot bakgård dersom årsmøtet har gitt sitt samtykke med 2/3 flertall, og seksjonseier har inngått skriftlig avtale med sameiet.
- Kostnader til oppføring av balkong bæres fullt ut av den enkelte seksjonseier. Seksjonseier som oppfører balkong må uttrykkelig akseptere å bære disse kostnadene.
- Sameiet har ansvaret for det løpende indre og ytre vedlikeholdet av balkongene, på samme måte som øvrige deler av byggets fasade og i henhold til eierseksjonsloven.
- Seksjonseier som oppfører balkong har likevel ansvaret for feil, mangler eller skader som kan tilbakeføres til oppføringen, i den perioden som fastsettes i avtalen med sameiet.
- Balkongene skal vedlikeholdes slik at de fremstår som en integrert del av byggets fasade og ikke er til sjenanse for øvrige seksjonseiere.

Avstemning:

Vedtektsendringen krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene, jf. eierseksjonsloven § 49 annet ledd bokstav a.

Merk: Sak 4 behandles kun dersom Sak 3 vedtas med tilstrekkelig flertall.

Sak 5 – Eventuelt

4. Opplesning og godkjenning av protokoll

PROTOKOLL

2026



Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Kirkeveien 67 tirsdag 17.03.2026 kl. 17:30 - Majorstuen bibliotek.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Magnus Baumann (OBF) ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 15 andelseiere/seksjonseiere/aksjeeiere og 6 representert med fullmakt, til sammen 21 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Magnus Baumann (OBF) ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Simen Benkestok valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Saker til orientering

2.1 Sak 1 - Godkjenning av innkalling og dagsorden

Denne saken er en dobbeltføring fra foregående punkt.

Vedtak:
Godkjent i punkt 1.4.

2.2 Sak 2 - Orientering om balkongutbygging

Det ble orientert om prosjektet med å kartlegge muligheten for balkongutbygging.

Vedtak:
Tatt til orientering.

2.3 Sak 3 - Avstemming om tillatelse til balkonger

Vedtak:
Se punkt 3, forslag

2.4 Sak 4 - Avstemning om endring av vedtektene

Vedtak:
Se punkt 3, forslag

3. Forslag

Saksliste

Styret orienterer om bakgrunnen for saken, innhentede juridiske vurderinger, tilbud fra leverandør og behovet for vedtektsendring.

Sak 3 – Avstemning om tillatelse til balkonger

Forslag til vedtak:

Årsmøtet beslutter at det gis tillatelse til å bygge balkonger inn mot bakgård.

Seksjonseier som ønsker balkong må inngå skriftlig avtale med sameiet om dette («Avtale om tillatelse til balkongutbygging samt ansvarsfordeling ved etablering av balkong»).

Kun seksjonseiere som inngår slik avtale og aksepterer kostnadene ved etableringen kan bygge balkong. Byggingen skal skje i samsvar med avtalens bestemmelser og nødvendige offentlige godkjenninger.

Avstemning:

Vedtaket krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene, jf. eierseksjonsloven § 49 annet ledd bokstav a.

Sak 4 – Avstemning om endring av vedtektene

Forslag til vedtektsendring:

Det foreslås å tilføye nytt punkt i vedtektene:

- **5a – Balkonger etablert etter 2024**
- Det er tillatt å oppføre balkong ut mot bakgård dersom årsmøtet har gitt sitt samtykke med 2/3 flertall, og seksjonseier har inngått skriftlig avtale med sameiet.
- Kostnader til oppføring av balkong bæres fullt ut av den enkelte seksjonseier. Seksjonseier som oppfører balkong må uttrykkelig akseptere å bære disse kostnadene.
- Sameiet har ansvaret for det løpende indre og ytre vedlikeholdet av balkongene, på samme måte som øvrige deler av byggets fasade og i henhold til eierseksjonsloven.
- Seksjonseier som oppfører balkong har likevel ansvaret for feil, mangler eller skader som kan tilbakeføres til oppføringen, i den perioden som fastsettes i avtalen med sameiet.
- Balkongene skal vedlikeholdes slik at de fremstår som en integrert del av byggets fasade og ikke er til sjenanse for øvrige seksjonseiere.

Avstemning:

Vedtektsendringen krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene, jf. eierseksjonsloven § 49 annet ledd bokstav a.

Merk: Sak 4 behandles kun dersom Sak 3 vedtas med tilstrekkelig flertall.

Sak 5 – Eventuelt

Vedtak:
Enstemmig vedtatt følgende:

Årsmøtet beslutter at det gis tillatelse til å bygge balkonger inn mot bakgård.

Seksjonseier som ønsker balkong må inngå skriftlig avtale med sameiet om dette («Avtale om tillatelse til balkongutbygging samt ansvarsfordeling ved etablering av balkong»).

Kun seksjonseiere som inngår slik avtale og aksepterer kostnadene ved etableringen kan bygge balkong. Byggingen skal skje i samsvar med avtalens bestemmelser og nødvendige offentlige godkjenninger.

Enstenmig vedtatt følgende:

vedtektene får følgende endring.

- **5a – Balkonger etablert etter 2024**
- Det er tillatt å oppføre balkong ut mot bakgård dersom årsmøtet har gitt sitt samtykke med 2/3 flertall, og seksjonseier har inngått skriftlig avtale med sameiet.
- Kostnader til oppføring av balkong bæres fullt ut av den enkelte seksjonseier. Seksjonseier som oppfører balkong må uttrykkelig akseptere å bære disse kostnadene.
- Sameiet har ansvaret for det løpende indre og ytre vedlikeholdet av balkongene, på samme måte som øvrige deler av byggets fasade og i henhold til eierseksjonsloven.
- Seksjonseier som oppfører balkong har likevel ansvaret for feil, mangler eller skader som kan tilbakeføres til oppføringen, i den perioden som fastsettes i avtalen med sameiet.
- Balkongene skal vedlikeholdes slik at de fremstår som en integrert del av byggets fasade og ikke er til sjenanse for øvrige seksjonseiere.

4. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 18.11

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Kirkeveien 67

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Magnus Baumann (sign.)	20.03.2026

Sameiet Kirkeveien 67

årsmøte 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Tirsdag 01.07.2025, kl 18:00

Sted: Deichmann Majorstuen

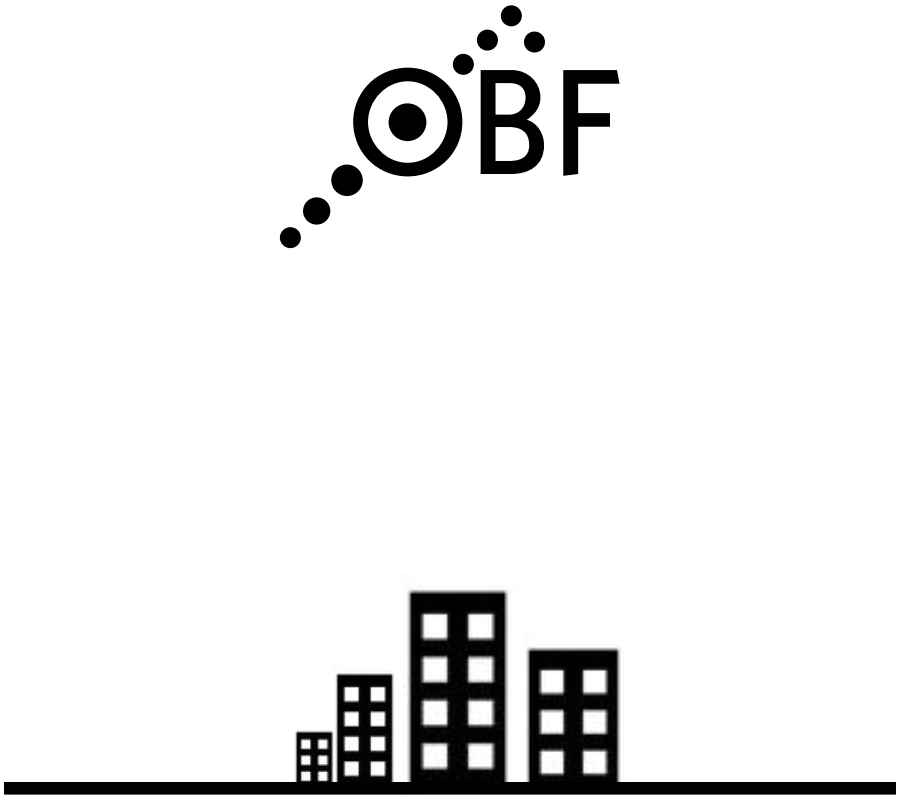
Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til oyvindudland@me.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _ _ _



Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at årsmøtet skal avholdes som hybridmøte. Det vil derfor være mulig å delta på møtet ogsåp gjennom Teams

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

1. Tilgang via egen smarttelefon eller datamaskin ved å bruke denne linken:

Bli med i møtet nå:
https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting_OTA4NzBiN2QtMmNhMC00ZmI5LTk4OTUtMjcyODhkNzkxMmZi%40thread.v2/0?context=%7b%22Tid%22%3a%22e55b568c-2a0f-4671-a3a6-6502b9d1b8e7%22%2c%22Oid%22%3a%221dd3537f-5ff3-4dd2-8df8-e112b3155137%22%7d

Møte-ID: 334 272 690 058 8
Passord: xh2fp3qb

Ved bruk av mobiltelefon må Teams-appen installeres. Dersom datamaskin benyttes er det ikke nødvendig å laste ned appen, men dette kan bedre lyd- og bildekvaliteten.

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter
- Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart. Ved innringing per telefon tast *6 for lydløs/ikke lydløs.

Årsmøte i Sameiet Kirkeveien 67

Tirsdag 01.07.2025, kl 18:00
Deichmann Majorstuen

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Kirkeveien 67

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr

4. Forslag

4.1 Forslag fra styret om valg av ny revisor

Det foreslås av styret å bytte revisor fra Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS til Blåberg Revisjon AS. Årlig pristilbud (2024 priser) er på kr 6 750,-.

Pris i 202 for revisjon hos BDO AS er på kr. 11 031,-. Bytte vil med dette medføre en årlig besparelse på om lag kr. 4 281,-.

Forslag til vedtak: Det vedtas av årsmøtet å bytte revisor til Blåberg Revisjon AS.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: _ (stiller til gjenvalg)

Styreleder er ikke på valg.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

_____ (stiller til gjenvalg)

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

_____ (stiller til gjenvalg)

5.4 Valg av valgkomité

Se valgkomitéens innstilling vedlagt.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 23.06.2025

Styret i Sameiet Kirkeveien 67

Styreleder, Øyvind Udland Johansen
Styremedlem, Thea Eline Kolsrud Haldorsen
Styremedlem, Simen Sætre Skagestad Benkestok
Styremedlem, Georg Husebæk
Varamedlem, Kari Melgaard
Varamedlem, Josefine Eggesbø
Varamedlem, Cathrine Indrøy

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Sameiet Kirkeveien 67

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Øyvind Udland Johansen
Styremedlem, Thea Eline Kolsrud Haldorsen
Styremedlem, Simen Sætre Skagestad Benkestok
Styremedlem, Georg Husebæk
Varamedlem, Kari Melgaard
Varamedlem, Cathrine Indrøy
Varamedlem, Josefine Eggesbø

Styret har bestått av 1 kvinne og 3 menn.

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Sameiet Kirkeveien 67

Sameiet Kirkeveien 67 er er registrert i Enhetsregisteret med organisasjonsnummer 913850904. Bygningen er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 30 boligenheter og ingen andre enheter.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet Kirkeveien 67 har egen vaktmester/portner. Vaktmesterens/porterens navn er [navn] og kan treffes på [telefon].

[Leverandør av vaktmestertjenester] ivaretar oppgavene knyttet til [rydding, plenklipping, snømåking, daglig drift, renhold, løpende vedlikehold. (Stryk det som ikke passer)

Sameiet Kirkeveien 67 har avtale med renholdstjeneste med [leverandør]. Renholdet skjer [ukedag]

Styret i Sameiet Kirkeveien 67 har tegnet yrkeskadeforsikring for dets ansatte.

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet Kirkeveien 67 har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og kabel-tv.

Nøkler, skilt

Nøkler til byggets inngangsdør bestilles gjennom Styrelder.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Sameiet Kirkeveien 67, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

- Det opplyses samtidig om at sameiet har bestilt flere brannslukkingsapparater som skal plasseres i fellesområdet. Disse vil bli montert sommeren/høsten 2024

Forsikring

Eiendommen til Sameiet Kirkeveien 67 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 91134177.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 0 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her vises en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2013

- Montering av snøfangere
- Reparasjon av brannvarslingsanlegg, inkludert utskifting av detektorer
- Skiftet rør/avløp i Trudvangveien oppgang B (tidligere oppgang C) på venstre side
- Skifte av jordfeilbryter i Trudvangveien oppgang B (tidligere oppgang C).

2014

- Det vertikale soilrøret (som går gjennom toalettene) på venstre side i Kirkeveien 67 (tidligere oppgang A) ble byttet ut, fra kjeller og opp til og med bod i 5.etg.

- Vedlikehold av brannvarslere

2015

- Nytt vann- og kloakkrør mellom vår bygård og offentlig anlegg er byttet ut etter krav fra kommunen. Entreprenør var Rørleggersentralen.

2016

- Oppussing av frontfasaden mot Kirkeveien og Trudvangveien. Nytt beslag på arkene på taket. Entreprenør: Oslo Murmesterbedrift AS.

- Nye dreneringsører gravd ned i grunnen i bakgården fra der hvor de to nedløpsrørene på østvendt vegg kommer ned, dreneringsrørene leder fram til kummen midt ute i gården. Entreprenør var Rørleggersentralen.

2017

- Bakfasade og trappeoppganger ble totaloppusset. Entreprenør: Oslo Murmesterbedrift AS.
- To lekkasjer fra tak ble utbedret, inkludert legging av nytt beslag rundt skorsteiner, dette er gjort på taket mot bakgården over seksjon 26 og 28. Entreprenør: Drogseth AS.

2018

- Baktrapper ble malt med brannmaling og alle dører i baktrapp i oppgang Kirkeveien 67 og Trudvangveien 5C ble byttet ut i henhold til krav fra Brann og redningsetaten. Entreprenør: Oslo Brannsikring

2020

- Komplett takomlegging av taket på hele sameiet, samt utskiftning av enkelt takvinduer. Det ble også gjennomført sjekk av balkonger ref mulige lekkasjer. Entreprenør: Nortekk

2021

- Ferdigstillelse av gjenværende brannvernarbeid: Hele kjelleren har fått brannbestandig gips installert og inngangsdører i hovedtrappeoppgangene har blitt malt med brannmaling. Entreprenør: Maskinbygg AS

2022

- Installert nytt digitalt callinganlegg fra Defigo i alle oppganger

2023/2024

• Byttet soilrør/stigrør i Trudvangveien oppgang C mot bakgård (østlige side av baktrapp). Byttet er gjort fra kjeller til 4 etg.

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 1 ekstraordinært årsmøte og 6 styremøter hvor det er behandlet til sammen 79 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

Økonomi, gjennomgang av gjeldende avtaler, vedlikehold, innhenting av tilbud fra entreprenører m.m.

23.06.2025

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Kirkeveien 67

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 853 028	1 785 578	1 853 035	1 853 035
Sum		**1 853 028**	**1 785 578**	**1 853 035**	**1 853 035**
Sum		**1 853 028**	**1 785 578**	**1 853 035**	**1 853 035**
Forretningsførsel og revisjon	2	74 652	71 850	71 000	77 500
Lønn og honorar	3	85 575	57 050	57 050	85 575
Vedlikehold	4	652 232	75 126	335 000	350 000
Eksterne tjenester	5	45 339	54 756	55 000	95 000
Kabel-tv og bredbånd		157 968	150 182	148 000	160 000
Forsikring		281 174	222 663	237 500	360 000
Kommunale avgifter		457 138	364 288	438 000	482 500
Brensel og strøm		25 303	26 508	30 000	30 000
Andre driftsutgifter	6	22 729	46 421	26 100	26 300
Sum		**1 802 109**	**1 068 842**	**1 397 650**	**1 666 875**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**50 919**	**716 736**	**455 385**	**186 160**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**50 919**	**716 736**	**455 385**	**186 160**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	38 047	35 524	0	0
Rentekostnad	8	548 316	513 370	521 595	523 002
Andre finansposter	9	-24 409	-13 512	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-485 860**	**-464 334**	**-521 595**	**-523 002**
Årsresultat	**10**	**-434 941**	**252 401**	**-66 210**	**-336 842**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-264 115	-260 399	-270 123	-283 550
Endring i disponible midler	**10**	**-699 056**	**-7 998**	**-336 333**	**-620 392**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		33 421	7 148
Forskuddsbetalte kostnader	11	232 524	244 408
Andre fordringer		0	4 021
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		318 444	1 023 722
Sum omløpsmidler		**584 389**	**1 279 300**
SUM EIENDELER		**584 389**	**1 279 300**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-6 539 821	-6 792 222
Årets resultat	10	-434 941	252 401
Sum egenkapital	**12**	**-6 974 762**	**-6 539 821**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	13	7 516 114	7 780 229
Sum langsiktig gjeld		**7 516 114**	**7 780 229**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		31 730	10 863
Leverandørgjeld		6 199	20 467
Påløpne renter		2 937	4 412
Annen kortsiktig gjeld		2 171	3 150
Sum kortsiktig gjeld		**43 037**	**38 892**
Sum gjeld		**7 559 151**	**7 819 121**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**584 389**	**1 279 300**

Oslo 31.12.24
Styret i Sameiet Kirkeveien 67

Sted:_____, dato:_____

Øyvind Udland Johansen
Styreleder

Thea Eline Kolsrud Haldorsen
Styremedlem

Georg Husebæk
Styremedlem

Simen Sætre Skagestad Benkestok
Styremedlem

Noter 751 Sameiet Kirkeveien 67

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	1 139 376	1 081 926	1 139 357	1 046 483
3607 Renter og avdrag	713 652	713 652	713 678	806 552
3630 Dugnadsbidrag	0	-10 000	0	0
Sum	**1 853 028**	**1 785 578**	**1 853 035**	**1 853 035**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	11 031	10 506	11 000	12 000
Forretningsførerhonorar	47 034	43 296	45 000	45 500
Annen regnskapsførsel	16 587	18 048	15 000	20 000
Sum	**74 652**	**71 850**	**71 000**	**77 500**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	75 000	50 000	50 000	75 000
Arbeidsgiveravgift	10 575	7 050	7 050	10 575
Sum	**85 575**	**57 050**	**57 050**	**85 575**

Sameiet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha OTP.

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024.
.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	222 482	71 828	325 000	340 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	34 999	2 798	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	207 250	500	0	0
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	177 500	0	0	0
6695 Egenandel forsikring	10 000	0	10 000	10 000
Sum	**652 232**	**75 126**	**335 000**	**350 000**

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	0	0	5 000	35 000
6360 Renhold	44 317	54 478	50 000	60 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	1 022	278	0	0
Sum	**45 339**	**54 756**	**55 000**	**95 000**

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	4 093	3 697	0	0
7400 Kontingent HL	2 130	1 990	2 100	2 300
7720 Generalforsamling / årsmøte	4 448	9 943	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	3 045	4 159	4 000	4 000
7772 Andre gebyrer	7 220	0	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	312	3 729	0	0
7790 Andre driftskostnader	1 482	22 903	20 000	20 000
Sum	**22 729**	**46 421**	**26 100**	**26 300**

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	37 702	35 524	0	0
8059 Andre renteinntekter	346	0	0	0
Sum	**38 047**	**35 524**	**0**	**0**

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8146 Lånenr 1213.97.50452	548 316	513 448	521 595	523 002
8159 Andre rentekostnader	0	-78	0	0
Sum	**548 316**	**513 370**	**521 595**	**523 002**

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Andre finansinntekter	-24 409	-13 512	0	0

Noter 751 Sameiet Kirkeveien 67

Regnskap 2024 Regnskap 2023 Budsjett 2024 Budsjett 2025

Note 9 - Andre finansposter

Sum	**-24 409**	**-13 512**	**0**	**0**

Noter 751 Sameiet Kirkeveien 67 Orgnr: 913850904

Note 10 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	**1 240 408**	**1 248 406**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-434 941	252 401
Avdrag langsiktig lån	-264 115	-260 399
B. Årets endring i disponible midler	**-699 056**	**-7 998**
C. Disponible midler 31.12	**541 352**	**1 240 408**

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	73 404	60 961
1749 Forskuddsbetalte kostnader	159 120	183 448
Sum	**232 524**	**244 408**

Note 12 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld.
Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene.

Noter 751 Sameiet Kirkeveien 67

Note 13 - Lån

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Bytte av tak. Refinansering av dagens lån ca. kr 5 900 000 med 3 000 000 som gir en total lånesaldo på ca. kr 8 900 000.
Lånenummer:	**12139750452**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	7.15 %
Beregnet innfridd:	30.03.2040
Opprinnelig lånebeløp:	8 900 000
Lånesaldo 01.01:	7 780 229
Avdrag i perioden:	264 115
Lånesaldo 31.12:	**7 516 114**
Saldo 5 år frem i tid:	5 872 958

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12139750452	1	707 584	707 584
	1	359 689	359 689
	4	355 758	1 423 032
	1	347 895	347 895
	3	257 482	772 446
	1	229 965	229 965
	1	224 068	224 068
	1	222 103	222 103
	4	220 137	880 548
	4	204 413	817 652
	1	202 448	202 448
	4	174 930	699 720
	3	172 965	518 895
	1	110 069	110 069

Noter 751 Sameiet Kirkeveien 67 Orgnr: 913850904

Resultat og balanse med noter for Sameiet Kirkeveien 67.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Kirkeveien 67

Styreleder	Øyvind Udland Johansen (sign.)	23.06.2025
Styremedlem	Thea Eline Kolsrud Haldorsen (sign.)	20.06.2025
Styremedlem	Simen Sætre Skagestad Benkestok (sign.)	19.05.2025
Styremedlem	Georg Husebæk (sign.)	20.06.2025

Til Årsmøtet i Sameiet Kirkeveien 67

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Kirkeveien 67 sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 434 941. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 pr. 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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 sameiets 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS
St. Olavs gate 25, 0166 OSLO
Postboks 62 Sentrum, 0101 OSLO
Organisasjonsnummer/revisornummer:
Foretaksregisteret NO 894934352 MVA

E-mail: post@flattum.no
Web: www.flattum.no
Telefon: +47 22 98 21 20
Medlemskap: Den norske Revisorforening
Regnskap Norge

Internasjonal forbindelse:

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 sameiets 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 økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 23. juni 2025

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS

Håkon Sundby
Statsautorisert revisor

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Kirkeveien 67 tirsdag 01.07.2025 kl. 18:00 - Deichmann Majorstuen.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Kirkeveien 67

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Øyvind Krogh ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 6 seksjonseiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 7 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Øyvind Krogh ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Mathias Hatleskog Tjønn valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets underskudd ble besluttet fremført som udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr. 75 000,-. Enstemmig vedtatt.

4. Forslag

4.1 Forslag fra styret om valg av ny revisor

Det foreslås av styret å bytte revisor fra Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS til Blåberg Revisjon AS. Årlig pristilbud (2024 priser) er på kr 6 750,-.

Pris i 2025 for revisjon er på kr. 11 031,-. Bytte vil med dette medføre en årlig besparelse på om lag kr. 4 281,-.

Vedtak:
Vedtak: Enstemmig vedtatt

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg.

Vedtak:
Styreleder er ikke på valg.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Ingen styremedlemmer på valg.

Vedtak:
Ingen styremedlemmer på valg.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Ingen varamedlemmer på valg.

Vedtak:
Ingen varamedlemmer på valg.

5.4 Valg av valgkomité

Se valgkomitéens innstilling vedlagt.

Vedtak:

Ingen på valg.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 18.41

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder, Øyvind Udland Johansen
- Styremedlem, Thea Eline Kolsrud Haldorsen
- Styremedlem, Simen Sætre Skagestad Benkestok
- Styremedlem, Georg Husebæk
- Varamedlem, Kari Melgaard
- Varamedlem, Cathrine Indrøy

Protokoll for Sameiet Kirkeveien 67

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Øyvind Krogh (sign.)	11.07.2025
Sekretær	Øyvind Krogh (sign.)	11.07.2025
Protokollvitne	Mathias Hatleskog Tjønn (sign.)	04.07.2025

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
TRUDVANGVEIEN 5C

Dato: 07.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86529887
2054

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.215 BNR. 174

Vi viser til bestilling av 20260407 for TRUDVANGVEIEN 5C.

GNR. 215 BNR. 174

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 01.07.1899.

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

1163 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

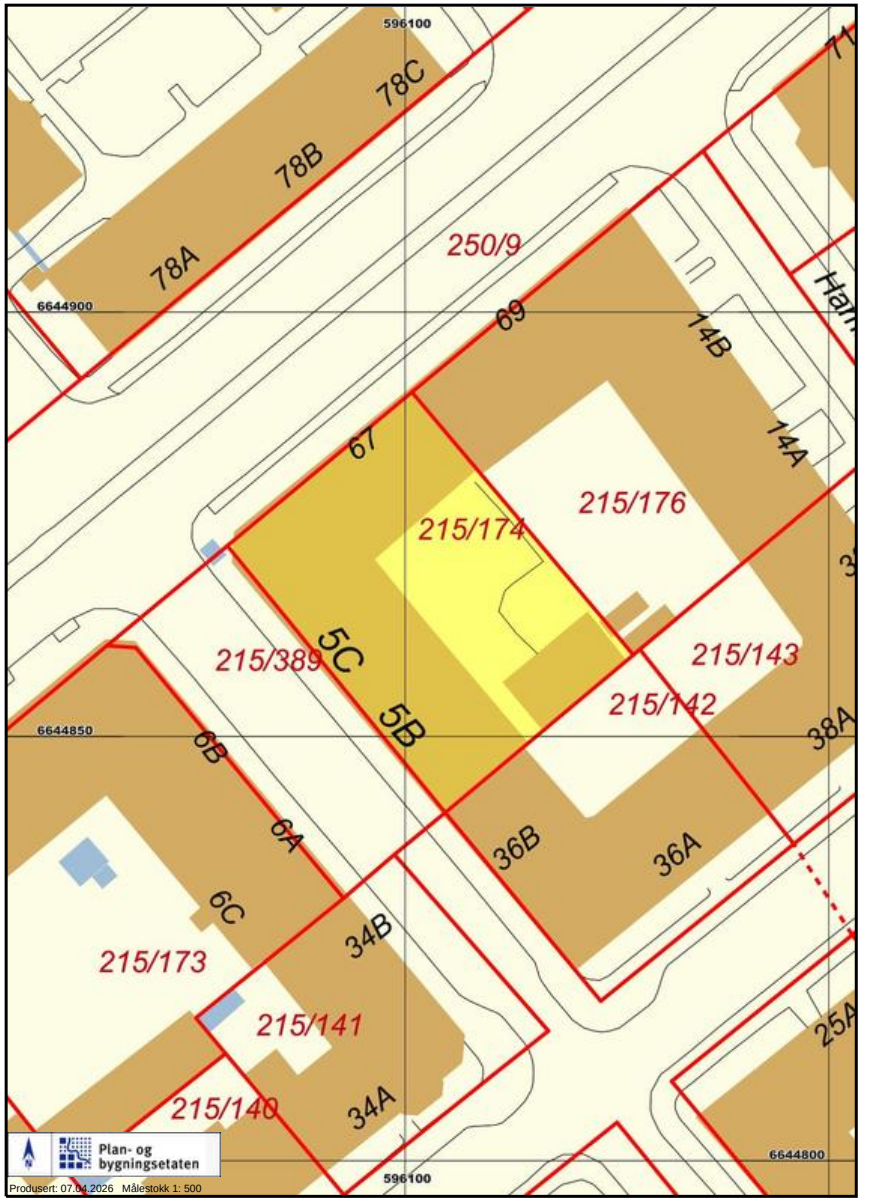
Kristin Tveit
Seksjonsleder

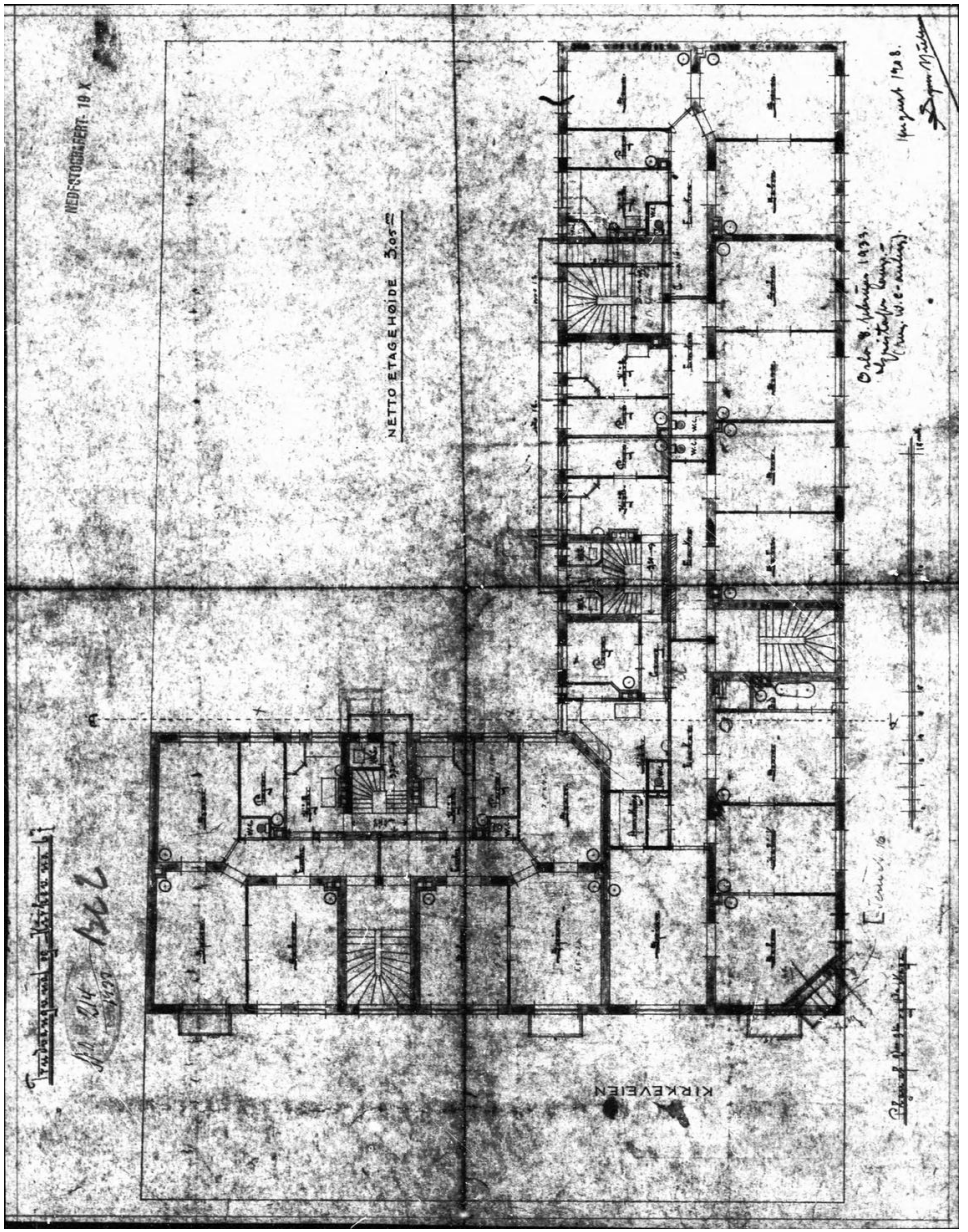
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA




NETTO ETAGEHØIDE 3.05
KIRKEVEIEN

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

950 41 364

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

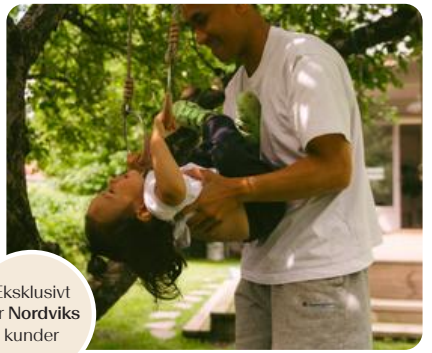
Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0175/26

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Trudvangveien 5C 0364 OSLO

Betegnelse: Gnr 215, bnr 174, snr 17 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no