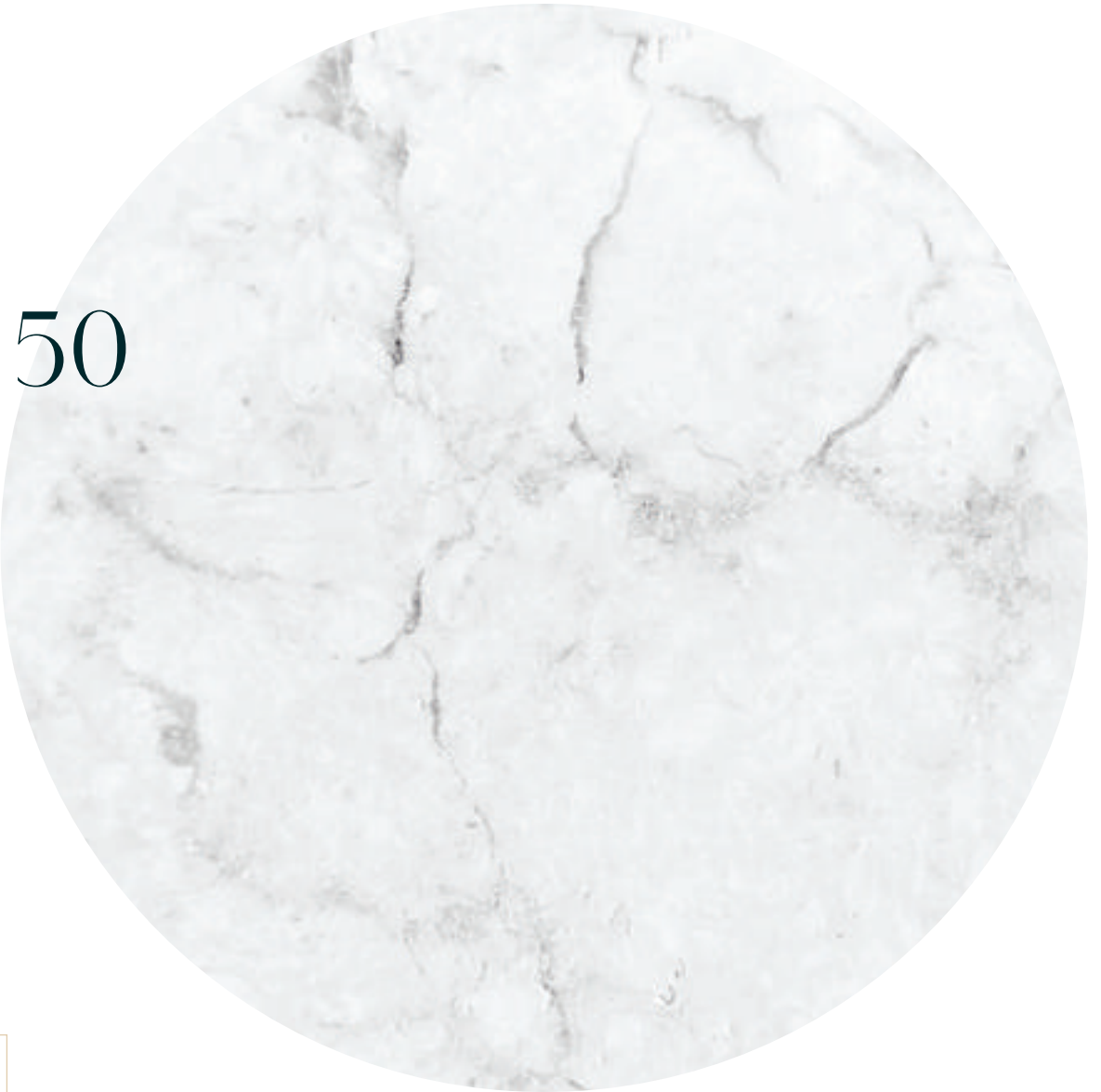


Kirkeveien 50



Velkommen til

Kirkeveien 50



Salgsoppgaven produsert 16. april 2025

Majorstuen

Lys og lekker andelsleilighet med sentral og attraktiv beliggenhet. Heis. Ingen dok.avgift. Varmtvann/fyring inkludert

Prisantydning	2 990 000,-
Fellesgjeld	272 000,-
Omkostninger	2 850,-
Totalpris	3 264 850,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 095,-
BRA-i	25 kvm
Totalt BRA	27 kvm
Soverom	1

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1938
Megler	Sander Flåte
Telefon	994 75 337
E-post	s.flate@nordvikbolig.no




mobilgården



Kort fortalt

Sander Flåte v/Nordvik Eiendomsmegling har gleden av å presentere Kirkeveien 50. Leiligheten har en meget effektiv planløsning med kjøkken, stue og bad. I stuen er det flere gode møbleringsmuligheter, og de store vindusflatene fra 2012 slipper inn rikelig med naturlig lys. Dette er en perfekt leilighet for deg som vil inn på boligmarkedet, eller har behov for en pendlerleilighet med sentral beliggenhet.

Majorstuen er for øvrig et knutepunkt for offentlig kommunikasjon, med alle T-banens linjer, trikk, buss og flybusekspress.

Høydepunkter:

- Lave omkostninger
- IN-ordning på deler av fellesgjelden
- Varmtvann/fyring inkl i felleskostnadene
- Alt av kollektivtilbud i umiddelbar nærhet

Velkommen til visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	25 kvm
BRA-e:	2 kvm
Totalt BRA:	27 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 25 kvm. Entrè, stue, kjøkken, sovealkove og bad.
Total BRA: 25 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 2 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 2 kvm.

KIRKEVEIEN 50
2.ETG



GARP EIENDOM

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






















OSLO







Informasjon

Kirkeveien 50

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0208/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Kirkeveien 50, 0368 OSLO
Gnr 215, bnr 162 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 21 i Majorstuløkken Borettslag, org.nr. 950446420

Selger
Maja Evenshaug Christiansen

Kjøpesum og omkostninger
2 990 000,- (Prisantydning)
272 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 262 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
1 500,- (Innflyttingsgebyr til borettslaget)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
2 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
12 150,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 264 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 274 150,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1938

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 25 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 27 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:

BRA-i: 25 kvm. Entrè, stue, kjøkken, sovealkove og bad.
Total BRA: 25 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 2 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 2 kvm.

Innhold

2. etasje: Kjøkken, bad, entre, stue.

Kjellerbod på 2 kvm.

Takhøyden er målt til 262 cm i stuen.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servant, servantskap, dusjhjørne, innfellbare dusjdører, stoppekran og veggmontert wc.

Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap og porttelefon.

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

Bygningsdeler med TG2:
Etasjeskille og gulv på grunn:
Oppsummering: Tilstandsgrad 2 settes pga skjevheter i stuegulvet som er større enn 15 mm.
2. ETASJE:
Entrè: Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet: 0 mm (dør), 0 mm, 1 mm, 1 mm, 1 mm. Lokalt avvik: 1 mm. Total planhet målt ved veggene: 0 mm (dør), 3 mm (venstre), 2 mm (rett frem), 1 mm (høyre), 1 mm (midt på gulvet). Totalt avvik: 3 mm.
Stue: Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet: 0 mm (dør), 2 mm, 3 mm, 4 mm, 4 mm. Lokalt avvik: 4 mm. Total planhet målt ved veggene: 0 mm (dør), 11 mm (venstre), 16 mm (rett frem), 9 mm (høyre), 6 mm (midt på gulvet). Avvik: 16 mm.
UTFØRELSE AV KONTROLLEN: Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet. Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.
VURDERINGSKRITERIER: Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600). Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm
Anbefalte tiltak: Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Kjøkken:
Oppsummering av overflater og innredning: Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate med nedfelt oppvaskkum av stål. Frittstående komfyr og kjøleskap. TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken.
Anbefalte tiltak overflater og innredning: Anbefaler å installere magnetventil (waterguard e.l.) under kjøkkenbenken. Denne vil fungere som et forebyggende tiltak og kutte vanntilførselen dersom det oppstår vannlekkasje fra kjøkkenet.
Oppsummering av avtrekk: 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.

Vannledninger:
Oppsummering: Røropplegg er koplet i veggen og er synlig for kontroll via inspeksjonsluke i baderomshimlingen. I dag er det krav om at koplinger og stoppekraner skal være lekkasjesikret slik at en eventuell vannlekkasje ikke gjør skade på øvrig konstruksjon. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.
Anbefalte tiltak:
Årsak: Alder.
Konsekvens: Lekkasjer kan oppstå over tid pga alderen.
Tiltak: Anbefaler å etablere rør-i-rør system med vanntett fordelerskap med stoppekran og lekkasjesikring i forbindelse med oppgradering av badet.

Elektrisk:
Oppsummering: Elektrisk anlegg er vurdert til TG2 pga kun delvis samsvarserklæring.
Fremlagt dokumentasjon:
-Utskifting av jordfeilautomater, stikk, lys og brytere i stuen.
Øvrig elektrisk anlegg er ikke dokumentert med samsvarserklæring.
Anbefalte tiltak:
Årsak: Manglende 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.

Vannbåren varme:
Oppsummering: Tg2 settes pga alder på radiatorovnene. Det er ikke behov for strakstiltak men eier må være oppmerksom på at det kan bli behov for reparasjoner eller utskifting på sikt.
Anbefalte tiltak:
Årsak: Alder.
Konsekvens: Ventiler kan bli tunge å betjene over tid og lekkasjer kan oppstå.
Tiltak: Det kan bli behov for utskiftinger på sikt. Ikke behov for strakstiltak men jevnlig vedlikehold anbefales.

Våtrom:
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Gulvet har sveiset banemembran over overliggende påstøp av betong. Ingen tegn til skader eller svekkelser. Tilstandsgrad 2 settes pga. alderen ettersom tettesjiktet har utløpt mer enn 50% av forventet levetid.
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:
Årsak: Alder.
Konsekvens: Vannlekkasjer kan oppstå og gjøre skade på underliggende konstruksjon.
Tiltak: Anbefaler å installere dusjkabinett for å redusere fuktbelastningen på gulv og vegger i dusjsonen.

Oppsummering av ventilasjon: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.
Anbefalte tiltak ventilasjon: Det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.

Bygningsdeler med TG-IU:
Varmesentral:
Oppsummering: Sentralfyring fra anlegg i fellesareal. Ikke tilgang på befaringsdagen.

Varmtvannsbereder:
Oppsummering: Det er felles varmtvann i bygget.

Parkering

Borettslaget har 3 parkeringsplasser i Maries gate til leie. Ledighet varsles ved oppslag, og plassene leies ut etter botid via styret. Plassene følger ikke boligen ved salg. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved tildeling av plass.

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: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt.

Bygningssakkyndig

Garp Eiendom v/Erik Iversen

Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig pusset. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2012.

Innbo og løsøre

Følgende løsøre og tilbehør følger med: Hvitevarer.

Følgende medfølger ikke:
- Klesstativ (garderobestativ)
- Kommode i stue
- Oppbevarings-"tavle"/rutenett som er hengt opp på kjøkken
- Hylle på bad

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

I henhold til Lov om borettslag § 5-5 kan man med godkjenning fra styret i borettslaget leie ut leiligheten til andre for opp til tre år dersom man har bodd i leiligheten i minst ett av de to siste årene. Uten godkjenning fra styret kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Se for øvrig vedtektenes punkt 4-2 for utfyllende bestemmelser.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - grønn

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

Oppvarming

Fjernvarme fra Hafslund til radiatorer.

Informasjon om strømforbruk

De siste tre årene har strømforbruket iht. selger vært følgende:

2022: 733 kWh

2023: 558 kWh

2024: 588 kWh

Gjennomsnittet ligger da på 626 kWh i året.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 095,- pr. mnd.

Inkluderer: Kabel tv/bredbånd (Telia), varmtvann/fyring (fjernvarme), renhold av fellesområde, vaktmester, forretningsførsel, betjening av fellesgjeld, kommunale avgifter og byggforsikring.

Herav:

Felleskostnader: 3.224,-

Kapitalkost. lån 1 OBOS02: 871,-

Borettslaget har inngått en kollektiv avtale (Kollektiv Flex) som gir beboere valgmuligheter mellom kun TV, kun internett eller både TV og internett:

Alt. 1: Dagens tv-pakke og 50Mbps internett

Alt. 2: Kun internett: får da 500Mbps

Alt. 3: Kun TV: får da familie pakken på tv i tillegg til dagens tv-pakke

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget består av 100 andelsleiligheter pluss 7 forretningslokaler som leies ut. Majorstuløkka borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer: 950 446 420, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse: Kirkeveien 50.

Majorstuløkken Borettslag er en del av Sameiet Majorstuløkken. Borettslagets eiendom ble i 2014 seksjonert i en samleseksjon til bolig (snr. 1) og 7 seksjoner til næringsformål (snr. 2 – snr. 8). Borettslaget er eier av samtlige seksjoner. Styret i sameiet har samme sammensetning som styret i borettslaget. Borettslaget har 7 forretningslokaler som leies ut. Leieinntektene var i 2023 kr. 717.852,-.

Større vedlikehold og rehabilitering i borettslaget:
2024 Nye heiser
2023 Kameraovervåking Inngangsparti, kjeller, loft, nedgang sykkelbod, bakgang 1. etg.
2020 Fellesvaskeri Nye vaskemaskiner pluss overflatebehandling vegger
2018 Nytt callinganlegg
2017 Nye postkasser
2014 Ny hovedinngangsdør
2013 - 2014 Seksjonering av borettslaget til Sameie
2012 - 2013 Ny renovasjonsordning. Vi gikk fra containere på bakkeplan til nedgravde avfallsbrønner
2012 Oppussing av fellesområdene inne. Prosjektledelse var ved OBOS Prosjekt AS, firmaet Alliero A/S var totalentreprenør.
2011 - 2012 Fasaderehabilitering. Prosjektledelse var ved OBOS Prosjekt AS, firmaet Alliero A/S var totalentreprenør.
2008 - 2009 Våtromrehabilitering Prosjektledelse var ved OBOS Prosjekt AS, firmaet Harry Martinsen AS var totalentreprenør. Samtlige bad og rør ble totalrehabilitert.
2008 - 2009 Tilkobling fjernvarme
2005 Nytt callinganlegg
2004 Nye dører til leilighetene
2004 Nye postkasser

Fremtidige vedlikehold/arbeid:
- Oppussing/maling inngangsparti, trappeoppgang og korridorer (inkl. branndører)
- Asfaltering/grus bakgård
- Oppgradering av kjeller- og loftsboder
- Utredning og evt. utbedring av innvendig ventilasjonsanlegg
- Etablere plan for langsiktig vedlikehold

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Borettslaget praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Kun fysiske personer kan være kjøper/borettshavere. Ingen kan eie mer enn en andel. Borettslagets vedtekter forutsetter at kjøper blir godkjent av styret som ny eier.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 272 000,- pr. 01.04.2025

Lån 1: OBOS01-98208165739. Restsaldo: 18.566.066,-. Restløpetid: 27 år 8 md. Rente: Flyt 5,79%.
Lån 2: OBOS02-98208210394. Restsaldo: 9.596.651,-. Restløpetid: 13 år 2 md. Rente: Flyt 5,79%.

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) for lån OBOS02. Dette gir andelseierne anledning til å nedbetale sin del av denne fellesgjelden. Denne leilighetens andel av denne gjelden er kr 96.128,- pr. 01.04.25. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år med termin 01.04 og 01.10. Minimumsbeløpet er kr. 60.000,- pr. gang. Se skriv fra forretningsfører for utfyllende info.

Fellesformue

Kr 29 028,- pr. 31.12.2024

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Husdyrhold tillates kun etter skriftlig tillatelse fra styret.

Borettslagets forsikring

If Skadeforsikring
Polisenr. 888331

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Kirkeveien 50!
En meget populær og sentral beliggenhet i Kirkeveien, mellom Frognerparken og Majorstuen T-bane. Leiligheten har en ettertraktet beliggenhet grunnet sin sentrale, men likevel tilbaketrukne beliggenhet. Her er det kort gange til Colosseum senter og nærområde med Jacobs Majorstuen, Sats treningssenter, Meny dagligvare, vinmonopol, kaféer, apotek, blomsterbutikk og mye mer. Videre er det en døgnåpen Joker på andre siden av gaten. Colosseum kino og flere populære restauranter ligger også i nærområdet. Barer, natteliv og nisjeforretninger ligger også innen gangavstand. Ønsker man å la bilen stå, har man Majorstuen stasjon som et knutepunkt for byens kollektivtilbud kun 3 minutter unna. Her finnes T-bane med overgang til alle linjer, samt hyppige buss- og trikkavganger i alle retninger. Flybussen går også fra Majorstukrysset.

Det er kort vei til Bogstadveien, en av Oslos mest populære og eksklusive handlegater. Slottsparken ligger også i nærheten, med enkel tilgang videre til Karl Johans gate, som byr på et bredt utvalg av butikker, restauranter og kaféer. I tillegg er Aker Brygge og Tjuvholmen, kjent for sine populære spisesteder, også innen rimelig gangavstand.

Rett over gaten ligger fantastiske Frognerparken, som byr på rikelige rekreasjonsmuligheter. Parken rommer den imponerende Vigelandsparken, Hundesletta, Frognerbadet, Frogner stadion og tennisbaner. Her finner du naturskjønne turstier, dammer og store grøntområder som egner seg perfekt for spaserturer, jogging og avslapning.

Området byr på et bredt utvalg av treningsmuligheter, inkludert SATS sitt store senter under bakken ved Colosseum Park, Fresh Fitness i Sporveisgata og SATS

Bislett. For de som ønsker en mer eksklusiv opplevelse, tilbyr Artesia både trening og spa. Det finnes også gode muligheter for løping og jogging i byens parker året rundt. En kort T-banetur tar deg til Sognsvann eller Holmenkollen, hvor du finner et omfattende nettverk av tur- og skiløyper. I tillegg er det enkel og praktisk tilgang til byens utdanningsinstitusjoner, som Høyskolen, Universitetet i Oslo og BI.

Leiligheten har et fantastisk utgangspunkt for aktiv bruk av alle byens tilbud.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Etter gjennomgang av Plan- og bygningsmyndighetenes saksmappe kan vi ikke se at det foreligger bekreftelse på ferdigattest eller brukstillatelse på oppføring av eiendommen. Dette var heller ikke vanlig på oppføringstidspunktet. Det foreligger ekspedisjonsdokument for våningshus datert 1952 for eiendommen. På eiendommen foreligger det også ferdigattest for rehabilitering av 100 våtrom og utskifting VAV datert 2009. Dokumentene følger vedlagt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Eiendommen er oppført på Byantikvarens Gule liste som bevaringsverdig.

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.

Offentlige planer:

Majorstuen T-banestasjon planlegges oppgradert.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget 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

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 tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 50 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen.

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.

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 16. april 2025

Ansvarlig megler

Sander Flåte, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99475337

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Kirkeveien 50

Kirkeveien 50

Nabolaget Colosseum - vurdert av 174 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	4 min 0.3 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	14 min 1.1 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	15 min 1.2 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	16 min 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	16 min 1.3 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	16 min 1.3 km
Akademiet videregående skole O... 450 elever	18 min 1.4 km

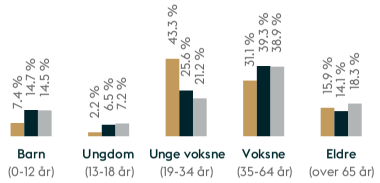
Offentlig transport

Frogner stadion Linje 12N, 20	1 min 0.1 km
Frogner stadion Linje 12	1 min 0.1 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	4 min 0.3 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	5 min 2.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.9 km

Barnehager

Julius barnehage (1-5 år) 42 barn	1 min 0.1 km
Frogner barnehage (0-5 år) 66 barn	5 min 0.4 km
Stallen barnehage (1-5 år) 29 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Colosseum	2 720	1 807
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Naboskapet
Høflige 52/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Trikk

Sport

Majorstua skole	3 min
Frognerparken Tennisanlegg	4 min
SATS Colosseum	2 min
Barry's Colosseum	2 min

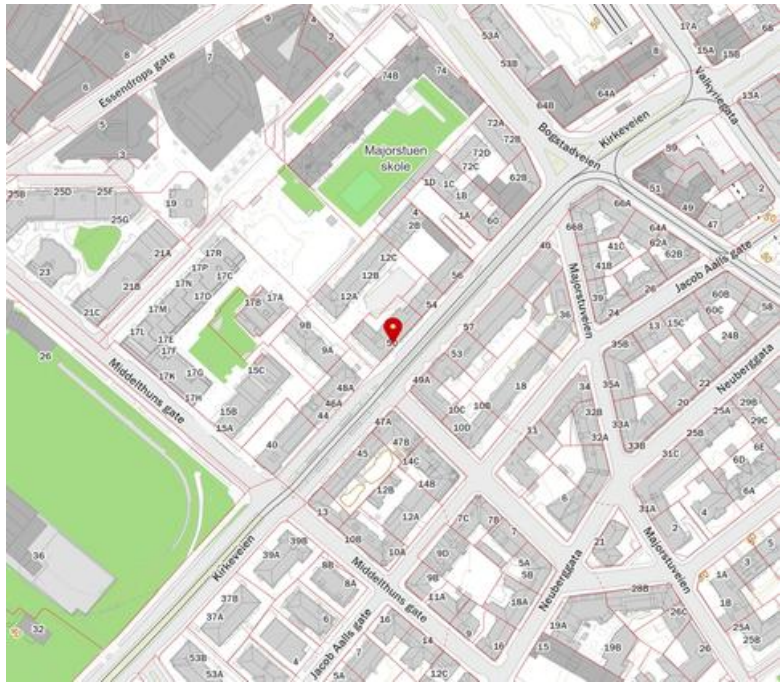
«Majorstua er et sentralt sted med mange hyggelige mennesker. Alt i alt, et fint sted.»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 98/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



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 2025

Kirkeveien 50
0368 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1938
BRA: 27 m^2
BRA-i: 25 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	5	8	0	2

Supertakst
GNR: 215 BNR: 162
Erik Bjerved Iversen
Garp Eiendom
garpeiendom@gmail.com
91301273
Kirkeveien 50
0368 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. 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

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

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/29764

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 angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 settes pga skjevheter i stuegulvet som er større enn 15 mm.

2. ETASJE
Entrè:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 0 mm, 1 mm, 1 mm, 1 mm.
Lokalt avvik: 1 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 3 mm (venstre), 2 mm (rett frem), 1 mm (høyre), 1 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 3 mm.

Stue:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 2 mm, 3 mm, 4 mm, 4 mm.
Lokalt avvik: 4 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 11 mm (venstre), 16 mm (rett frem), 9 mm (høyre), 6 mm (midt på gulvet).
Avvik: 16 mm.

UTFØRELSE AV KONTROLLEN:
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet.
Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.

VURDERINGSKRITERIER:
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate med nedfelt oppvaskkum av stål.

Frittstående komfyr og kjøleskap.

TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefaler å installere magnetventil (waterguard e.l.) under kjøkkenbenken. Denne vil fungere som et forebyggende tiltak og kutte vanntilførselen dersom det oppstår vannlekkasje fra kjøkkenet.

Oppsummering av avtrekk

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.

Vannledninger

Oppsummering

Røropplegg er koplet i veggen og er synlig for kontroll via inspeksjonsluke i baderomshimlingen. I dag er det krav om at koplinger og stoppekraner skal være lekkasjesikret slik at en eventuell vannlekkasje ikke gjør skade på øvrig konstruksjon.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Anbefalte tiltak

Årsak: Alder.
Konsekvens: Lekkasjer kan oppstå over tid pga alderen.
Tiltak: Anbefaler å etablere rør-i-rør system med vanntett fordelerskap med stoppekran og lekkasjesikring i forbindelse med oppgradering av badet.

Elektrisk

Oppsummering

Elektrisk anlegg er vurdert til TG2 pga kun delvis samsvarserklæring.

Fremlagt dokumentasjon:
-Utskifting av jordfeilautomater, stikk, lys og brytere i stuen.

Øvrig elektrisk anlegg er ikke dokumentert med samsvarserklæring.

Anbefalte tiltak

Årsak: Manglende 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.

Vannbåren varme

Oppsummering

Tg2 settes pga alder på radiatorovnene. Det er ikke behov for strakstiltak men eier må være oppmerksom på at det kan bli behov for reparasjoner eller utskifting på sikt.

Anbefalte tiltak

Årsak: Alder.
Konsekvens: Ventiler kan bli tunge å betjene over tid og lekkasjer kan oppstå.
Tiltak: Det kan bli behov for utskiftinger på sikt. Ikke behov for strakstiltak men jevnlig vedlikehold anbefales.

Våtrom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Gulvet har sveiset banemembran over overliggende påstøp av betong.
Ingen tegn til skader eller svekkelser.

Tilstandsgrad 2 settes pga alderen ettersom tettesjiktet har utløpt mer enn 50% av forventet levetid.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Årsak: Alder.
Konsekvens: Vannlekkasjer kan oppstå og gjøre skade på underliggende konstruksjon.
Tiltak: Anbefaler å installere dusjkabinett for å redusere fuktbelastningen på gulv og vegger i dusjsonen.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmesentral

Oppsummering

Sentralfyring fra anlegg i fellesareal. Ikke tilgang på befaringsdagen.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er felles varmtvann i bygget.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
8.4.2025

Rapportdato
11.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Maja Evenshaug Christiansen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Erik Bjerved Iversen**
Firma: **Garp Eiendom**
Adresse: **Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**

Telefon: **91301273**
Epost: **garpeiendom@gmail.com**

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: **Kirkeveien 50, 0368 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **215** Bruksnr: **162** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1938**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig pusset. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2012.

Innhold

Primærrom:
2. etasje: Kjøkken, bad, entre, stue.

Standard

2. etasje

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servant, servantskap, dusjhjørne, innfellbare dusjdører, stoppekran og veggmontert wc.

Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap og porttelefon.

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

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2020	Elektrisk anlegg: -Stikk, dimmere og lys i stue. -Byttet sikringer. -Trukket jord til stikk og dimmere.	Ja
2020	Overflateoppussing: -Parkettgulv stue. -Lister mot gulv. -Helsparklet vegger.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	25	25	0	0	0
Kjeller	2	0	2	0	0
Totalt m²	**27**	**25**	**2**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	25	25	0	Entrè, stue, kjøkken, sovealkove og bad.	Ingen sekundærrom.
Kjeller	2	0	2	Ingen primærrom.	Kjellerbod.
Totalt m²	**27**	**25**	**2**		

Kommentar til arealberegning

HVORFOR MÅLER VI ETTER NYE OG GAMLE MÅLEREGLER?
Standard Norge har lansert nye og oppdaterte måleregler og denne rapporten refererer til både ny og gammel målestandard. Hovedforskjellen er at P-rom og S-rom utgår, og at vi i fremtiden vil kalle alt areal i boenheten som "internt bruksareal" (BRA-i) uavhengig av f.eks boder. "Eksternt bruksareal" (BRA-e) vil være boder som kun er tilgjengelige fra fellesareal eller fra utsiden av boligen. F.eks kjellerboder.

Boligsalgsforskiften fra januar 2022 er ikke oppdatert i henhold til de nye målereglene til Norsk Standard og i en overgangsperiode bruker vi derfor nye og gamle måleregler samtidig.

Parkering: Gateparkering.
Interne boder: Ingen innvendige boder.
Eksterne boder: Kjellerbod på 2 kvm.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 262 cm i stuen.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer: 2-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra 2012. Innerdører: Slette hvitmalte innerdører med porøs kjerne. Ytterdører: Sikkerhetsdør fra Scadania med brannklassifisering B30.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer fra 2012. Ytterdør fra 1985.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
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-1**
Ingen merknader.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2

Tilstandsgrad 2 settes pga skjevheter i stuegulvet som er større enn 15 mm.

2. ETASJE
Entrè:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 0 mm, 1 mm, 1 mm, 1 mm.
Lokalt avvik: 1 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 3 mm (venstre), 2 mm (rett frem), 1 mm (høyre), 1 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 3 mm.

Stue:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 2 mm, 3 mm, 4 mm, 4 mm.
Lokalt avvik: 4 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 11 mm (venstre), 16 mm (rett frem), 9 mm (høyre), 6 mm (midt på gulvet).
Avvik: 16 mm.

UTFØRELSE AV KONTROLLEN:
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet.
Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.

VURDERINGSKRITERIER:
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.3 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-2

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate med nedfelt oppvaskkum av stål.

Frittstående komfyr og kjøleskap.

TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefaler å installere magnetventil (waterguard e.l.) under kjøkkenbenken. Denne vil fungere som et forebyggende tiltak og kutte vanntilførselen dersom det oppstår vannlekkasje 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.

6.4 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i 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 manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Oppgradert i forbindelse med rehabilitering av badet i 2008.

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.

Ingen merknader.

6.6 Vannledninger

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

Deler av røropplegget er koplet opp i forbindelse med rehabilitering av badet i 2008.

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

Oppsummering av vannledninger — TG-2

Røropplegg er koplet i veggen og er synlig for kontroll via inspeksjonsluke i baderomshimlingen. I dag er det krav om at koplinger og stoppekraner skal være lekkasjesikret slik at en eventuell vannlekkasje ikke gjør skade på øvrig konstruksjon.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder.
Konsekvens: Lekkasjer kan oppstå over tid pga alderen.
Tiltak: Anbefaler å etablere rør-i-rør system med vanntett fordelerskap med stoppekran og lekkasjesikring i forbindelse med oppgradering av badet.

6.7 Elektrisk



sikringsskap

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Oppgradert med automatsikringer med jordfeilbrytere.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
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 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 — TG-2

Elektrisk anlegg er vurdert til TG2 pga kun delvis samsvarserklæring.

Fremlagt dokumentasjon:
-Utskifting av jordfeilautomater, stikk, lys og brytere i stuen.

Øvrig elektrisk anlegg er ikke dokumentert med samsvarserklæring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Manglende 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.

6.8 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme — **TG-2**

Tg2 settes pga alder på radiatorovnene. Det er ikke behov for strakstiltak men eier må være oppmerksom på at det kan bli behov for reparasjoner eller utskifting på sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder.
Konsekvens: Ventiler kan bli tunge å betjene over tid og lekkasjer kan oppstå.
Tiltak: Det kan bli behov for utskiftinger på sikt. Ikke behov for strakstiltak men jevnlig vedlikehold anbefales.

6.9 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral — **TG-IU**

Sentralfyring fra anlegg i fellesareal. Ikke tilgang på befaringsdagen.

6.10 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder — **TG-IU**

Det er felles varmtvann i bygget.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon — **TG-1**

Leiligheten har naturlig ventilasjon via luftepipe og veggkanaler/spilventiler. Ventilasjonen vurderes til å fungere tilstrekkelig med dagens bruk.

6.12 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad pusset opp ca 2008.	
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?	Ja
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**

(TG3) SPREKK:
Tilstandsgrad 3 settes pga sprekk i overgang mellom slukrist og fliser. Konsekvens kan være at flis får sprekker ved overbelastning. Utover dette er det ikke skade på underliggende konstruksjon.

(TG1) FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:100
Målt fall i dusjsonen: 1:100
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 25 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller dagens krav om fall mot sluk.

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-2

Gulvet har sveiset banemembran over overliggende påstøp av betong.
Ingen tegn til skader eller svekkelser.

Tilstandsgrad 2 settes pga alderen ettersom tettesjiktet har utløpt mer enn 50% av forventet levetid.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Årsak: Alder.
Konsekvens: Vannlekkasjer kan oppstå og gjøre skade på underliggende konstruksjon.
Tiltak: Anbefaler å installere dusjkabinett for å redusere fuktbelastningen på gulv og vegger i dusjsonen.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Vegghengt toalett.

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	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.

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

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Christiansen, Maja Evenshaug	9578-5993-4-3747932	2025-04-08 00:22:23

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
7. apr. 2025

Oppdragsnummer
8-0208/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kirkeveien 50, 0368 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Maja Evenshaug Christiansen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
16. oktober 2020

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: 888331
Forsikret i: If Skadeforsikring

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Bad fra 2008. Fellesvaskeri i kjeller ble oppgradert i 2020.

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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Schindler Norge har skiftet ut begge heisene i borettslaget i 2024.

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

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

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: HMN Elektro AS utførte oppgradering av det elektriske anlegget 09.12.2020. Montering av stikk i stue etter oppussing og maling. Montering av dimmer. Montering av lampe. Byttet jordfeilautomater. Trukket jord. til stikk og dimmer.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Etter oppgradering av det elekriske anlegget i desember 2020 ble det foretatt sluttkontroll.

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg har ikke bil og dermed ikke satt meg inn i hvilke muligheter borettslaget har.

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

Nei

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?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Nytt gulv og gulvlister ble lagt i leilighetens gang og stue i 2020 over slitt tregulv som lå i leiligheten fra før av. Vegger i gang og stue ble helsparklet (over strietapet) og malt i 2020.

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?

Nei

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: Borettslaget fikk grunnvann inn i kjeller 27.05.2024 etter styrtregn. Vaskerom og kjellerkorridorer ble berørt. Kjellerbod tilknyttet leiligheten ble ikke påvirket. Jeg kan ikke huske at dette har skjedd utenom denne ene gangen i min eiertid.

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?

Ja

Beskriv: Etter å ha slått av gulvvarmen på badet sommeren 2021 fikk jeg ikke tilbake varmen i baderomsgulvet da jeg forsøkte å skru den på igjen. Jeg har ikke hatt stort behov for dette da leiligheten er varm og vannet tørker fort på badet. Jeg mistenker feil på termostat, men har ikke fått dette undersøkt.

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?

Ja

Beskriv: Radiator på kjøkkenet var det ikke varme i da jeg overtok leiligheten i 2020. Jeg har forsøkt å skru den på for å finne ut om den fungerer og ikke fått varme i den. Jeg har ikke prøvd å hverken lufte den eller løsne ventilnålen, da jeg ikke har hatt behov for å bruke radiatoren på kjøkkenet. Stor radiator i stue fungerer helt fint og gir mye varme.

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

Ja

Beskriv: Øvre veggventilator i stue er defekt i åpne-/lukke-mekanismen. Du får fremdeles åpnet og lukket denne, men det må gjøres manuelt.

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

Eventuell kommentar: Tilstandsrapport, 2020.

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? Boligens areal og arealmålinger ble oppgitt i og salgsoppgave i 2020.

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?

Ja

Beskriv: Majorstuen T-banestasjon skal oppgraderes. Hovedarbeidene vil finne sted 2025/2026.

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?

Ja

Beskriv: Trikk og buss passerer utenfor leiligheten. Jeg har selv aldri opplevd det som plagsomt da vinduene isolerer godt for lyd, men det høres.

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

Eventuell kommentar: Siste store vedtak som ble gjort av borettslaget var å bytte ut heisene i 2024.

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 med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 8-0208/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Christiansen, Maja Evenshaug	**2025-04-08**

Identifikasjon

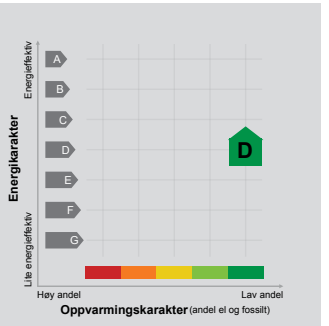
bankID Christiansen, Maja Evenshaug

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Kirkeveien 50
Postnummer	0368
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	215
Bruksnummer	162
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80522339
Bruksenhetsnummer	H0212
Merkenummer	Energiattest-2025-103800
Dato	08.04.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1939
Bygningsmateriale:	
BRA:	25
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Kirkeveien 50	80522339	H0212	1	0	21

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1939

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	02.12.2016
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	02.12.2016
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	02.12.2016
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	02.12.2016

Areal yttervegger	7 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	4 m²
Oppvarmet BRA	25 m²
Totalt BRA	25 m²
Oppvarmet luftvolum	60 m³
U-verdi for yttervegger	1,00 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,00 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	78,3 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,78 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,05
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,81
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,95
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	2.12.2016

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.004
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	94,1 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,8 kWh/år
Pumper	1,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	165,4 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5 140 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	205,59 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4 101 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	205,59 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5 140 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	1 184 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	3 956 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5 140 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	23,0 %

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen v/Klara Brandrud
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
E-post: k.brandrud@nordvikbolig.no

8428742 1261/218 07.04.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 04.04.2025.

Boligselskap:	1261 Majorstuløkken Brl
Organisasjonsnr:	950.446.420
Andelseier:	Christian Evenshaug Maja Evenshaug Christians
Leieobjektnr:	218
Adresse:	Kirkeveien 50, 0368 OSLO
Andelsnummer:	21
Borettsinnskudd:	kr 18.000,–
Hjemmeside:	http://www.majorstulokken.no

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: If Skadeforsikring - polisenummer 888331.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Borettslaget har 3 parkeringsplasser i Mariesgate til leie. Ledighet varsles ved oppslag, og plassene leies ut etter botid via styret. Plassene følger ikke boligen ved salg. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved tildeling av plass.
- Det følger en bod med leiligheten, enten på loft eller i kjeller.
- Ved overtagelse skal kjøper overta 2 nøkler fra selger til hoveddør (inngangsdør, bakdør, kjeller, loft etc) samt 2 vaskekort.
- Viktig: Kjøper må fylle ut og undertegne registreringsskjema som ligger bak husordensreglene. Styret bruker skjemaet for bl.a. bestilling av skilt. Skjemaet bes sendt forretningsfører sammen med melding om salg evt. om det mailes direkte til styreleder pr e-mail adr.: styret@majorstulokken.no og majorstulokken@styrerommet.net
- Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Kun det ene lånet har IN-ordning, OBOS02. De andre lånene har ikke IN-ordning.
- Boligselskapet er oppført på byantikvarens gule liste over bevaringsverdige bygg i 2015: Se: www.byantikvaren.oslo.no/informasjonsark_veiledere/
- Forretningsfører fakturerer et innflytting og utflyttingsgebyr på kr 1 500 iht vedtektene kap 2,2 (8) til kjøper/selger.
- Vi gjør oppmerksom på at eventuell søknad om overlating av bruk av boligen skal sendes styret. Andelseier må i så fall betale et gebyr som skal dekke administrasjonskostnadene rundt dette. Reglene for bruksoverlating finner du i borettslagets vedtekter.
- Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november
- Ifølge styret er lånet til heisen ferdig utbetalt.
- Kategori felleskostnader øker med 7% fra 1.1.2025.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS01-98208165739	A	18.566.066,-	27 år 8 md.	12		Flyt	5,79%
* OBOS02-98208210394	A	9.596.651,-	13 år 2 md.	12		Flyt	5,79%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.095,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	3.224,-
Kapitalkost. lån 1 OBOS02	871,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	651,-	15.507,-	29.028,-	273.723,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBOS01-98208165739	175.116,-	1.043,-
* OBOS02-98208210394	96.128,-	864,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 272.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.04.2025

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Robin William Johansen tlf.22 86 57 51 ev. pr. e-post: robin.william.johansen@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om godkjenning av ny andelseier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: oef@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper. Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

Postadresse: Pb 6666 St. Olavs Plass,0129 OSLO

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1261
Majorstuløkken Brl

Velkommen til årsmøte i Majorstuløkken Brl

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 21. mai kl. 12:00 og lukker 24. mai kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1261

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Majorstuløkken Brl

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Robin Johansen fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Marte Julie Sætra og Knut Andre Sande er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000. Gitt borettslagets alle ekstra utgifter i år velger styret å gå for det samme beløpet vi hadde for et par år siden, dvs. før vi begynte å justere ihht KPI.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Styreleder Randi Kristiansen - ikke på valg

Styremedlem Runa Haave Andersson - på valg

Styremedlem Bjarne Lagesen - ikke på valg

Styremedlem Flemming Lillerud Eilertsen - på valg

Varamedlem Stig Almenningen Øverland - på valg

Varamedlem Guro Arvesen - på valg

Roller og kandidater

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

- Flemming Lillerud Eilertsen
- Runa Haave Andersson

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

- Åsne Sunniva Fyrand Bakke
- Guro Arvesen

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Randi Kristiansen	Kirkeveien 50
Styremedlem	Runa Haave Andersson	Kirkeveien 50
Styremedlem	Flemming Lillerud Eilertsen	Kirkeveien 50
Styremedlem	Bjarne Lagesen	Kirkeveien 50
Varamedlem	Stig Almenningen Øverland	Kirkeveien 50
Varamedlem	Guro Arvesen	Kirkeveien 50

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

Generelle opplysninger om Majorstuløkken Brl
Borettslaget består av 100 andelsleiligheter.

Majorstuløkken Brl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 950446420, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 215/162

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Majorstuløkken Brl har ingen ansatte.

Majorstuløkken Borettslag del av Sameiet Majorstuløkken
Borettslagets eiendom ble i 2014 seksjonert i en samleseksjon til bolig (snr. 1) og 7 seksjoner til næringsformål (snr. 2 – snr. 8). Borettslaget er eier av samtlige seksjoner. Styret i sameiet har samme sammensetning som styret i borettslaget.

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er EY (Ernst & Young).

Orientering om borettslagets drift

Retningslinjer for styrearbeid
Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester
Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Coor Eiendomsdrift. De ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikehold i borettslaget i henhold til vaktmesterinstruks. Vaktmester kan kontaktes på tlf. 91 82 20 20.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må andelseier som tilkaller vaktmester for hjelp påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Parkering
Kirkeveien 50 har 3 parkeringsplasser langs hekk i Maries gt. Parkeringsplassene ligger i Sameiet Majorstuløkkens fellesareal og er i utgangspunktet til felles bruk for alle 8 seksjoner i sameiet. Dvs. at de formelt ikke er en del av borettslagets samleseksjon for boliger.
Det er følgelig ikke borettslaget som disponerer parkeringsplassene, men sameiet.
Styret i sameiet ser imidlertid at behovet for beboerparkering er større enn for parkering for næring, og har besluttet at parkeringsplassene forbeholdes andelseiere.
Ledighet varsles ved oppslag. Tildeling skal skje etter ansiennitet i borettslaget, men ingen andel i borettslaget kan gjøre krav på mer enn en plass.

Det er liten plass i vår bakgård. **Pga. bl.a. fremkommelighet for Brann- og redningsetaten, Renovasjonsetaten samt at biler skal kunne passere inn til Kirkeveien 54 er det ikke lov å parkere i bakgården, kun korte stopp for synlig av- og pålessing er tillatt.**
Borettslagets tomt går ikke utover byggets endegavl mot Maries gt. 12, så det er heller ikke lov å parkere langs endegavlen, det er på Maries gt. 12 sin eiendom. Det må også der være fri passasje for Brann- og redningsetaten og Renovasjonsetaten.

Nøkler
Ekstra systemnøkkel koster p.t. kr. 485,-.
Systemnøkkel bestilles via styret og betales med betalingsløsningen *Via OBOS* med Vipps eller kort.
Ved bestilling av nøkkel via styret@majorstulokken.no; vil man få tilsendt en lenke til betalingsløsningen. Nøkkel må være betalt før henting, men det anbefales å ikke betale før henting er endelig avtalt med styret.

Nøkkel til sikringsrom (såkalt OLU-nøkkel) kan kjøpes hos firmaer som filer nøkler.

Skilt postkasser
Skilt til postkasse bestilles av styret. Ønskes nytt skilt må derfor styret kontaktes på e-post: styret@majorstulokken.no.

Borettslagets praksis ang. bestilling av postkasseskilt er som følger:
Ny andelseier: Ved kjøp av leilighet fylles det ut et registreringsskjema med diverse

informasjon, bl.a. hva som skal stå på postkasseskiltet.
Andelseiere som søker om overlating av bruk: Det må oppgis i søknadsskjemaet hva som skal stå på leietakers postkasseskilt.
Når registreringsskjema ny andelseier/søknadsskjema om overlating av bruk er mottatt og godkjent, vil styret sende bestilling (inkl. kontaktinfo til den som skal ha skiltet) til vår skiltleverandør Servicesentralen Lås & Nøkkel AS i Neubergt. 21. De vil da, når skilt er klart for avhenting, sende melding til den som skal ha skiltet. Skilt betales ved avhenting. Skiltene må hentes så snart som mulig.

Ukorrekt merking på postkassene vil bli fjernet av styret.

Fellesvaskeri
Borettslaget har et fellesvaskeri som skal brukes i henhold til gjeldende regler (oppslag i vaskeriet).
De 2 oppladbare vaskekortene som i sin tid ble delt ut til hver leilighet ***skal følge leilighet ved salg.*** Kortene lades hos systuen som er i et av næringslokalene i 1. etg. Dersom man ødelegger/mister kortene, må andelseier selv bestille nytt/nye kort direkte fra firmaet Jako. Informasjon står på oppslag i glasskap i inngangspartiet. Kostnad for tilleggskort belastes andelseier direkte.

Borettslaget inngikk i oktober 2020 en leieavtale med firmaet Jako på 3 nye vaskemaskiner, en av dem med større kapasitet enn de to andre. Ut fra det styret kjenner til har de nye maskinene stort sett fungert tilfredsstillende gjennom 2023.

For å unngå unødige kostnader på service på maskinene minner styret om at:
- ***det må brukes vaskepose til vask av tøy med ilegg (spiler etc.)***
- ***vaskemaskin maksimalt må fylles ca 2/3 av trommelens volum. Hvis dette overskrides vil vekten av det våte tøyet bli så stor at trommelen løsner ved sentrifugering, noe som kan påføre maskinen store skader og kostbare reparasjoner.*** Dessuten blir tøyet dårligere vasket.

For maksimalt utbytte av avfukter i tørkerommet må det **ikke** stå vesker, poser etc. på gulvet, verken inne i bodene eller ellers i rommet.
Om bod låses SKAL lås være merket med leilighetsnummer. Umerkede låser vil bli klippet uten varsel.
Styret får av og til meldinger om at enkelte beboere lar tøy henge lenge, ofte i dagevis. Det er i hht. borettslagets bestemmelser ikke lov.
Det er mange som vil benytte seg av tørkerommet, så alle anmodes om å frigjøre tørkeboder så snart som mulig.
Tørkerommet er dimensjonert for at tøy skal tørke på omtrent seks timer, og med avfukter på tar det dermed ikke mange timer før tøy er tørt og kan hentes.
Det er heller ikke lov å låse av mange tørkeboder i forkant av at man har planlagt å vaske klær.
Styret viser ellers til bruksregler for tørkerom og vaskerom som er hengt opp i fellesvaskeriet.

Styret henstiller samtlige beboere om å kontakte styret med en gang det oppdages feil på noen av maskinene (vaskemaskin/tørketrommel/avfukter) eller kortleseren.

Ventilatorer (leiligheter mot Kirkeveien og Maries gate)
For at de mekaniske ventilatorene (som Statens Vegvesen i sin tid påkostet montering av i

leilighetene som vender mot Kirkeveien og Maries gt.) skal fungere tilfredsstillende, bør filter skiftes ca. hver 6-9 måned. Nye filtre koster p.t. kr. 300,- per stykk. Styret kan kontaktes angående nye filtre.

Balkongene
Samtlige balkonger fikk ved fasaderehabiliteringen i 2011-2012 nytt balkongbelegg. Belegget er tilpasset de normale belastningene som oppstår på en balkong og vil tåle normal bruk uten spesielt vedlikehold. Det anbefales imidlertid å rengjøre belegget regelmessig, både med hensyn til hygiene og estetikk, men også for at regelmessig rengjøring øker levetiden.
Ved vask må det brukes nøytrale rengjøringsmidler. Aceton, rødsprit, tynner etc. må ikke brukes. Heller ikke må skarpe gjenstander (for eksempel kniv, sparkel eller tilsvarende) brukes ved rengjøring. Dette kan medføre skader på membranen.
Det er viktig at trelemmer, skarpe stol-/bordben etc. beskyttes slik at ikke disse ligger/står og gnisser på belegget.
Evt. grønne tepper bør fjernes fra balkongene i perioden balkongene ikke benyttes, eks fra oktober til mars/april.
Dersom skade på membran oppstår må det utbedres så raskt som mulig for å hindre økt skadeomfang. Kontakt styret om skade oppstår. Eventuell overmaling av belegget gjøres kun i samråd med styret.

Avløpsrør fra sluk på balkongene er kun dimensjonert for å ta unna regnvann fra balkonggulv, ikke større mengder vann/fulle vannbøtter som tømmes i sluket. Om det gjøres kan det føre til lekkasje i avløpsrørenes skjøter nedover i etasjene.

Forsikring
Borettslagets eiendom er gjennom Sameiet Majorstuløkken forsikret i If Skadeforsikring (35704) med polisenummer 888331. Forsikringen dekker bygningen og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden må meldes så fort som mulig til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Ved skader som dekkes av sameiets bygningsforsikring, krever forsikringsselskapet en egenandel på kr. 10 000,-.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet
Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern og felles elektrisk anlegg. Ved innkjøp av tjenester og ved evt. dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Brannsikringsutstyr og brannvern
Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler samt manuelt slokkeutstyr i form av pulver- eller skumapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Borettslaget inngikk i 2022 avtale med Aktiv Brannvern om vedlikehold og kontroll/service på varslere, slukkeapparater og slanger i leiligheter, fellesområder og næringslokaler. Det ble da også innkjøpt og delt ut nye miljø-brannslukkeapparater til samtlige leiligheter og næringsseksjoner. Samt plassert ut nye slukkeapparater i fellesområder.

Dørene fra inngangsparti/trappeoppgang til korridorene der leilighetene befinner seg er **branndører**. Som dørene også er merket med. For at de skal kunne ha en funksjon ved evt. brann-/røykutvikling **MÅ** de til enhver tid være korrekt lukket. Har man i forbindelse med ut-/inn-transportering av større ting behov for å åpne begge dørene, er det derfor **svært viktig** at man i etterkant påser at låseskåtene som skal holde den ene døren i fast, lukket posisjon, er ordentlig lukket. Det er ikke nok å bare lukke døren inntil.

Ved evt. brann skal beboerne møte innerst i Maries gt. (mot Nordea-parken).

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden.
Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger per år ved terminforfall 30.03 og 30.09 på borettslagets felleslån.
Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 per gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Eiendomsskatt
Borettslaget mottar, som eier av eiendommen, en samlet oversikt over samtlige leiligheter. Dvs. at det er styret som mottar informasjon fra Eiendomsskattekontoret.
I vårt borettslag har det inntil nå ikke vært leiligheter som har hatt eiendomsskattegrunnlag som har utløst eiendomsskatt. Men noe overraskende har borettslaget i 2023 fått krav om

innbetaling av eiendomsskatt på noen av våre 2-roms leiligheter. Aktuelle andelseiere er informert.
OBOS vil automatisk kreve inn eiendomsskatt direkte for borettslaget sammen med de ordinære felleskostnadene fra de andelseierne det gjelder.

Det er den enkelte andelseier som selv evt. må klage på markeds-/boligverdien på leiligheten til Skatteetaten. Ut fra det styret kjenner til har en andelseier sendt inn oppdatert informasjon til Skatteetaten og på bakgrunn av det fått vekk krav om eiendomsskatt.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)
Fra 01.01.2020 trådte en ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i borettslagsloven. Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsen vil gjelde for vårt borettslag.
I hht. den nye bestemmelsen kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av kalenderåret uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Både evt. utlån til familie/bekjente samt evt. korttidsutleie inngår i de 30 døgnene og omfattes således av denne bestemmelsen.
All overlating av bruk (dvs. inklusive utlån til familie/bekjente og/eller utleie) utover 30 døgn er søknadspliktig til styret. **Overtredelse av denne bestemmelsen** anses som brudd på Kap 5 i Lov om borettslag samt boligselskapets vedtekter 4-2, og er følgelig mislighold som kan føre til salgspålegg av boligen, ref. borettslagets vedtekter kap. 7.
Søknadsskjema for bruksoverlating fås ved henvendelse til styret.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft
OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Majorstuløkken Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Fjernvarme
Majorstuløkken Borettslag har siden 2009 fått levert fjernvarme (til oppvarming og varmtvann) fra Hafslund Fjernvarme AS.

Energimerking
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV og internett
Telia er borettslagets leverandør av TV-tjenester.
OBOS har fremforhandlet en avtale som gir deg som beboer rabatt på bredbånd og digital-TV dersom borettslaget har inngått en kollektiv avtale.

Borettslaget har inngått en kollektiv avtale (Kollektiv Flex) som gir beboere valgmuligheter mellom kun TV, kun internett eller både TV og internett:
Alt. 1: Dagens tv-pakke og 50Mbps internett
Alt. 2: Kun internett: får da 500Mbps
Alt. 3: Kun TV: får da familie pakken på tv i tillegg til dagens tv-pakke

Endring av alternativ eller spørsmål knyttet til dette rettes til Telias kundetjeneste på telefon 924 05 050, eller via deres hjemmeside www.telia.no.

Ingen må gjøre inngrep i TV-anlegget som å skru av dekselet på antennekontakten eller foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og kan i verste fall skade anlegget.

Renovasjon/avfall
Borettslaget har 2 nedgravde avfallsbrønner i bakgården: en til restavfall og en til papir/papp.
Avfallsbrønnene har i utgangspunktet vært avlåst (samme nøkkel som til bl.a. hovedinngangsdørene våre). Pga. en del problemer med at nøkler satte seg fast eller at man ikke fikk låst opp avfallsbrønnene, står nå begge brønner ulåst.
Styret vil fortløpende vurdere om brønnene våre fortsatt skal/kan stå ulåst eller om de må låses av igjen. Om konklusjonen blir at brønnene må være låst, vil styret se på alternative lokk/låser som minimerer problemer med åpning av lokk.

Det er IKKE greit at beboere setter fra seg pappesker/papp utenfor papiravfallsbrønnen! Vær snill og bruk de få minuttene det tar dere å brette sammen og kaste i papirbrønnen, vi er alle tjent med at bakgården fremstår ryddig.

Noen beboere setter sine søppelposer utenfor leilighetsdørene og lar de bli stående der lang stund/over natten. I tillegg til at dette ikke er lov i hht. borettslagets husordensregler, skaper det fort lukt og er svært utrivelig mtp. bomiljøet.

Styret oppfordrer herved alle til å ta egenansvar for sitt avfall slik at vi alle får et trivelig og godt bomiljø!

I og med at det ikke er lov å blande husholdningsavfall og næringsavfall (noe Renovasjonsetaten tidligere har gjort oss oppmerksomme på) er det gjort klart et rom i kjeller (det gamle søppelrommet som har egen inngang utenifra) for evt. renovasjonsordninger næringslokalene etablerer for egen regning.

Avhending av annet avfall enn husholdningsavfall
Avfall utover ordinært husholdningsavfall kan leveres gratis på kommunal fyllplass.

Hver torsdag mellom kl. 16 og 19.30 får Vestkanttorget besøk av en spesialdesignet containerbil, en såkalt mobil minigjenbruksstasjon der avfall som ikke skal kastes i avfallsbrønnene (oppussingsavfall/-rester, el-artikler, møbler og andre større gjenstander) kan leveres.
Se for øvrig oppslag i glasskap i inngangspartiet.

Bakgård samt fellesområder (korridorer på loft og i kjeller, baktrapper, området foran inngang til kjeller samt borettslagets inngangsparti) inne er IKKE beregnet på hensetting av ting man ønsker å kvitte seg med. Det påløper borettslaget ekstrakostnader for å få fjernet det som settes rundt i fellesområdene inne og ute. Noe som kan få som konsekvens at felleskostnadene vil måtte økes.

Blir beboere tatt i å sette søppel og lignende på fellesområder, vil evt. regning for å få det fjernet bli sendt den ansvarlige.

Sykler og sykkelparkering
Borettslaget har en sykkelbod i kjeller som beboere anmodes om å benytte i størst mulig grad.

Ved hensetting av sykler ute må det tas hensyn til fremkommelighet både mtp. beboere, tilgang til de to avfallsbrønnene for beboere og Renovasjonsetaten samt biler som skal kunne passere inn til Kirkeveien 54. Sykler som blir ansett å være til hinder i hht. ovenstående, vil bli fjernet uten varsel og for eiers egen risiko.
Det er ikke lov å låse fast sykler til rekkverk eller takrennenedløp i bakgård.

Det er heller ikke er lov å hensette sykler i fellesområdene inne (inngangsparti, trappeoppgang, korridorer). Også her vil sykler som oppdages bli fjernet uten varsel og for eiers egen risiko.

Innimellom flytter andelseiere/beboere uten å ta med seg sine sykler på flyttelasset. For at ikke «gjenglemte» sykler skal være til hinder for at de som faktisk bor i huset får plass til sine sykler ute og i sykkelbod inne, må det av og til foretas en opprydning. Opprydning vil bli varslet ved oppslag.

Arbeid i leiligheter
I en gård som vår, der det er 100 boenheter og i tillegg er en del omsetning av leiligheter gjennom året, vil det fra tid til annen pågå en del oppussingsarbeider.

Pga. byggets bærende konstruksjoner forplanter lyd seg meget godt i huset, så arbeid som medfører en del støy deles med svært mange andre.
Styret får en del henvendelser angående bråk i forbindelse med oppussing.
Styret vil derfor minne om husordensreglene med tanke på tidspunkter for støyende arbeid.

For å begrense belastningen og ulempene oppussing har for andre beboere så mye som mulig – og bevare det gode bofelleskap og –miljø vi har i huset, vil styret henstille andelseiere som pusser opp (enten selv eller ved hjelp av håndverkere) om at de påser at ikke støv og skitt kommer ut av leiligheten og dras rundt i fellesområdene (korridorer, trapper og trappeavsatser). Om det skjer har andelseier ansvar for at det blir rengjort, borettslagets renholdavtale omfatter kun ordinært renhold.

Styret minner også om at andelseier selv har ansvar for å kjøre bort oppussingsmaterialer. Det må ikke kastes i avfallsbrønnene eller hensettes i fellesområder inne eller ute (korridor/trappeoppganger/kjeller/loft/bakgård).
Om iSekk benyttes må det bestilles henting umiddelbart når den er fylt opp.
Andelseier har ansvar for å påse at sekk faktisk blir hentet.

Reklame/uønsket post – i postkasser og/eller på dørmatter
Den enkelte beboer har selv ansvar for å kaste uønsket post/aviser/ukeblader/reklame etc. i papiravfallsbrønnen i bakgården. Det skal ikke legges oppå/ved postkassene.

Om man ikke ønsker reklame på dørmatten må den enkelte andelseier/beboer skaffe seg et «Nei takk til reklame»-klistremerke på Posten og feste godt synlig på dør/dørkarm.
Om man har merket, men allikevel opplever at det legges reklamemateriell på dørmatte, kan det sendes klage til ks.dm@schibsted.com. De har en egen rutine når det kommer til reklame som leveres til tross for reservasjon.

Større vedlikehold og rehabilitering

2024	Nye heiser	
2023	Kameraovervåking	Inngangsparti, kjeller, loft, nedgang sykkelbod, bakgang 1. etg.
2020	Fellesvaskeri	Nye vaskemaskiner pluss overflatebehandling vegger
2018	Nytt callinganlegg	
2017	Nye postkasser	
2014	Ny hovedinngangsdør	
2013 - 2014	Seksjonering av borettslaget til Sameie	Borettslaget er stiftet til eierseksjonssameie hvor borettslaget er registrert som samleseksjon med 100 enheter. Det nye selskapet er registrert med org.nr. 913 677 943. Navn: sameiet Majorstuløkken. Sameiet består av 8 seksjoner hvor borettslaget er registrert under seksjonsnr. 1. Oppdelsbegjæring er tinglyst 25. mars 2014 og registrert i Brønnøysundregistrene 30.06.2014. Selskapet har fått selskapsnr. 7440 i OBOS.
2012 - 2013	Ny renovasjonsordning	Vi gikk fra containere på bakkeplan til nedgravde avfallsbrønner
2012	Oppussing av fellesområdene inne	Prosjektledelse var ved OBOS Prosjekt AS, firmaet Alliero A/S var totalentreprenør. Bl.a. ble følgende arbeider utført: • maling av samtlige flater i fellesarealer • nytt lyddempende gulvbelegg i korridorer • rens/fornying av terrazzobelegg i hovedtrapp samt maling av rekkverk • ny, energiøkonomiserende belysning i korridorer og trappeoppgang • Oppgradering av skifergulv i inngangsparti
2011 - 2012	Fasaderehabilitering	Prosjektledelse var ved OBOS Prosjekt AS, firmaet Alliero A/S var totalentreprenør Utvendig fikk bygningen et "løft" i form av: • nyoppusset fasade med sluttpuss StoSuperlit (natursteinpuss, fargevalg så tett opp til originalfarge fra 1939 som mulig) • nye balkongbrystninger og balkongdekker (med vanntett overflatebelegg som beskytter betong og armeringsjern) • nye vinduer og balkongdører med koksgrå/sort aluminiumsramme • takrenner og -nedløp samt sluk i balkongdekkene av sink • rehabilitering av utvendig tak inklusive nye snøfangere • belysning bakgård • nye rekkverk bakgård • reparasjon av utvendige trapper i bakgård • ny skifer fasade Kirkeveien, oppussing skifer fasader bakgård og Maries gt.
2008 - 2009	Våtromrehabilitering	Prosjektledelse var ved OBOS Prosjekt AS, firmaet Harry Martinsen AS var totalentreprenør. Samtlige bad og rør (inkl. i fellesområdene i kjeller samt i næringslokalene) ble totalrehabilitert.
2008 - 2009	Tilkobling fjernvarme	
2005	Nytt callinganlegg	
2004	Nye dører til leilighetene	
2004	Nye postkasser	

STYRETS ARBEID

Styret har i 2023 hatt 11 protokollførte styremøter og hittil i 2024 hatt 3 styremøter. I tillegg har styret kommunisert mye via e-post.

Innhold

Rehabiliterings-/reklamasjonsarbeider ute 10
Callinganlegg 11
Heisene 11
Kameraovervåking fellesområder 12
TV og internett 13
Økning felleskostnader (FK) 13
Renhold av fellesområder 14
Vindusvask 14
Nabovarsel – søknad bygging balkonger i bakgård Kirkeveien 54 14
Næringslokalene 14
Omsetning av leiligheter 14
Overlating av bruk 15
Fremtidige planer 15
Henvendelser til styret 15

Rehabiliterings-/reklamasjonsarbeider ute

Styret har også i 2023 måttet bruke en del tid på oppfølging av utbedringer og utestående arbeid etter rehabiliteringsarbeidene som ble utført inne og ute i 2011 og 2012.

Status i skrivende stund ang. problemet med kalkutskillelse til fasade og enkelte vinduer fra balkongbrystningene:
Det ble utført utbedringer på enkelte balkonger på fasade mot Maries gt. i mai/juni i 2022. Alliero skulle våren 2023 kontrollere og vurdere utførte reklamasjonsarbeider, men befaring ble først gjennomført i september. Først i desember, etter flere purringer, kom Alliero opp med at konsulentene de har med seg fra Millab-Consult måtte vite det grunnleggende rundt type grovpuss for å kunne konkludere med hva som kan ha skjedd og hvilke utbedringstiltak som bør gjøres. Da verken Alliero, OBOS Prosjekt eller borettslaget finner FDV-dokumentasjonen fra rehabiliteringen ble det i januar 2024 bestemt at det skulle tas ut kjerneprøver som skulle sendes til analyse. Alliero har sagt at analyseresultater inkl. rapport blir oversendt dem i uke 18-19. Og at de deretter kan planlegge fremdrift.
Så de reklamasjonsarbeider som var sagt at skulle utføres i 2023 på balkonger i bakgård og mot Kirkeveien ble ikke utført.
Styret følger opp prosjektleder angående både disse og de andre gjenstående arbeidene.

Styret påpekte tidlig i prosjektet at de nye balkongbrystningene var lavere enn de gamle. Og vi har siden rehabiliteringen ble avsluttet hatt saken oppe inn mot OBOS Prosjekt som videre, på våre vegne, har dialog med Alliero. Men det er foreløpig ikke konkludert i saken. Årsak til at dette fortsatt ikke har funnet sin løsning etter så mange år er at Alliero ikke er

enig i at de har laget lavere brystninger enn vi hadde. Noe vi da hevder at de har og som vi ikke har tenkt å gi oss på. Så styret følger opp også dette.

Callinganlegg

Borettslaget oppgraderte høsten 2018 gårdens callinganlegg (det gamle var fra 2005). Høsten 2022 og vinter 2022/2023 fikk styret flere meldinger om ikke-fungerende svarapparater. Og det ble utført service i flere omganger.
Etter hvert fikk styret beskjed om at en mulig årsak kunne være feil på programvare i svarapparatene. Og etter dialog med både servicetekniker samt Siedle ble det bestemt at samtlige 100 svarapparater skulle få en programvare-oppdatering.
Siedle foreslo tre datoer i september for utførelse av arbeidet.
Oppdateringen måtte utføres fysisk på hvert enkelt apparat, så det var en krevende logistikk for å få tilgang til samtlige leiligheter i de tidspunkter som ble satt opp. Styret hang opp lister andelseierne/beboerne måtte skrive seg opp på, og styret stilte seg til disposisjon for å evt. motta nøkler fra de som ikke kunne være til stede på noen av de oppsatte datoene.
Etter siste oppgraderings-dag tok servicetekniker en sjekk av hele anlegget, og det viste seg at det var avvik i noen leiligheter som da måtte få et nytt besøk.
Oppgraderingen av programvare i samtlige svarapparater ble avsluttet primo desember. Ultimo desember begynte styret imidlertid å motta meldinger fra beboere om at calling ikke fungerte.
Anlegget ble igjen lastet ned av servicetekniker for en grundig sjekk av innmeldte avvik. Det viste seg at det nå var 2. og 3. etg. det var problemer i, og styret fikk ultimo januar beskjed om at avviket var funnet og rettet. Og at anlegget da skulle være friskmeldt og fungere som normalt.
Men etter at styret ba samtlige beboere i 2. og 3. etasje teste svarapparatet i leiligheten sin med oppkall fra ringepanelet ute, viste det seg at flere fortsatt hadde ikke-fungerende svarapparat. Og flere meldte tilbake at oppkall utenfra havnet hos annen leilighet.
I mars var da servicetekniker igjen hos oss. Status per nå er at det gjenstår 2 leiligheter i 3.dje etasje som må sjekkes på nytt. Styret avventer forslag til tidspunkter for nytt besøk.

Styret får innimellom henvendelse fra beboere ang. at callingen ikke fungerer som tiltenkt. Det som ofte viser seg å være problemet er at svarapparatets «stillemodus» er aktivert. Callinganlegget har en såkalt «stillemodus» som kan settes på dersom man f.eks. ikke ønsker å forstyrres av ringeklokken på natten. Dette gjøres ved å dobbeltklikke på leppesymbolet. Dersom det lyser rødt på anlegget er denne modusen skrudd på. Les mer på Siedles hjemmeside (https://www.siedle.com/App/WebObjects/XSeMIPS.woa/cms/page/locale.enGB/pid.221.224.271.3346.3348.4295.4296.4466/Functions.html)

Heisene

På forårets generalforsamling ble styret gitt fullmakt til låneopptak for å gjennomføre utskifting av borettslagets to heiser.
Styret innhentet tilbud fra 3 heisfirma og engasjerte heisteknisk rådgivningsfirma HeisKonsulenten AS til å vurdere tilbudene og komme med en anbefaling. For å kvalitetssikre arbeidene med utskiftingen av heisene ble samme rådgivningsfirma engasjert som prosjekt- og byggeledelse.
I juni signerte vi, etter anbefaling fra HeisKonsulenten, kontrakt på utskifting av våre to heiser med heisfirmaet Schindler AS.
I oktober godkjente Plan- og bygningsetaten søknad om utskifting av heiser.

Medio desember var det oppstartmøte for heisprosjektet med bl.a. Schindler, firmaet LBU, HeisKonsulenten, vaktmester og styreleder. Det var behov for å se på praktiske detaljer, bl.a. rigg og drift (inkl. oppholdsrom og plassering container), nødvendige tilganger til bygg etc.
I hht. fremdriftsplan skulle arbeidene foregå i perioden uke 51/2023 – 20/2024.
Schindler startet opp med forberedelser hos oss i uke 51, det ble da satt opp avsperringer rundt heisdørene til venstre heis (den som allerede var ute av drift).
Og i januar startet arbeider med å først demontere den gamle heisen etterfulgt av en del bygningsmessige arbeider i bl.a. heissjakt.
Det avholdes byggemøter hver 14. dag.
Fremdriftsplanen har så langt vært fulgt, og borettslaget fikk overlevert den nye venstre heisen i uke 10.
Etter at venstre heis var satt i drift startet arbeidet opp med å skifte den høyre heisen.
Arbeidet ferdigstilles i disse dager, og det tas sikte på overtakelse av den heisen uke 20.
Fra da av vil borettslaget igjen ha to fungerende heiser.

I tillegg til selve heisarbeidene viste det seg at det var behov for å oppgradere belysningen utenfor heisdørene for å tilfredsstille kravet som er min. 50 lux ved terskel til heiser.

Heisprosjektet var estimert til rundt 4.5 millioner.
Regnestykket ser i skrivende stund slik ut:

Schindler	2.931.250,-
HeisKonsulenten	348.328,-
Elektriker	50.079,-
Plan- og bygningsetaten (PBE)	11.250,-

Dvs. at prosjektet så langt har kostet oss kr. 3.340.907,-.
Innen prosjektet er avsluttet vil vi motta flere fakturaer fra både Schindler, HeisKonsulenten og PBE på totalt mellom 1.1 og 1.2 millioner.
I hht. fremdriftsplan skal heisprosjektet være avsluttet i uke 20.

HeisKonsulenten gjorde i februar i år styret oppmerksom på at det var mulig å søke Velferdsetaten, Oslo Kommune om tilskudd til tilgjengelighetstiltak – som heisprosjekter kan kvalifisere til. Vi sendte søknad, og gledelig nok fikk vi ultimo april beskjed om at vi har fått tilsagn på et tilskudd på kr. 400.000,-. Vi må oversende noe dokumentasjon til Velferdsetaten for å få tilskuddet utbetalt. Men tilskuddet vil føre til at vi da vil kunne ta ut mindre av tildelt låneramme enn antatt ved oppstart av prosjektet. Og det er jo gledelig.

Det er en del ting som blir annerledes med de nye heisene. Det vil komme mer informasjon om det når prosjektet er avsluttet. Men det er **en viktig forskjell fra de gamle heisene og til de nye**: med de gamle heisene kunne man sette en eske el.l. for å holde døren åpen/»holde på heisen» når man skulle ha med seg en del ting i heisen, det må man ikke gjøre med de nye heisene. Det vil kunne skade dørene og/eller få heisen til å stoppe helt opp uten å komme i gang igjen. Så det vil bli tilgjengelig en «flyttenøkkel» som andelseiere vil kunne få låne når det er behov for å transportere mange ting samtidig. Men dette vil vi snart komme med mer detaljert informasjon om.

Kameraovervåking fellesområder

Styret signerte i april kontrakt med vaktselskapet Avarn Security ang. kameraovervåking i fellesområdene våre. Kameraløsningen som nå er installert hos oss er i hht. tidligere generalforsamlingsvedtak.

Fra nå av vil vi kunne supplere politianmeldelser etter evt. innbrudd og/eller hærverk med videoopptak av hendelsene.
Avtalen vi har inngått er en abonnementsavtale som bl.a. inkluderer utstyr, 24/7 fjernsupport, software-oppdateringer og sikkerhetsoppdateringer på all infrastruktur og komponenter i anlegget inkl. system-back-up.
Det var en del ting som måtte på plass før vi hadde et anlegg som var i drift. Bl.a. måtte det ses på hvor det var naturlig å montere kameraene og deretter måtte utstyr bestilles og mottas (ble forsinkelser i leveransene), det måtte etableres en infrastruktur til de steder kameraer skulle monteres og det måtte på plass en sentral i kjeller.
Så først ultimo desember ble anlegget satt i drift.
Relevant personvernregelverk skal selvfølgelig etterleves og det er inngått en databehandleravtale med Avarn Security. Vi skal overholde de forpliktelser som følger av de til enhver tid gjeldende regelverk for innhenting og behandling av personopplysninger.

TV og internett

Borettslaget har en kollektiv avtale med Telia, se detaljer under «Orientering om borettslagets drift», «Kabel-TV og internett».
For å holde de løpende, faste utgiftene for borettslaget så lave som mulig startet styret i november reforhandlinger av avtalen vår med Telia.
Og i februar i år signerte vi ny 36 måneders kontrakt som startet å løpe fra mars, noe som medførte en besparelse på ca. 150.000,- i inneværende år i forhold til avtalen vi hadde.

Økning felleskostnader (FK)

Styret har dessverre måttet øke felleskostnadene to ganger siden starten av 2023. Vi ønsker å begrense økningene så mye som mulig, men vi må nå vurdere en ytterligere økning i løpet av 2024.

I januar-23 økte felleskostnadene med 10 %, det var nødvendig etter at styret hadde hatt en gjennomgang av likviditetsbudsjett samt resultatregnskap med rådgiver hos OBOS. Før det hadde felleskostnadene vært uendrede i svært mange år.
Årsaken var, som mange kjenner til, en uheldig kombinasjon av renteendringer på borettslagets lån, betydelig økning i kommunale avgifter og andre driftskostnader samt den generelle inflasjonsøkningen.
Anbefalingen fra rådgiver var å øke enda mer, men styret ønsket den gang å se an utover i 2023 hva status for utgifter og inntekter da ville være. Og valgte å ikke øke felleskostnadene ytterligere i 2023.
Da styret ultimo oktober mottok budsjettforslag for 2024 inkl. ny likviditetsanalyse, var anbefalingen fra rådgiver i OBOS, for at inntekter til borettslaget skulle balansere med lagets utgifter, å øke felleskostnadene med 20 % fom. 01.01.2024.
Styret har stort fokus på å ikke måtte øke felleskostnadene mer enn absolutt nødvendig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Bl.a. ser vi på om det er kostnader som kan føres på sameiet i stedet for borettslaget.
Og vi har ikke lagt opp til kostnader i 2024 utover det som vi anser som helt nødvendig for normal drift og vedlikehold. Med det som bakgrunn valgte vi å øke felleskostnadene med 15 % fom. 01.01.24 og vurdere utover i året hvorvidt regnskap og budsjett skulle tilsi behov for ytterligere økning.
Økningen i januar – med bakgrunnen for hvorfor den var nødvendig - ble meddelt andelseierne ultimo november.
På bakgrunn av nødvendige utbetalinger av lånerammen vi fikk innvilget til å fornye heisene, likviditetsbudsjett samt kjente kostnader i 2024 er styret i skrivende stund i dialog

med rådgiver i OBOS om størrelsesorden på samt tidspunkt for en evt. ytterligere økning av felleskostnader.

Renhold av fellesområder

Styret har over tid sett at det er noe varierende kvalitet på renholdet. Dette følges opp med de ansvarlige for tjenesten, og det er å forvente at det blir bedring.
Styret minner om at det ikke skal hensettes gjenstander av noe slag (inkl. sko) i fellesarealene da dette, i tillegg til å være forbudt i hht. Brannforskriftene og husordensreglene, er til hinder for rengjøringen. Man kan selvfølgelig ha dørmatte.

Vindusvask

I påvente av oppfølging av problemene med kalkutskillelse på fasade og enkelte vinduer etter fasaderehabiliteringen, må styret inntil videre vente med å få etablert en avtale med eksternt firma om utvendig vindusvask en til to ganger i året. Men intensjonen er at borettslaget skal inngå en slik avtale.

Nabovarsel – søknad bygging balkonger i bakgård Kirkeveien 54

Borettslaget mottok først nabovarsel i september 2022 ang. ønske om bygging av balkonger i bakgård hos KV54. Og vi fikk da bistand fra advokat Håvard Bakken i OBOS til å sende inn merknader. Merknadene gikk primært på at det ville bli svært kort avstand til vårt bygg – vesentlig mindre enn lovens hovedregel, at økt støy ikke var tatt opp i nabovarsel, vi etterlyste utredning ang. støyskjerming samt tok opp viktigheten av å bevare de «grønne lungene» som er i bakgårder og gårdsrom i trafikkerte og tettbygde byområder. Samt at trær/vegetasjon bidrar i stor grad til å avhjelpe byens dreneringsutfordringer, utfordringer som de senere årene bare har blitt større, både på grunn av byggetiltak og det som synes å være stadig hyppigere episoder med ekstremvær/styrtregn.

KV54 ønsket i 2022 å bygge 12 balkonger i bakgård, nytt nabovarsel gikk på 8 franske balkonger + 4 balkonger.
Ang. balkongene kunne vi vanskelig protestere til de endrede planene, men vi ønsket fortsatt å melde inn merknader ang. vegetasjon i bakgård samt støy, dvs. tilsvarende som vi gjorde i 2022. Igjen fikk styret advokat Bakken i OBOS til å bistå oss med å sende inn merknader på vegne av oss. Vi vet per nå ikke hva som er status for Kirkeveien 54.

Næringslokalene

Borettslaget har 7 næringslokaler som leies ut. Leieinntektene var i 2023 kr. 717.852,-.
Det har ikke vært spesielle utfordringer eller problemer knyttet til selve lokalene i perioden.

I august 2023 sa imidlertid leietaker av seksjon 8, Local Entertainment & Convenience, opp sin kontrakt.
Heldigvis fikk vi ny leietaker på plass før eksisterende kontrakt utløp, så borettslaget hadde ikke tap i leieinntekter på lokalet.
Nye leietaker fom. 01.12.23 er Royal Ur & Gull.

Omsetning av leiligheter

Det har også i denne perioden vært omsatt en rekke leiligheter. Det virker som det fortsatt er relativt enkelt å få solgt leiligheter i borettslaget.

Overlating av bruk

Det har siden forrige generalforsamling vært behandlet 2 søknader i forbindelse med overlating av bruk (i forrige periode var det 8 søknader). Begge søknader ble innvilget.

Ref. omtalt under «Orientering om borettslagets drift», «Utleie av egen bolig (bruksoverlating)» så er det fra 01.01.2020 trådt i kraft en ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie. Dvs. at **all overlating av bruk (dvs. inkludert utlån til familie/bekjente og/eller utleie) utover 30 døgn er søknadspliktig til styret. Overtredelse av denne bestemmelsen vil være å anse som mislighold og kan i hht. borettslagets vedtekter kap. 7 føre til salgspålegg av bolig.**
Styret viser til søknadsskjema som skal benyttes ved søknad om overlating av bruk. Skjemaet fås ved henvendelse til styret@majorstulokken.no.

Fremtidige planer

Vi har et borettslag som de siste 15 årene har vært igjennom en del større rehabilitering både innvendig og utvendig (se oversikt under «Orientering om borettslagets drift»).

Det er imidlertid fremdeles noen ting som det i fremtiden bør gjøres noe med, det er bl.a.:

- Oppussing/maling inngangsparti, trappeoppgang og korridorer (inkl. branndører)
- Asfaltering/grus bakgård
- Oppgradering av kjeller- og loftsboder
- Utredning og evt. utbedring av innvendig ventilasjonsanlegg
- Etablere plan for langsiktig vedlikehold

Henvendelser til styret

Styret kan kontaktes enten via styrets e-postadresse styret@majorstulokken.no eller via Vibbo.no.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

Vesentlig avvik
Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økning i innkreving for kapitalkostnader grunnet renteøkninger samt innbetaling erstatningssak fra 2011. For spesifikasjoner, se note 2 og 3.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak oppstart med heisprosjektet.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteøkninger og første delutbetaling i forbindelse med lån til heisprosjektet.

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)
I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.
Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr. 285.000,- til løpende vedlikehold.
Men:
Delutbetalinger på lån til heisprosjektet som er/blir foretatt i 2024 samt prosjektkostnader som påløper i 2024 er **ikke** inkludert i driftsbudsjettet 2024.

Kostnader til heisprosjektet som skal belastes 2024 estimeres til ca. 4 000 000.
Finansiering skjer via låneopptak som tas ut i delutbetalinger. Pr. 11.04.2024 er det utbetalt ca. kr 3 400 000, derav kr 600 000 i 2023.

Ultimo april i år fikk styret imidlertid, på bakgrunn av søknad vi hadde sendt inn, tilsagn om tilskudd til tilgjengelighetstiltak i størrelsesorden kr. 400,000,- fra Velferdsetaten, Oslo kommune. Dvs. at vi kan ta ut tilsvarende mindre av lånerammen til heisprosjektet.
Kostnader heisprosjekt samt tilskuddet fra Velferdetaten er omtalt under «Styrets arbeid», punktet «Heisene».

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

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

Lån
Majorstuløkken Brl har lån i OBOS Banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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

Budsjettet er basert på 15 % økning av «felleskostnader» fra 01.01.2024.
Pga. økte kapitalkostnader som følge av låneopptak til heisprosjektet er styret i skrivende stund i dialog med rådgiver i OBOS om størrelsesorden på samt tidspunkt for en evt. ytterligere økning av felleskostnader i inneværende år.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Majorstuløkken Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Majorstuløkken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Penneo Dokumentnøkkel: 5T3EN-3FJ42-DWH5V-JENW7-JHK37-LBSW4

A member firm of Ernst & Young Global Limited

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 6. mai 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 5T3EN-3FJ42-DWH5V-JENW7-JHK37-LBSW4

A member firm of Ernst & Young Global Limited

MAJORSTULØKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 446 420, KUNDENR. 1261

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 426 922**	**1 771 188**	**1 426 922**	**1 218 818**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-90 865	647 916	265 200	758 704
Tilbakeføring av avskrivning	15	1	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	19	15 420 903	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-15 522 721	-868 598	-790 000	-685 000
Økning egenkapital i fellesanlegg		-15 421	-123 584	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-208 104**	**-344 266**	**-524 800**	**73 704**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 218 818**	**1 426 921**	**902 122**	**1 292 522**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 726 725	1 886 657
Kortsiktig gjeld	-507 907	-459 736
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 218 818**	**1 426 921**

MAJORSTULØKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 446 420, KUNDENR. 1261

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		994 578	854 685	857 784	1 022 532
Innkrevde felleskostnader	2	4 094 408	3 739 548	4 092 216	4 592 468
Andre inntekter	3	109 968	87 239	50 000	80 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 198 954**	**4 681 472**	**5 000 000**	**5 695 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-23 246	-21 827	-21 150	-23 246
Styrehonorar	5	-164 862	-154 800	-154 800	-150 000
Avskrivninger	15	-1	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 475	-8 263	-8 500	-8 500
Forretningsførerhonorar		-180 620	-173 670	-181 000	-192 000
Konsulenthonorar	7	-83 928	-51 419	-50 000	-75 000
Kontingenter		-2 900	-2 650	-2 050	-2 050
Drift og vedlikehold	8	-734 259	-266 972	-470 000	-285 000
Forsikringer		-25 409	-22 590	-22 000	-26 000
Kommunale avgifter	9	-468 999	-374 129	-461 000	-523 000
Kostnader sameie	22	-668 732	-551 809	-674 000	-674 000
Energi/fyring	10	-721 911	-792 111	-810 000	-700 000
TV-anlegg/bredbånd		-632 660	-542 734	-560 000	-520 000
Andre driftskostnader	11	-335 474	-324 134	-347 300	-317 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 051 476**	**-3 287 106**	**-3 761 800**	**-3 496 296**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**1 147 479**	**1 394 366**	**1 238 200**	**2 198 704**
DRIFTSRESULTAT		**1 147 479**	**1 394 366**	**1 238 200**	**2 198 704**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	39 893	12 590	0	0
Finanskostnader	13	-1 278 237	-759 040	-973 000	-1 440 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 238 344**	**-746 450**	**-973 000**	**-1 440 000**
ÅRSRESULTAT		**-90 865**	**647 916**	**265 200**	**758 704**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	647 916		
Fra annen egenkapital		-90 865	0		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	4 577 722	4 577 722
Tomt		508 636	508 636
Andel egenkapital i fellesanlegg	22	1 658 199	1 642 778
Andre varige driftsmidler	15	0	1
SUM ANLEGGSMIDLER		**6 744 557**	**6 729 137**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		-1 500	102 751
Forskuddsbetalte kostnader		165 774	152 388
Andre kortsiktige fordringer	16	7 238	32 377
Driftskonto OBOS-banken		643 134	314 118
Sparekonto OBOS-banken		912 079	1 285 024
SUM OMLØPSMIDLER		**1 726 725**	**1 886 657**
SUM EIENDELER		**8 471 282**	**8 615 794**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 100 * 100		10 000	10 000
		-19 867	-19 777
Annen egenkapital	17	962	097
		-19 857	**-19 767**
SUM EGENKAPITAL		**962**	**097**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	25 543 337	25 645 155
Borettsinnskudd	20	2 278 000	2 278 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**27 821 337**	**27 923 155**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		325 431	440 654
Påløpte renter		127 902	0
Påløpte avdrag		54 574	-1
Påløpte kostnader		0	19 082
SUM KORTSIKTIG GJELD		**507 907**	**459 736**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**8 471 282**	**8 615 794**

Pantstillelse	21	40 690 000	37 523 371
Garantiansvar	22	618 951	17 250

Oslo, 22.04.2024
Styret i Majorstuløkken Borettslag

Randi Kristiansen /s/ Runa Haave Andersson /s/ Flemming L. Eilertsen /s/

Bjarne Lagesen /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 333 732
Lokaler	717 852
Parkeringsleie	40 800
Eiendomsskatt	2 024
Kapitalkostnader på IN-lån	972 114
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	22 464
Overført til kapitalkostnader	-994 578
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 094 408**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Vaskeripenger	30 865
Depositumsgebyr	-450
Innbetaling erstatningssak fra 2011	36 138
Flyttegebyr	36 000
Nettinnbetalinger	900
Nøkler	5 085
Svarapparat viderefakturert	1 430
SUM ANDRE INNTEKTER	**109 968**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-23 246
SUM PERSONALKOSTNADER	**-23 246**

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 164 862.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 475.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-48 906
OBOS Prosjekt AS	-18 733
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 289
Andre konsulenthonorarer	0
SUM KONSULENTHONORAR	**-83 928**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse - Heiskonsulenten	-133 545
Hovedentreprenør I - Schindler	-393 750
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-527 295**
Drift/vedlikehold bygninger	-58 969
Drift/vedlikehold VVS	-21 715
Drift/vedlikehold elektro	-9 873
Drift/vedlikehold heisanlegg	-86 376
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-30 031
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-734 259**

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-16 416
Vann- og avløpsavgift	-311 500
Renovasjonsavgift	-141 082
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-468 999**

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-71 638
Fjernvarme	-650 273
SUM ENERGI / FYRING	**-721 911**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-18 421
Vaktmestertjenester	-135 135
Renhold ved firmaer	-135 990
Snørydding	-13 245
Andre fremmede tjenester	-17 679
Trykksaker	-1 685
Andre kontorkostnader	-7 514
Porto	-960
Bank- og kortgebyr	-2 471
Velferdskostnader	-1 050
Konstaterte tap	-1 324
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-335 474**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 657
Renter av sparekonto i OBOS-banken	27 055
Andre renteinntekter	10 181
SUM FINANSINNTEKTER	**39 893**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-779 073
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-345 639
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-153 525
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 278 237**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	5 086 358
Utskilt tomteverdi	-508 636
SUM BYGNINGER	**4 577 722**

Tomten ble kjøpt i 1939.
Gnr.215/bnr.162
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Vaskerianlegg		
Kostpris	134 502	
Avskrevet tidligere	-134 501	
Avskrevet i år	-1	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**0**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-1**

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN lån	7 238
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**7 238**

NOTE: 17
ANNEN EGENKAPITAL

	-20 410
Opptjent egenkapital	935
Egenkapital fra IN tidligere år	899 892
Egenkapital fra IN 2022	0
Reduksjon EK fra IN	-356 919
	-19 867
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**962**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 18
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed
vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 19
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Eika Boligkreditt AS		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,25 %. Løpetiden er 37 år.		
	-17 216	
Opprinnelig 2015	650	
Nedbetalt tidligere	2 274 659	
Nedbetalt i år	14 941 991	
		0
Obos-banken		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 29 år.		
	-14 782	
Opprinnelig 2023	603	
Ekstra utbetalt	-600 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	68 283	
		-15 314
		320
Obos-banken tidligere Eika Boligkreditt AS 1		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 29 år.		
	-17 852	
Opprinnelig 2009	887	
Nedbetalt tidligere	7 149 723	
Nedbetalt i år	474 147	
		-10 229
		017
		-25 543
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**337**

NOTE: 20
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-2 278 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-2 278 000**

NOTE: 21
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 278 000
Pantelån	25 543 337
Påløpte avdrag	54 574
Beregnede IN-forpliktelser	542 973
TOTALT	**28 418 884**

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

Bygninger	4 577 722
Tomt	508 636
TOTALT	**5 086 358**

NOTE: 22
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 100 % av Sameiet Majorstuløkken.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Sameiet Majorstuløkken. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Sameiet Majorstuløkken og utgjør kr
618 951

Selskapets andel i Sameiet Majorstuløkken vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Sameiet Majorstuløkken er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse
fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Protokoll til årsmøte 2024 for Majorstuløkken Brl

Organisasjonsnummer: 950446420
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 21. mai kl. 12:00 til 24. mai kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 38.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Robin Johansen fra OBOS er valgt.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

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

Forslag til vedtak:
Marte Julie Sætra og Knut Andre Sande er valgt.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **33**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000. Gitt borettslagets alle ekstra utgifter i år velger styret å gå for det samme beløpet vi hadde for et par år siden, dvs. før vi begynte å justere ihht KPI.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder Randi Kristiansen - ikke på valg

Styremedlem Runa Haave Andersson - på valg

Styremedlem Bjarne Lagesen - ikke på valg

Styremedlem Flemming Lillerud Eilertsen - på valg

Varamedlem Stig Almenningen Øverland - på valg

Varamedlem Guro Arvesen - på valg

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Runa Haave Andersson (26 stemmer)
Flemming Lillerud Eilertsen (27 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Runa Haave Andersson
Flemming Lillerud Eilertsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Guro Arvesen (27 stemmer)
Åsne Sunniva Fyrand Bakke (26 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Guro Arvesen
Åsne Sunniva Fyrand Bakke

Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Robin Johansen /s/

Protokollvitne 1
Navn: Marte Julie Sætra /s/

Protokollvitne 2
Navn: Knut Andre Sande /s/

Ved valgene på generalforsamlingen og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Valgt for
Leder	Randi Kristiansen	2023-2025
Styremedlem	Bjarne Lagesen	2023-2025
Styremedlem	Flemming Lillerud Eilertsen	2024-2026
Styremedlem	Runa Haave Andersson	2024-2026
Varamedlem	Guro Arvesen	2024-2025
Varamedlem	Åsne Sunniva Fyrand Bakke	2024-2025

Styret vil konstituere seg på neste styremøte.

Vedtekter

for Majorstuløkken Borettslag org nr 950 446 420
vedtatt på ordinær generalforsamling den 15.06.2006, endret 06.05.20

Kap. 1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Majorstuløkken Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor
Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

Kap. 2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Dette kan allikevel bare skje til ektefelle eller andelseiers/ektefelles slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som står i adoptivbarns stilling

(3) Ved et hvert eierskifte må erverver godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(4) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
Styret kan ikke nekte godkjenning dersom andelen er ervervet av ektefelle eller andelseiers/ektefelles slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som står i adoptivbarns stilling.

(5) Nekter styret å godkjenne erverver som bruker, må melding om dette komme fram til erverver senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(6) Erverver har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erverver har rett til å erverve andelen.

(7) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

(8) Ved salg av andel påløper et utflyttingsgebyr på kr. 1500,-.
Ved kjøp av andel påløper et innflyttingsgebyr på kr. 1500,-.

Kap. 3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett
Forkjøpsrett gjelder ikke i borettslaget.

Kap. 4. Borett og overlating av bruk

4-1 Borett
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseier kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseier skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruk av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) **Overlating av bruken når andelseier selv bor i boligen**
En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

(2) Overlating av bruken uten godkjenning
Uten godkjenning fra styret kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(3) **Overlating av bruken for opp til tre år**
Med godkjenning fra styret kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre for opp til tre år dersom andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3, har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene.
Godkjenning kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det.
Godkjenning kan nektes dersom bruker ikke kunne blitt andelseier.

(4) **Overlating av bruken med særlig grunn**
Andelseier kan ellers med godkjenning fra styret overlate bruk av hele boligen dersom:
- andelseier er en juridisk person
- andelseier skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseiers ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseier eller ektefelle
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom bruker ikke kunne blitt andelseier.

(5) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal bruker regnes som godkjent.

(6) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(7) Overlating av bruk reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

(8) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandling og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

(9) Borettslaget kan kreve ut- og innflyttingsgebyr, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen.
Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, paraboler, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

Kap. 5. Vedlikehold

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, kraner, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, låser, nøkler, inventar, innvendige flater (tak, vegger og gulv), overflatevedlikehold av balkonger/terrasser, sanitærutstyr inklusive vannklosett, varmtvannsberedere, vasker, installasjoner (slik som oppvaskmaskiner/vaskemaskiner), brannslukkingsutstyr. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør som ikke omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt, kraner, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, låser, nøkler, inventar, sanitærutstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsberedere, vasker, installasjoner (slik som oppvaskmaskiner/vaskemaskiner), brannslukkingsutstyr, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseier har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseier er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

(7) Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor andelseiers bruksenhet eller i utstyr som ligger under andelseiers vedlikeholdsplikt, jfr. 5-1, pliktes dekket av andelseier.

(8) Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(9) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseier.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseier misligholder sine plikter, jfr borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller sine plikter, jf borettslagslovens § 5-18.

Kap. 6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnader etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19, med tilslutning fra de berørte andelseiere.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt. Det samme gjelder eventuelle gebyrer forbundet med utleie/overlating av bruk, se pkt. 4-2 (8) og pkt. 4-2 (9).

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

Kap. 7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseiers eller brukers, jfr. brl. 5-9 og 5-23 oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseiers eller brukers eller dennes husstands oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse ovenfor andelseier, jfr 5-23 kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

Kap. 8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år hvis ikke annet blir bestemt av generalforsamlingen. Dog slik at funksjonstiden ikke medfører at alle styremedlemmer er på valg samme år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
6. andre tiltak som **går ut over vanlig forvaltning**, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder alene eller 2 styremedlemmer i fellesskap tegner lagets navn. Styret kan gi prokura.

Kap. 9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Eventuelt valg av revisor
- Eventuelt behandling av budsjett
- Fastsetting av godtgjørelse til styremedlemmer
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere av bolig har rett til å være til stede og til å uttale seg. Hver andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styreleder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møteleder skal sørge for at det føres protokoll over alle saker som blir behandlet i generalforsamlingen, og alle vedtak som blir gjort der.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har allikevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Kap. 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandling eller avgjørelse av noe spørsmål der medlemmet eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

Kap. 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. med endringer, sist ved lov av 17.06.2005, som trådte i kraft 15.08.2005.

HUSORDENSREGLER FOR MAJORSTULØKKEN BORETTSLAG
Vedtatt på ordinær generalforsamling 08.05.2019

Ytre orden:

1. Bakgård, inngangsparti, trappegang, trappereposer, korridorer, felles kjeller- og loftsrom må ikke belemres med gjenstander tilhørende beboerne så som kasser, innbo, sportsartikler (inkl. sykkel), barnevogner og lignende. Brannbalkonger må ikke belemres med gjenstander.

2. Det er ikke tillatt å parkere i bakgården uten skriftlig tillatelse fra styret. Kun korte stopp for av- og pålessing er tillatt.
   Da borettslaget ikke eier grunnen langs endegavl mot Maries gt. 12 (eies av Maries gt. 12), er det forbudt å parkere der.

3. Enhver forurensning av bakgård og innvendig fellesareal er forbudt. Alt avfall (søppel, papiravfall, tomesker etc.) skal legges i dertil bestemte avfallsbrønner ute (særregler for forretningslokaler, jfr. kontrakt for disse).
   Ethvert søl omkring utvendige avfallsbrønner må unngås.
   Alt avfall utover ordinært husholdningsavfall er den enkelte beboer selv ansvarlig for å bli kvitt. Blir beboere tatt i å sette fra seg ting i fellesområder, vil evt. regning for å få det fjernet bli sendt den ansvarlige.

4. Av sikkerhetsmessige årsaker (brannfare) og av hensyn til andre beboere, er det ikke lov å benytte grill på balkonger og på plen.

5. Har leiligheten egen balkong, plikter beboer gjennom hele året å påse at sluket ikke tettes. Snø og is må fjernes under vintersesongen. Hvis dette ikke påsees/utføres, blir beboer ansvarlig for skade som måtte oppstå.
   Det må ikke tømmes store mengder vann/fulle vannbøtter i sluk på balkonger, avløpsrørene fra balkongene er kun dimensjonert for å ta unna regnvann fra balkonggulv.

6. Det er ikke lov å flislegge balkonggulv. Balkonggulvene har et vanntett overflatebelegg som beskytter betong og armeringsjern. Ved evt. flislegging vil denne overflaten kunne ødelegges slik at vann vil kunne trekke ned i balkongdekket og forårsake skade på bygningsmassen.

7. For å bevare borettslagets utvendige helhetlige estetiske uttrykk, er det ikke lov å montere gjenstander av noen art på fasaden (parabolantenner, lykter, varmeovner etc.)

8. Risting av tepper, sengetøy, tøy m.v. fra vinduer og balkonger er forbudt.

9. Felles inngangsdører (hoved- og bakdør) skal til enhver tid være låst.

Felles rom:

10. Vaskeri og tørkerom benyttes av beboerne etter borettslagets nærmere bestemmelser.

11. Bruk av stearinlys eller fyrstikker er forbudt på loft og i kjeller.

12. Det er ikke lov å koble opp elektriske artikler så som f.eks. kjøle- og fryseskap (-bokser) på loft og i kjeller.

13. I den kalde årstid må alle vinduer i kjeller og baktrapp være forsvarlig lukket. All nødvendig lufting må skje med forsiktighet når temperaturen viser kuldegrader.
    Beboer plikter å holde de rom hvor det er vann- og avløpsrør så oppvarmet at frysning unngås.
    Vinduer i baktrapp/dører til brannbalkonger må ikke stå åpne om natten eller når det regner. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp vindu i baktrapp/dør til brannbalkong, plikter han å påse at det/den etter kort tid igjen blir lukket, og blir erstatningspliktig hvis skade inntreffer.
    Takluker på loftet skal kun åpnes av vaktmester.
    Det er forbudt å lufte gjennom entrédør.

Indre orden:

14. Det skal være ro i hele borettslaget alle dager mellom kl. 23.00 og kl. 07.00.
    Banking, boring i betong, musikkøvelser el. andre støyende aktiviteter som forplanter seg til øvrige leiligheter, kan bare skje på hverdager mellom kl. 08.00 og kl. 22.00 og på lørdager mellom kl. 11.00 og kl. 18.00. På søndager og helligdager er det ikke tillatt å utføre støyende aktiviteter som forplanter seg til øvrige leiligheter.
    Dersom det skal foretas omfattende oppussingsarbeider (sliping av gulv, boring etc.) som medfører sjenerende støy, og arbeidet vil ha en varighet utover tre timer i strekk, skal dette varsles i forkant med signert oppslag.
    Hvis det ved en spesiell anledning vil være behov for å forskyve tidspunktet for når det skal være ro i bygget, for eksempel selskapelighet utover kl. 23, skal beboerne av de tilstøtende leiligheter varsles på forhånd.

    Bruk av vaskemaskin og tørketrommel i leilighetene er ikke tillatt mellom kl. 23.00 og kl. 07.00.

15. Som husordensregler gjelder også de særskilte instrukser som til enhver tid er gitt i eiendommen for behandling av teknisk utstyr som sentralvarmeanlegg, heiser, vaskeri, kabelanlegg eller lignende.

16. Som spesielle regler for denne eiendom gjelder:

    Av ventilasjons- og miljømessige hensyn er det i kjøkken ikke tillatt å koble vifte/ventilator til ventil i yttervegg eller til ventilasjonskanal i tak/overgang vegg/tak (felles innvendig, naturlig ventilasjon). Det betyr at det kun er tillatt med avtrekksvifter/ventilatorer med kullfilter i kjøkken.

    Det er ikke tillatt med mekanisk vifte på bad, vårt innvendige ventilasjonssystem (naturlig ventilasjon) er ikke dimensjonert for det.

    Reparasjonsarbeider på eller utskifting/fjerning av radiator i leilighet skal ikke skje uten godkjenning fra styret.

    Fjerning av vegger/deler av vegger i leilighet skal ikke skje uten godkjenning fra styret.

    Brannslukningsapparat og røykvarsler skal følge leilighet ved salg.

    Husdyrhold tillates kun etter skriftlig tillatelse fra styret.

Til entrédør og postkasser anskaffes skilt. Visittkort, klistrelapper eller lignende tillates ikke.

NB! Beboer er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge a overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Han er også ansvarlig for at slike husordensregler blir overholdt av hans husstand, fremleietagere eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

REGISTRERINGSSKJEMA NYE ANDELSEIERE KIRKEV. 50

LEIL NR

ANDELSEIERS NAVN

telefon nr: evt mail:

(NB! Viktig at fylles ut)

OVERTAGELSESDATO:

SKAL BO SELV I LEILIGHETEN JA NEI

HVIS NEI, ADRESSE:

HVEM SKAL BO I LEILIGHETEN, NAVN:

TELEFON NR:

FAMILIE MEDLEM? JA..... HVILKEN TILKNYTNING?

NEI..... Se neste punkt

HVIS OVERLATING AV BRUK:

FOR HVILKEN PERIODE:

Søkt godkjenning: JA NEI

BOD

LEIL DISPONERER BOD: JA Kjeller loft NEI

stryk det som ikke passer

LEIL DISPONERER MER ENN EN BOD? JA ant. NEI

BOD ER MERKET: JA NEI

BRANNSLUKNINGS APPARAT / RØYKVARSLER

LEILIGHETEN ER UTSTYRT MED:

BRANNSLUKNINGSAPPARAT JA NEI

RØYKVARSLER JA NEI

MERKING POSTKASSE

Ønsket navn på postkasseskilt (**MÅ** fylles ut!):

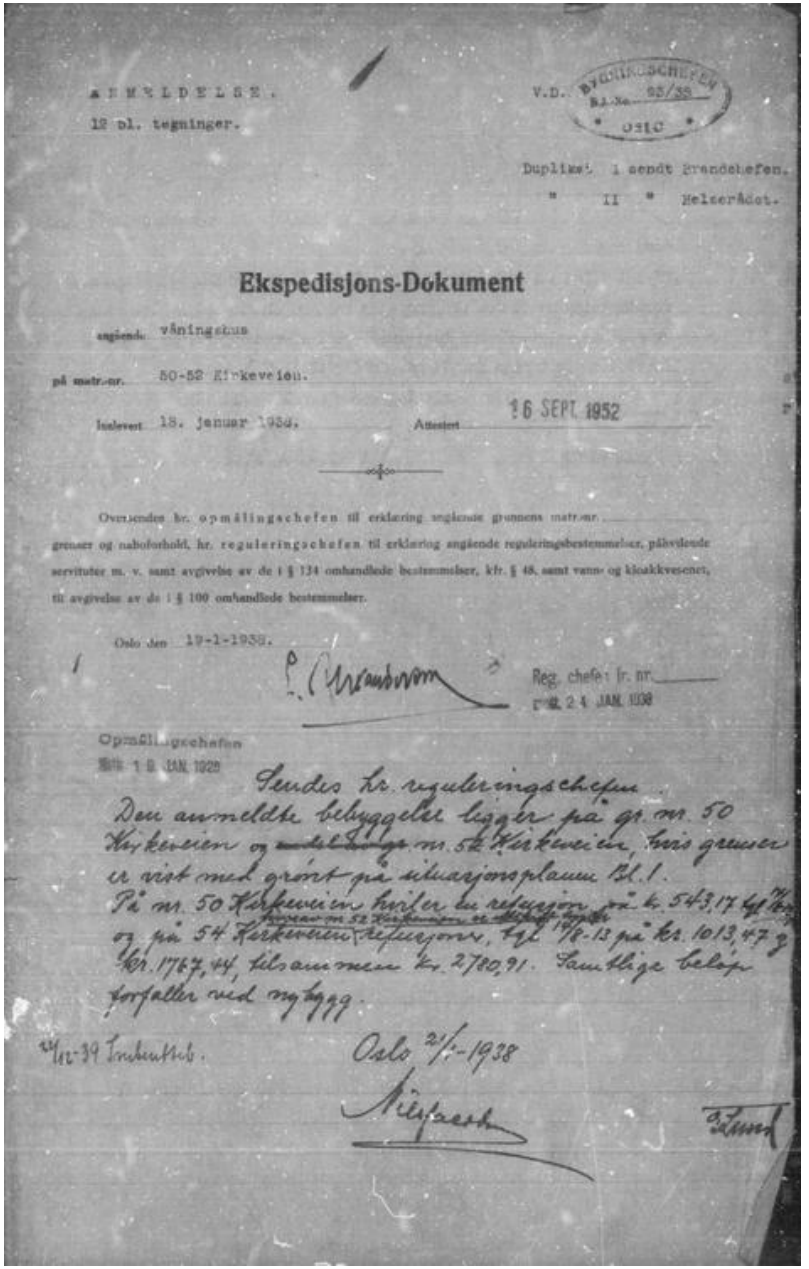
NB! Styret bestiller postkasseskilt på vegne av ny andelseier, andelseier får beskjed når skilt er klart for avhenting. Skilt betales av andelseier.

JEG HAR LEST HUSORDENSREGLENE JA NEI

Jeg erklærer at informasjonen gitt, er riktig

Dato Andelseiers/kjøpers underskrift

080



ANMELDELSE.
12 bl. tegninger.

V.D. BYGNINGSCHEFEN
B.J.Nr. 93/38
0310

Duplikat 1 sendt Brandchefen.
" II " Helserådet.

Ekspedisjons-Dokument

angående våningshus
på eiendom 50-52 Kirkeveien.
innlevert 18. januar 1938. Attestert 16 SEPT. 1952

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

Oslo den 19-1-1938.

Reg. chefens jr. nr.
24 JAN. 1938

Opmålingschefen
18 JAN. 1938

Sendes hr. reguleringschefen.
Den anmeldte bebyggelse ligger på gn. nr. 50 Kirkeveien og ~~delvis på~~ nr. 52 Kirkeveien, hvis grenser er vist med grønt på situasjonsplanen Bl. 1.
På nr. 50 Kirkeveien hviler en refusjon på kr. 543,17 ~~og~~ [illegible]
~~nr. 52 Kirkeveien er~~ og på 54 Kirkeveien refusjons, tgl. 16-12 på kr. 1013,47 og kr. 1767,44, tilsammen kr. 2780,91. Samtlige beløp forfaller ved nybygg.

24/12-39 Innkuttet.

Oslo 21/1-1938

Nilsen

Lund

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Harry Martinsen AS
Hammerstadgata 5
0363 OSLO
post@harry-martinsen.no

Dato: 10-12-2009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200800786-9 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anita Jahnsen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	KIRKEVEIEN 50	Eiendom:	215/162
Tiltakshaver:	Majorstuløkken borettslag v/ Centrum eiend. bestyrelse	Adresse:	Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	Harry Martinsen AS	Adresse:	Hammerstadgata 5, 0363 OSLO
Tiltakstype:	Bygård	Tiltaksart:	vedlikehold og utbedring (§89)

FERDIGATTEST - KIRKEVEIEN 50

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

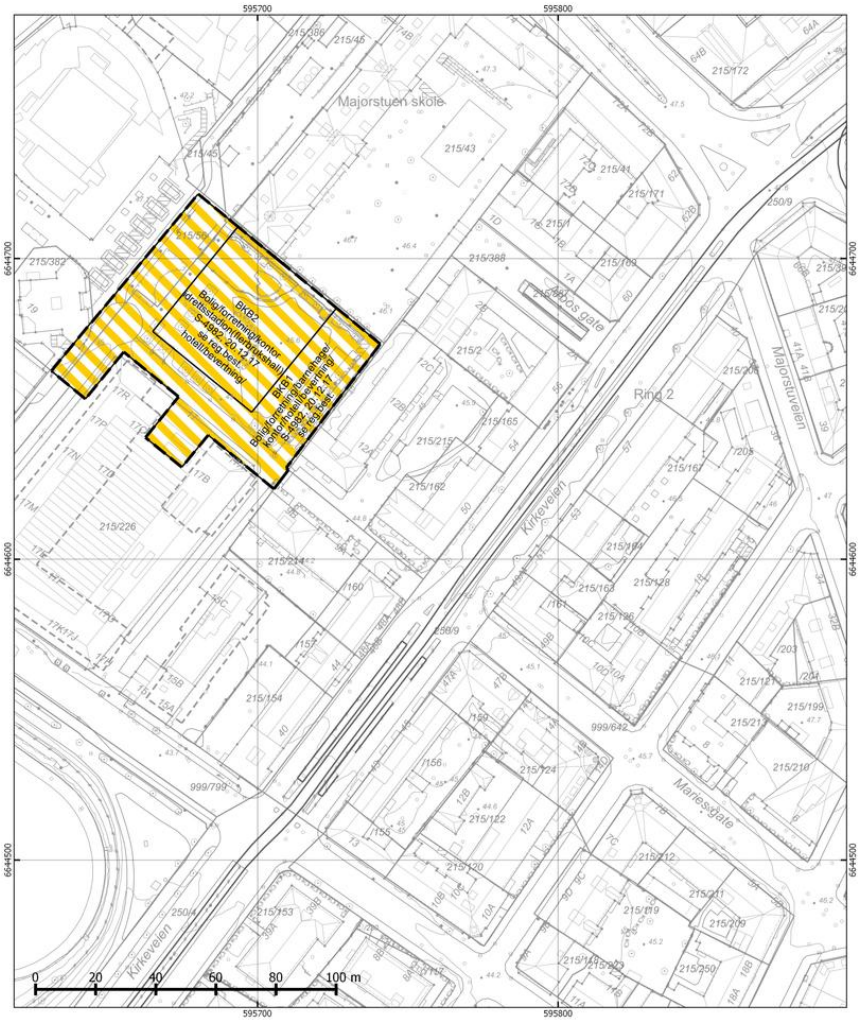
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

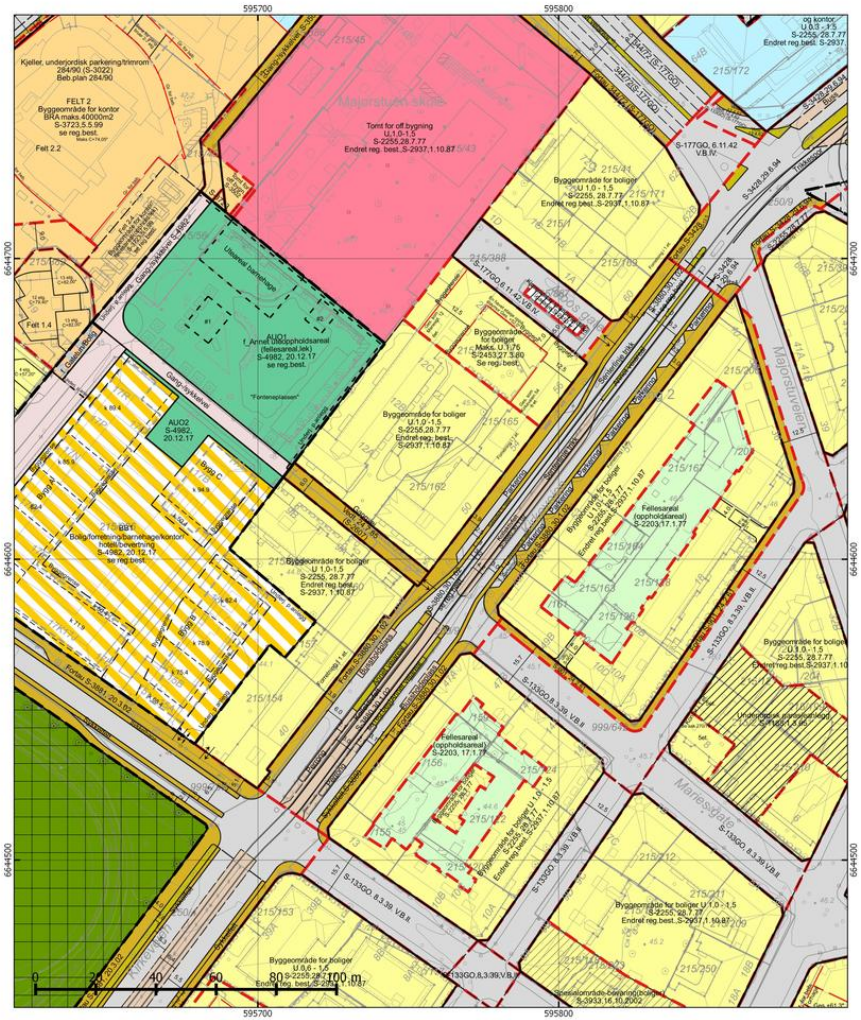
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

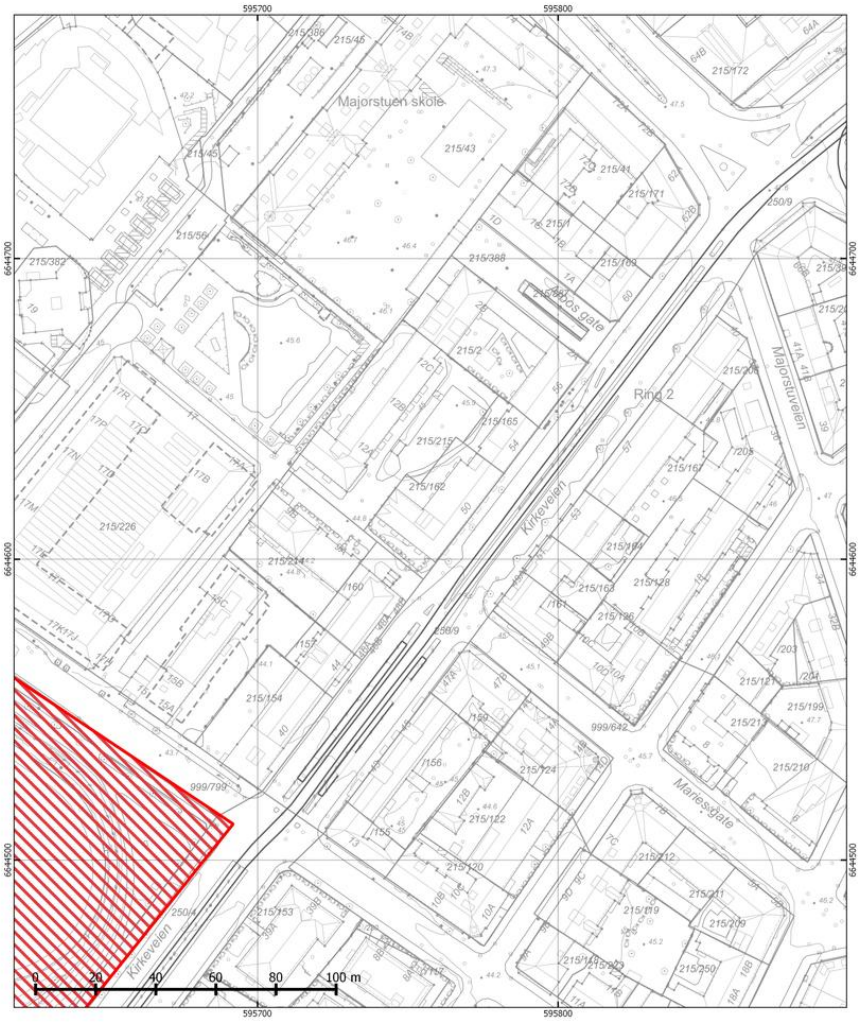
Anita Jahnsen - Saksbehandler
Caroline Waller - Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten		Adresse: KIRKEVEIEN 50	*=Kotehøyde med OLH som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til regulert kotehøyde.	
Dato: 03.08.2020	N	Gnr/Bnr: 215/162	PlottID/Best.nr: 137603 / 86408506	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene som eksisterte da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Ta kontakt med vårt kundesenter om du har behov for vedtatt reguleringsplankart for å prosjektere i tråd med reguleringsplanens krav.
Bruker: tas		Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning Kan ikke brukes til byggesak	Deres ref.: 41245 / MSNOP_SF	
Målestokk 1:1000			Kommentar:	© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune Se tegnforklaring på eget ark
Ekvidistanse 1m			Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17	
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32			Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.	
Høydereferanse: Reguleringsplan: Se reg.best. Bakgrunnskart: NN2000		Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1. I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2		
Originalformat: A3				



Plan- og bygningsetaten		Adresse: KIRKEVEIEN 50	*=Kotehøyde med OLH som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til regulert kotehøyde.	
Dato: 03.08.2020	N	Gnr/Bnr: 215/162	PlottID/Best.nr: 137603 / 86408506	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene som eksisterte da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Ta kontakt med vårt kundesenter om du har behov for vedtatt reguleringsplankart for å prosjektere i tråd med reguleringsplanens krav.
Bruker: tas		Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning Kan ikke brukes til byggesak	Deres ref.: 41245 / MSNOP_SF	
Målestokk 1:1000			Kommentar:	© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune Se tegnforklaring på eget ark
Ekvidistanse 1m			Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17	
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32			Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.	
Høydereferanse: Reguleringsplan: Se reg.best. Bakgrunnskart: NN2000		Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2. I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1		
Originalformat: A3				



TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

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

- 660 - Spesialområde bevaring bolig

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense

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

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- RpRegulertHøyde
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Regulert kjørefelt
- Byggegrense
- Byggelinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares

Plan- og bygningsetaten	Adresse: KIRKEVEIEN 50	PlottID/Best.nr: 137603 / 86408506	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene som eksisterte da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Ta kontakt med vårt kundesenter om du har behov for vedtatt reguleringsplankart for å prosjektere i tråd med reguleringsplanens krav.
Dato: 03.08.2020	Gnr/Bnr: 215/162	Deres ref.: 41245 / MSNOP_SF	
Bruker: tas	Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning Kan ikke brukes til byggesak	Kommentar:	© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune
Målestokk 1:1000		Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17	
Ekvidistanse 1m		Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort)	
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32			
Høydereferanse: Reguleringsplan: Se reg.best. Bakgrunnskart: NN2000			
Originalformat: A3			

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-2255

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

Planen er holdt klar over offentlighet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V011002, V030806N2, V030993, V060597, V070492, V080285, V080384, V080610, V100495, V110396, V120105, V120297, V121010, V130679, V131284, V150596, V150796, V151100, V160184, V160895, V161001, V170887, V181209N2, V190192, V190482, V190482N2, V190902, V200905N2, V201089, V220380, V221096, V231095, V231296, V240993, V270398, V280186, V280885, V290689, V290894, V300187, V300589, V301006N3, V301288, V310184, V311002, V311090, 1491, 15081, 15189, 16386, 16578, 17490, 19106, 20090, 20183, 20483, 21884, 2306, 23383, 2390, 24385, 2490, 26394, 28490, 2901, 3338, 33390, 3483, 36982, 37684, 39183, 41871, 43392, 5290, 5984, 6182, 6382, 8786, 8886, 9993

Saken består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo
Telefon: 23 49 10 00
Telefaks:23 49 10 01
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

V240785

Saken

gjelder: Mindre vesentlig endring av reguleringsplan med regulerings- bestemmelser for Middelthuns gate 17 - Byggeområde for kontor og spesialområde - bevaring/kontor (S-2607)

Vedtaksdato: 24.07.1985

Vedtatt av: Byplansjefen

Lovverk:

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Nytt vedt. på del av denne saken,se 284/90.

Knytning(er) mot andre planer: S-2607

Saken består av 2 inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo
Telefon: 23 49 10 00
Telefaks:23 49 10 01
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

REGULERINGSVEDTAK

MINDRE VESENTLIG ENDRING AV REGULERINGSPLAN MED REGULERINGS-BESTEMMELSER FOR MIDDELTHUNS GATE 17 - BYGGEOMRÅDE FOR KONTOR OG SPESIALOMRÅDE - BEVARING/KONTOR (S-2607).

VEDTAK

Byplansjefen vedtar i medhold av delegert myndighet og §28 nr. 2 i bygningslov med vedtekt for Oslo, endring av stadfestet reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Middelthuns gate 17 (S-2607) som vist på kart datert Oslo byplankontor 21.6.85 og endring av reguleringsbestemmelsenes § 4b til å lyde:

"Utnyttelsesgraden skal ikke overstige u=1,75 tilsvarende ca 24500 m2."

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

23332800

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0208/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Kirkeveien 50 0368 OSLO

Betegnelse: Gnr 215, bnr 162 (ideell andel 1/1) 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