NORDVIK

Kirkeveien 50

0 soverom | 23 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Kirkeveien 50

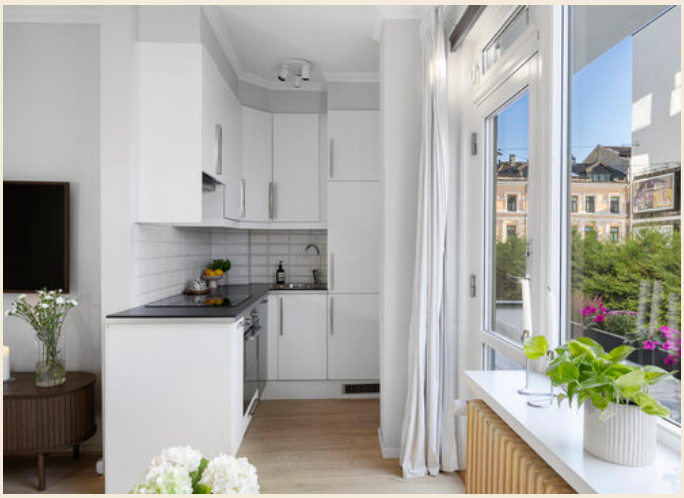
Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
26	Om boligen
41	Nabolagsprofil
43	Tilstandsrapport
57	Egenerklæringsskjema
64	Andre vedlegg
139	Kontaktinfo
142	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
145	Forbrukerinformasjon om budgivning
146	Budskjema

Salgsoppgave produsert 09.10.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og delikat 1-roms med solrik balkong | Vv. og fyring inkludert | Heis | Skjermet beliggenhet | Nær Frognerparken

Prisantydning	**3 490 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**3 751 465,-**
Fellesgjeld	**260 375,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 098,-**
BRA-i	**23 kvm**
Soverom	**0**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1938**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Kirkeveien 50! En lys og godt utnyttet 1-roms andelsleilighet i 2. etasje på sentrale Majorstuen. Boligen har en hyggelig stue med plass til sofa og spisebord, en praktisk soveplass, kjøkken og flislagt bad. Fra oppholdsrommet er det utgang til en balkong på 2 m² med blomsterkasser og utsyn mot rolige omgivelser. Store vindusflater bidrar til et luftig inntrykk.

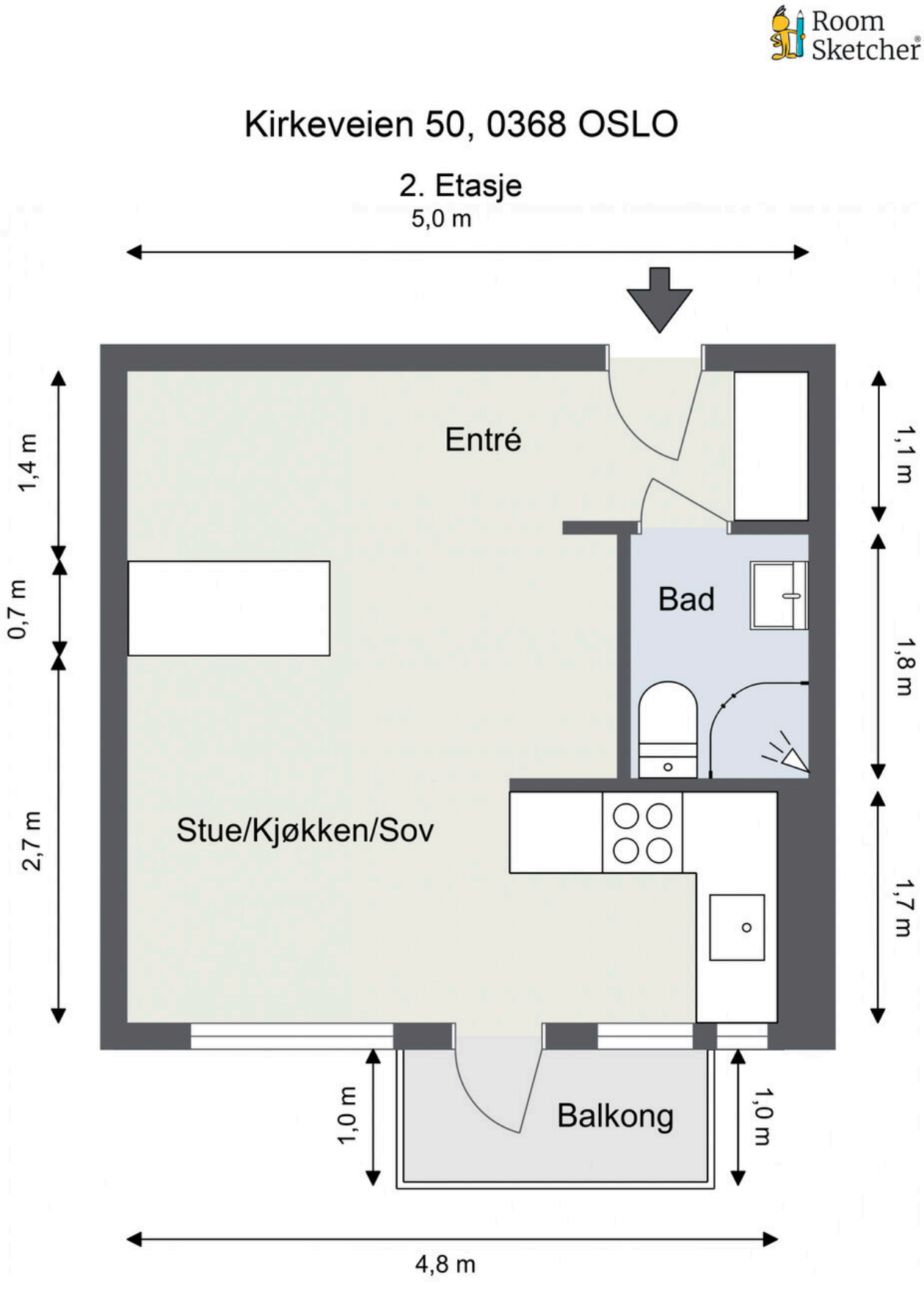
Her bor du skjermet med Bogstadveien, kollektivtransport, Sats Colosseum og Frognerparken i "tøffelavstand", i et veldrevet borettslag.

Høydepunkter:

- Heis i bygget
- Vender mot rolig gate
- Varmtvann og fyring ink.
- Umiddelbar nærhet til alt
- Ekstern kjellerbod på 2 m²
- Fellesvaskeri og sykkelbod i kjeller
- Gode kollektivforbindelser fra Majorstuen
- Sør-vestvendt balkong med gode solforhold

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 23 kvm
Total BRA: 23 kvm








































Aesop




6
5
4
3
2
1




TREK









Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
64-0203/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Kirkeveien 50, 0368 OSLO
Gnr 215, bnr 162, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 11 i Majorstuløkken Borettslag, org.nr. 950446420

Selger
Madicken Badendyck

Kjøpesum og omkostninger
3 490 000,- (Prisantydning)
260 375,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 750 375,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 751 465,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 760 965,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1938

Etasje
2

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 23 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 25 kvm
TBA: 2 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 23 kvm.
Total BRA: 23 kvm.
TBA: 2 kvm.

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealoppmåling er foretatt av byggesakskyndig.

Solforhold
Sol på sommeren fra ca. kl. 11 til kl. 18.00, på vinterstid er solen lavere som gir litt mindre soltid på ettermiddagen. Iht. selger.

Innhold
2. Etasje: Entré, bad, stue/kjøkken/sovealkove
Kjeller: Bod

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
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2

og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Våtrom:
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Badet ble oppgradert i regi av borettslaget i 2008.
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på ca. 25 mm.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og løstliggende banemembran under påstøp på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Murvegger.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Tekniske installasjoner:
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobberrør.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er sentral varmtvannsberedning.
Hovedenergikilden til oppvarmingen av boligen er fjernvarme.
Varmen fordeles i boligen med vannbåren varme via radiatorer.
Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.
Sikringsskap med automatsikringer og skrusikringer.
Boligen har brannslukkingsapparat og røykvarsler.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

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

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

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

Modernisering og påkostninger
Borettslaget har gjort følgende:
- 2024: Nye heiser.
- 2023/2025: Inngangspartier, kjeller og loft fikk overvåkingskameraer.
- 2020: Fellesvaskeriet fikk nye vaskemaskiner + overflatebehandling vegger.
- 2018: Nytt callinganlegg.
- 2017: Nye postkasser.
- 2014: Ny hovedinngangsdør.

Sammendrag selgers egenerklæring
Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Samtlige bad og rør (inkl. fellesområdene i kjeller samt i næringslokalene) ble totalrehabilitert i 2008-2009 i regi av borettslaget. Prosjektledelse var ved OBOS Prosjekt AS. Firmaet Harry Martinsen AS var totalentreprenør.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Jeg antar at det var en del av totalrehabiliteringen i 2008-2009.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Jeg antar at borettslaget har dette.

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: Boretslaget gjennomførte fasaderehabilitering i 2011-2012. Prosjektledelse var ved OBOS Prosjekt AS. Firmaet Alliero A/S var totalentreprenør. Utvendig fikk bygningen et "løft" i form av: nyoppusset fasade; nye balkongbrystninger og balkongdekker (med vanntett overflatebelegg som beskytter betong og armeringsjern); nye vinduer og balkongdører; takrenner og -nedløp samt sluk i balkongdekkene av sink; rehabilitering av utvendig

tak inklusive nye snøfangere; belysning bakgård; nye rekkverk bakgård; reperasjon av utvendige trapper i bakgård; ny skifer fasade Kirkeveien, oppussing skifer fasader bakgård og Maries gt.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja
Beskriv: Eiendommen har vann og avløp knyttet til Oslo kommune.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslaget har gjort følgende: - 2024: Nye heiser. - 2023/2025: Inngangspartier, kjeller og loft fikk overvåkingskameraer. - 2020: Fellesvaskeriet fikk nye vaskemaskiner + overflatebehandling vegger. - 2018: Nytt callinganlegg. - 2017: Nye postkasser. - 2014: Ny hovedinngangsdør.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 05.8.2024 av Tron Bentestuen Takstingeniør.

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?
Salgsoppgave 2024.

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Ja
Beskriv: Det har vært noe kalkutskillelse fra fasaden etter den ble rehabilitert i 2011/2012. Styret har reklamert på dette og saken er enda ikke løst.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Det ser *IKKE* ut som fellesutgiftene vil øke i nær fremtid. Felleskostnadene økte tre ganger fra 2023-2025 grunnet økte kommunale avgifter, økte driftskostnader, økt lånerente og låneopptak til nye heiser. Før 2023 hadde felleskostnadene vært uendret i svært mange år. Etter gjennomgang i november 2025 av regnskap og status for borettslagets økonomi, så styret *ikke* at det ville være nødvendig med en ytterligere økning av felleskostnader per 01.01.2026.

Bygningssakkyndig
Olav Ramstad

Byggemåte

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

Utvendig:
Boligblokk med flatt tak. Yttervegger i murkonstruksjon/betong.
Utvendig fasade er kledd med pussede flater.
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.
Bygningsmasse som borettslaget ansees ansvarlig for, vil ikke bli gitt tilstandsgrad. Tilstand av borettslagets bygningsmasse og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsplan kan gis ved kontakt til styret.
Utvendig vedlikehold i boligsameier og borettslag er normalt en oppgave som tas hånd om av boligsameiet/borettslaget og det følges en fastsatt vedlikeholdsplan. Iht. byggesakskyndig.

Innvendig:
Gulvet er belagt med laminat.
Vegger og himling har malte, glatte flater.
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.
Innvendige dører er malte, glatte dører. Iht. byggesakskyndig.

TG2 - Etasjeskiller og bærende konstruksjoner:
Beskrivelse
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.
Vurdering av avvik:
- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm i stue/kjøkken/sov.
Konsekvens/tiltak
- Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

TG2 - Overflater, vegger og himling:
Beskrivelse
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Årstall: 2008 Kilde: Tidligere salgsoppgaver
Vurdering av avvik:
- Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.
Konsekvens/tiltak
- Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og svekket konstruksjon over tid.
- Det anbefales å utbedre skadde fuger ved å fjerne løse eller sprukne fugemasser og fuge på nytt med egnet materiale. Det bør også kontrolleres om det foreligger underliggende årsaker, som bevegelser eller svikt i

underlaget, og eventuelt utbedre disse.

TG2 - Sanitærutstyr og innredning:
Beskrivelse
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Årstall: 2008 Kilde: Tidligere salgsoppgaver
Vurdering av avvik:
- Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.
- Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.
Konsekvens/tiltak
- Riss eller avskalling kan føre til redusert overflatebeskyttelse, noe som øker risikoen for videre skade, misfarging og oppsamling av smuss og bakterier.
- Svake riss i overflater/glasur er hovedsakelig av kosmetisk betydning, men kan over tid utvikle seg og føre til økt slitasje eller misfarging.
- Det anbefales å følge med på utviklingen av rissene. Dersom de forverres eller gir praktiske problemer, bør utbedring eller utskifting vurderes.
- Mindre skader eller svelling på innredning har begrenset betydning, men kan indikere begynnende fuktpåvirkning og kan utvikle seg over tid.
- Lokal utbedring må utføres.

TG2 - Ventilasjon (Bad):
Beskrivelse
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Vurdering av avvik:
- Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)
Konsekvens/tiltak
- Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.
- Det kan være at borettslag/sameie/aksjeselskap har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TGIU - Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Beskrivelse
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Murvegger.
Vurdering av avvik:
- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.
Konsekvens/tiltak
- Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

TG2 - Overflater og innredning (Kjøkken):
Beskrivelse
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.
Årstall: 2011 Kilde: Tidligere salgsoppgaver
Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
- Det påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
Konsekvens/tiltak
- Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.
- Forholdet er i hovedsak av kosmetisk betydning og gir noe redusert visuelt inntrykk.
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
- Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.
- Komfyrvakt bør installeres.
- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

TG2 - Avtrekk (Kjøkken):
Beskrivelse
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.
Årstall: 2011 Kilde: Tidligere salgsoppgaver
Vurdering av avvik:
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.
- Det kan være at borettslag/sameie/aksjeselskap har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TG2 - Vannbåren varme (radiator og gulvvarme):
Beskrivelse
Hovedenergikilden til oppvarmingen av boligen er fjernvarme. Varmen fordeles i boligen med vannbåren varme via radiatorer.
Vurdering av avvik:
- Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

Vurdering av avvik:
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
Konsekvens/tiltak
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.
- Komfyrvakt bør installeres.
- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.
- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende
eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

TV-følger ikke med.

Adgang til utleie
Utleie av boligen reguleres av borettslagsloven og Majorstuløkken Borettslags vedtekter.

Andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Andelseier kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av kalenderåret uten styrets godkjennelse. Dette gjelder både korttidsutleie og utlån til familie eller bekjente.

Med styrets godkjennelse kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i inntil tre år, forutsatt at andelseier selv, eller en person som nevnt i borettslagsloven § 5-6 første ledd nr. 3, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

Vedtektene åpner også for bruksoverlating ved særlige grunner, blant annet midlertidig fravær som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.

All bruksoverlating utover 30 døgn er søknadspliktig til styret. Dersom borettslaget ikke har svart på skriftlig søknad om godkjennelse av bruker innen én måned etter at søknaden er mottatt, regnes brukeren som godkjent.

Andelseier er fortsatt ansvarlig for sine forpliktelser overfor borettslaget ved utleie eller annen bruksoverlating.

Bruksoverlating i strid med vedtektene kan anses som mislighold og i alvorlige tilfeller medføre salgspålegg.

Det kan påløpe gebyrer for behandling og oppfølging av søknader om bruksoverlating, samt inn- og utflyttingsgebyrer.

Det er ikke opplyst om at den aktuelle leiligheten har en særskilt godkjent utleiedel.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er E
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem

energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Fjernvarme

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1.748 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 098,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Felleskostnader pr. kr. 4099,84.
Felleskostnader inkluderer: Felleskostnader 3.238,-
Kapitalkost. lån 1 OBOS02 861,84,-
Fyring og varmtvann (a-konto), TV og internett, kommunale
avgifter, nedbetaling av andel fellesgjeld, forretningsførsel,
felles forsikring, generell drift- og vedlikehold av Brl.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter for vann, avløp og renovasjon dekkes gjennom borettslagets ordinære driftskostnader og felleskostnader.

Borettslagets årsregnskap for 2025 viser samlede kommunale avgifter på kr 547 865, fordelt på vann- og avløpsgebyr kr 368 653, renovasjonsgebyr kr 161 469 og eiendomsskatt kr 17 743.

Borettslaget mottar som eier av eiendommen krav om eiendomsskatt. For leiligheter hvor det utløses eiendomsskatt, kreves denne inn særskilt fra den aktuelle andelseieren via OBOS sammen med de ordinære felleskostnadene.

Det må avklares om det beregnes særskilt eiendomsskatt for den aktuelle andelen.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 914 344,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 657 377,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Inkludert i felleskostnader.

Borettslaget

Om borettslaget
Majorstuløkken Borettslag består av 100 andelsleiligheter og er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 950446420. Borettslaget ligger i bydel Frogner i Oslo kommune, med 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. Borettslaget har syv næringslokaler som leies ut. Leieinntektene fra næringslokalene utgjorde kr 748 044 i 2025.

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

Styreleder er Randi Kristiansen.
Styrets e-postadresse: styret@majorstulokken.no.
Forretningsførselen utføres av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

På generalforsamlingen i 2026 ble TC Newco Norway IV AS valgt som borettslagets revisor i forbindelse med overføring av revisjonsvirksomhet fra Ernst & Young til Cedra.

Informasjon om boligselskapet og boforholdet finnes på Vibbo.no. Her finner andelseier oversikt over egen bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Vaktmester og fellesfasiliteter

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Coor Eiendomsdrift. De ivaretar den daglige driften og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til vaktmesterinstruks.

Borettslaget har fellesvaskeri som skal benyttes i henhold til gjeldende regler. De to oppladbare vaskekortene som tidligere ble delt ut til hver leilighet skal følge leiligheten ved salg. Kortene lades hos systuen i et av næringslokalene i første etasje. Dersom kortene mistes eller ødelegges, må andelseier selv bestille nye kort fra firmaet Jako. Borettslaget inngikk i 2026 en ny femårig leieavtale for tre vaskemaskiner.

Borettslaget har sykkelbod i kjelleren.

Borettslaget har tre parkeringsplasser som ligger på sameiets fellesareal langs Maries gate. Plassene er forbeholdt andelseierne og tildeles etter ansiennitet ved ledighet. Det følger ingen fast parkeringsplass med leiligheten.

Renovasjon/avfall: Borettslaget har to nedgravde avfallsbrønner i bakgården, én til restavfall og én til papir/papp.

Tidligere vedlikehold og oppgraderinger

Borettslaget har gjennomført flere større rehabiliterings- og oppgraderingsarbeider de senere årene. Blant annet ble bad og rør totalrehabilitert i 2008–2009, og fasader, balkonger, vinduer og tak rehabilitert i 2011–2012.

Videre er det gjennomført følgende arbeider:
- 2025: Nytt digitalt låssystem på fellesdører og utvidelse av kameraovervåking.
- 2024: Utskifting av begge heisene.
- 2023: Etablering av kameraovervåking i fellesområder.
- 2020: Oppgradering av fellesvaskeriet.
- 2018: Nytt callinganlegg.
- 2017: Nye postkasser.
- 2014: Ny hovedinngangsdør.

Fremtidig vedlikehold og arbeider

Styret har i årsrapporten for 2025 opplyst om følgende fremtidige vedlikeholds- og oppgraderingsbehov:

- Oppussing/maling av inngangsparti, trappeoppganger og korridorer, inkludert branndører.
- Asfaltering/gruslegging av bakgården.
- Oppgradering av kjeller- og loftsboder.
- Utredning og eventuell utbedring av innvendig ventilasjonsanlegg.
- Etablering av plan for langsiktig vedlikehold.

Styret har opplyst at oppussing av inngangsparti, trappeoppganger og korridorer forhåpentligvis kunne gjennomføres i 2026, og at arbeider i bakgården var forventet gjennomført i mai/juni 2026. Det foreligger ikke bekreftelse i det mottatte materialet på om arbeidene er gjennomført.

Det er ikke fremlagt endelige kostnadsoverslag eller finansieringsplaner for samtlige tiltak. Fremtidige vedlikeholds- og oppgraderingsarbeider kan medføre byggeaktivitet, støy og midlertidige begrensninger i bruken av fellesarealer, samt økte felleskostnader eller behov for låneopptak.

Reklamasjonssak vedrørende fasade og balkonger

Det foreligger en uavklart reklamasjonssak etter rehabiliteringen av fasader og balkonger i 2011–2012. Saken gjelder kalkutskillelser på fasade/vinduer samt høyden på balkongbrystningene.

Entreprenøren Alliero har bestridt ansvar for forholdene, blant annet under henvisning til tiden som har gått siden arbeidene ble utført. Styret opplyser at forholdene ble reklamert på innen reklamasjonsfristens utløp, og at OBOS Prosjekt har fulgt opp saken over flere år.

Det har vært gjennomført undersøkelser og vurdert mulige utbedringstiltak. Styret har oversendt saken til Advokathjelpen i If for juridisk rådgivning.

Saken er ikke dokumentert endelig avklart i det mottatte materialet. Det er derfor usikkert om det vil bli behov for ytterligere utbedringer, og hvem som eventuelt må dekke kostnadene. Fremtidige utbedringer kan medføre kostnader for borettslaget eller sameiet.

Borettslagets økonomi og felleskostnader

Borettslaget hadde i 2025 et årsresultat på kr 1 329 430 og disponible midler på kr 1 895 508 per 31.12.2025. For 2026 er det budsjettert med et overskudd på kr 856 610, basert på uendrede felleskostnader.

Borettslagets felleskostnader ble økt med 10 % fra januar 2023, 15 % fra januar 2024 og 7 % fra januar 2025. Økningene skyldtes blant annet høyere kommunale avgifter, økte driftskostnader, renteutvikling og låneopptak i forbindelse med utskifting av heisene.

Borettslaget har to felleslån med flytende rente. Samlet oppgitt restgjeld er kr 27 155 525 ifølge mottatte låneopplysninger. Renteendringer vil kunne påvirke de fremtidige felleskostnadene.

Styreleder opplyser følgende i e-post datert 02.09.2026:

Er det planlagt låneopptak, økte felleskostnader eller vedlikeholdsprosjekter?

«Det er per nå ikke planlagt låneopptak, økte felleskostnader eller større vedlikeholdsprosjekter. Ang. felleskostnader er det noe styret foretar løpende vurdering av gjennom året.»

Er det eventuelt noe annet en potensiell fremtidig eier bør gjøres oppmerksom på?

«Ikke noe å tilføye utover siste års generalforsamlingspapirer, der det står mye informasjon om borettslaget.»

Det presiseres at styrets opplysninger gjelder situasjonen på tidspunktet for e-posten. Fremtidige renteendringer, økte driftskostnader og eventuelle vedlikeholdsarbeider kan medføre endringer i felleskostnadene og/eller fellesgjelden.

Øvrige forhold

Borettslaget består av 100 boliger og syv næringslokaler. Styret opplyser i årsrapporten at lyd fra oppussingsarbeider forplanter seg godt gjennom byggets bærende konstruksjoner. Støyende arbeider i andre leiligheter eller næringslokaler kan derfor være merkbare i boligen.

Eiendommen er oppført på Byantikvarens gule liste, noe som kan ha betydning for fremtidige fasadeendringer og utvendige arbeider.

Det vises for øvrig til borettslagets årsrapporter, regnskap, vedtekter og husordensregler som følger salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumentene før budgivning.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Borettslaget praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Erverv av andel i Majorstuløkken Borettslag krever godkjennelse fra styret.

Som hovedregel kan bare fysiske personer være andelseiere, med de unntak som følger av borettslagsloven og vedtektene for bestemte juridiske personer. Ingen fysisk person kan eie eller ha eierandel i mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

Styret kan nekte godkjennelse når det foreligger saklig grunn, og skal nekte godkjennelse dersom ervervet er i strid med vedtektene.

Dersom styret nekter godkjennelse, må melding om dette komme frem til kjøper senest 20 dager etter at søknaden er kommet frem til borettslaget. Dersom avslag ikke er meddelt innen fristen, skal godkjennelse regnes som gitt.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før styregodkjennelse er gitt eller det er rettskraftig avgjort at kjøper har rett til å erverve andelen.

Vedtektene oppgir et innflyttingsgebyr på kr 1 500 ved kjøp av andel og et utflyttingsgebyr på kr 1 500 ved salg av andel.
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.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 260 375,-pr. 09.10.2026
Avdrag: Kr 457,-
Rentekostnader: Kr 404,-

Borettslaget har totalt 2 felles lån i OBOS. Spesifikasjon av lån:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208165739
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,44%
Restsaldo 18 212 691,00
Innfrielsesdato: 30.12.2052
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98208210394
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,44%
Restsaldo 8 942 834,00
Innfrielsesdato: 30.05.2038
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

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.

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.

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring 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 seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 33 978,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Majorstuløkken Borettslag hadde i 2025 samlede driftsinntekter på kr 6 112 501 og driftskostnader på kr 3 293 996. Årsresultatet viste et overskudd på kr 1 329 430, mot et underskudd på kr 2 696 403 i 2024.

Borettslagets disponible midler utgjorde kr 1 895 508 per 31.12.2025, mot kr 1 473 549 året før. Borettslaget hadde per 31.12.2025 en samlet langsiktig pantegjeld på kr 27 630 276.

Borettslaget hadde bokført negativ egenkapital på kr 21 224 935 per 31.12.2025. Ifølge regnskapets noter skyldes dette at eiendommene er bokført til historiske kostpriser som ikke gjenspeiler markedsverdiene. Styret vurderer derfor den faktiske egenkapitalen som positiv.

For 2026 er det budsjettert med samlede driftsinntekter på kr 6 003 140, driftskostnader på kr 3 732 530 og et årsresultat på kr 856 610. Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

Borettslagets felleskostnader ble økt med 10 % fra januar 2023, 15 % fra januar 2024 og 7 % fra januar 2025. Økningene skyldtes blant annet høyere kommunale avgifter, økte driftskostnader, renteutvikling og låneopptak i forbindelse med utskifting av heisene.

Borettslaget har også inntekter fra utleie av syv næringslokaler. Leieinntektene utgjorde kr 748 044 i 2025.

Styret opplyste i september 2026 at det på dette tidspunktet ikke var planlagt nye låneopptak, økte felleskostnader eller større vedlikeholdsprosjekter. Felleskostnadene vurderes imidlertid løpende gjennom året.

Det er i årsrapporten identifisert flere fremtidige vedlikeholds- og oppgraderingsbehov, blant annet oppussing av fellesarealer, arbeider i bakgården og eventuell utbedring av ventilasjonsanlegget. Det foreligger også en uavklart reklamasjonssak knyttet til fasaden og balkongbrystningene.

Eventuelle fremtidige vedlikeholdsarbeider, renteendringer, økte kommunale avgifter eller øvrige driftskostnader kan medføre økte felleskostnader og/eller behov for ytterligere låneopptak.

Majorstuløkken Borettslag eier også samtlige seksjoner i Sameiet Majorstuløkken. Sameiet hadde i 2025 et underskudd på kr 66 805 og en opptjent egenkapital på kr 1 634 671 per 31.12.2025. Sameiet hadde ingen registrert langsiktig gjeld. Sameiets økonomi er separat fra borettslagets økonomi.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

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 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.

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

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

Det er ihht borettslagets husordensregler kun tillatt med avtrekksvifter/ventilatorer med kullfilter på kjøkken. Det er ikke tillatt med mekanisk vifte på bad.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Ifølge selger arrangerer ikke borettslaget dugnad.

Dyrehold
Husdyrhold tillates kun etter skriftlig tillatelse fra styret.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr. 888331

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 009 kvm (Eiertomt)

Adkomst

Det vil bli skiltet i regi av Nordvik ved fellesvisning.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en svært attraktiv og sentral beliggenhet på Majorstuen, et av Oslos mest populære og etterspurte boligområder. Her bor du med kort vei til et rikt utvalg av butikker, kaféer, restauranter, treningssentre og øvrige servicetilbud. Beliggenheten kombinerer et pulserende byliv med nærhet til flotte parker og rekreasjonsområder.

Fra boligen er det kort gangavstand til populære Bogstadveien og Hegdehaugsveien, som byr på et variert shoppingtilbud med alt fra kjente kjedebutikker til nisjeforretninger, spisesteder og hyggelige kaféer. I nærområdet finner du også Colosseum Senter, Colosseum Kino og flere dagligvarebutikker, blant annet Joker i Arbos gate og Coop Extra i Neuberggata.

For den som setter pris på grønne omgivelser, ligger Frognerparken med Vigelandsanlegget, Frognerbadet og Frogner stadion i umiddelbar nærhet. Her finnes flotte muligheter for spaserturer, jogging, trening og avslapning. Også Stensparken og Marienlystparken ligger innen gangavstand.

Området har dessuten en praktisk beliggenhet med gode forbindelser til Oslo sentrum, Universitetet i Oslo, OsloMet og Handelshøyskolen BI. Her ligger alt til rette for en enkel og innholdsrik hverdag, med det meste av byens fasiliteter innen rekkevidde.

Bebyggelse
Nærområdet består hovedsakelig av etablerte boligkvartaler med klassiske bygårder fra ulike tidsepoker, kombinert med enkelte nyere bolig- og næringsbygg. Majorstuen er et veletablert og urbant boligområde med en variert bebyggelse bestående av leilighetsbygg, butikker, serveringssteder og andre servicefunksjoner. Området kjennetegnes av et levende bymiljø med nærhet til både sentrumsfunksjoner og grønne rekreasjonsområder.

Offentlig kommunikasjon
Eiendommen har svært gode kollektivforbindelser med kort gangavstand til både buss, trikk og T-bane. Nærmeste holdeplass er Frogner stadion, hvor det går buss og trikk med forbindelser til flere deler av byen.

Majorstuen T-banestasjon ligger kun noen minutters gange fra boligen og er et av Oslos viktigste kollektivknutepunkter. Herfra går samtlige T-banelinjer, med hyppige avganger til blant annet sentrum, Nydalen, Blindern, Sognsvann og Holmenkollen.

Det gode kollektivtilbudet gjør det enkelt å komme seg rundt i byen, enten man skal til jobb, studier eller fritidsaktiviteter. Området har også gode forbindelser videre til Oslo S og Nationaltheatret stasjon, med togforbindelser til resten av regionen og Oslo lufthavn.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument vedrørende oppføring av våningshus i Kirkeveien 50–52. Ekspedisjonsdokumentet ble innlevert 18. januar 1938 og er attestert 16. september 1952.

Ekspedisjonsdokumentet er forløperen til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at byggesaken er behandlet av bygningsmyndighetene. At ekspedisjonsdokumentet eksisterer, gir imidlertid ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger byggetegninger datert 16.09.1952. Disse stemmer overens med dagens bruk av boligen.

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

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

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

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

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

Eiendommen er regulert til bolig m. tilh. anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Byggesaker i nærområdet:

Saksnummer
202604110
Arbos gate 2A - mulig ulovlig planløsning

Saksnummer
202604659
Kirkeveien 48 B - sammenslåing og bruksendring av butikklokale til servering

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.

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

301/215/162/1:
09.07.1891 - Dokumentnr: 954177 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:162
Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.1892 - Dokumentnr: 900446 - Best. om adkomstrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:162
Gjelder denne registerenheten med flere

19.03.1938 - Dokumentnr: 401345 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Kirkevn 52 B
Overført fra Kirkevn 52
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:162
Gjelder denne registerenheten med flere

05.06.1941 - Dokumentnr: 402146 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver : Kirkevn 54
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:162
Gjelder denne registerenheten med flere

25.03.2014 - Dokumentnr: 244189 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 2596/2784

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.

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
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.

Spørsmål til selger:

Hva kommer du til å savne med boligen og området?
Jeg har bodd mange steder i Oslo, og dette området er det desidert beste jeg har bodd i. Til å ligge så sentralt er det et utrolig fredelig og rolig område, og leiligheten har vært en fantastisk base for å leve et urbant og aktivt liv, der jeg også har kunnet trekke meg tilbake for å lade batteriene og finne roen. Leiligheten har svært god intern beliggenhet, både med tanke på solforhold, avstand til Kirkeveien, og med balkong og vinduer ut mot den stille sidegaten Maries gate. Jeg kommer til å savne å sitte på balkongen og nyte sola, enten en lat helgemorgen med sen frokost og kaffekoppen, eller å sette meg ut med en god bok etter jobb. Selv om leiligheten ikke er så stor har den alt man skulle trenge, både av lysinnslipp, solforhold, fasiliteter og oppbevaring. Jeg kommer til å savne å ha SATS som "nabo", og å ha kort vei uansett hvor i sentrum jeg har tenkt meg.

Beskriv naboene dine og nabolaget ditt:
Nabolaget er stille og rolig, og oppleves svært trygt. Så lenge jeg har bodd i leiligheten har alltid naboene vært høflige og hyggelige i kontakten., og jeg har aldri opplevd sjenerende støy fra andre leiligheter. Det er et borettslag som er opptatt av trivsel og trygghet for beboerne, og ting er veldig "på stell". De gangene jeg har måttet snakke med styret i borettslaget har jeg alltid fått svar svært

raskt, og eventuelle forespørsler har alltid blitt etterkommet på en god måte.

Fortell litt om nærmiljøet generelt:
Beliggenheten er upåklagelig da leiligheten ligger svært sentralt med alt man skulle ønske av tilbud rett i nærheten. Trikk, buss og t-bane ligger mellom 1 og 4 min i gåavstand med svært mange avganger. I umiddelbar nærhet ligger både SATS, Barry`s bootcamp, Colosseum kino, Frognerparken og Bogstadveien med sitt store og unike utvalg av butikker, kafeer og restauranter.

Hva er dine favoritt-turer i nærområdet?
Frognerparken er en sikker vinner. Ellers er det alltid koselig å tusle nedover Bogstadveien og titte på utvalget der.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen.
Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar

utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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 budaksept.

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere

akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 9 900,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 10 000,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 4 375,-

Samlet skal selger betale kr. 126 100,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 10. oktober 2026

Ansvarlig megler
Sebastian Qvigstad, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98859121

Megler
Mathias Skjeggedal, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 90404407

Meglerforetaket
Nordvik Grünerløkka
Sofienberggata 23C
0588 OSLO
Juridisk navn: Puls Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 819884382

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Kirkeveien 50

Nabolaget Colosseum - vurdert av 180 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.)	658 elever, 43 klasser	4 min / 0.3 km
Uranienborg skole (1-10 kl.)	789 elever, 43 klasser	14 min / 1.1 km
Marienlyst skole (1-10 kl.)	971 elever, 65 klasser	15 min / 1.2 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	408 elever, 30 klasser	16 min / 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	416 elever, 25 klasser	16 min / 1.3 km
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	16 min / 1.3 km
Hartvig Nissens skole	630 elever	16 min / 1.3 km

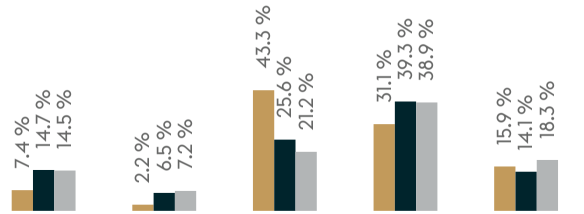
Offentlig transport

Frogner stadion	Linje 12	1 min / 0.1 km
Frogner stadion	Linje 12N, 20	2 min / 0.1 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	4 min / 0.4 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	5 min / 2.5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	13 min / 5.9 km

Barnehager

Julius barnehage (1-5 år)	49 barn	2 min / 0.2 km
Frogner barnehage (1-5 år)	66 barn	5 min / 0.4 km
Stallen barnehage (1-5 år)	28 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 85/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

Naboskapet

Høflige 52/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Trikk
- Gående

Sport

Majorstua skole	3 min
Frognerparken Tennisanlegg	4 min
SATS Colosseum	2 min
Artesia Trening	3 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 98/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 93/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



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

Tilstandsrapport

Kirkeveien 50, 0368 OSLO
OSLO kommune
gnr. 215, bnr. 162
Andelsnummer 11

Sum areal alle bygg: BRA: 25 m² BRA-i: 23 m²



Befaringsdato: 30.09.2026 **Rapportdato:** 08.10.2026 **Oppdragsnr.:** 14283-2186 **Eiendomsverdi ref nr:** TJ4539

Autorisert foretak: Ramstad Takst **Sertifisert Takstingeniør:** Olav Ramstad

RAMSTAD TAKST

MESTER

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Rapportansvarlig



Olav Ramstad
Uavhengig Takstingeniør
olav@ramstadtakst.no
950 40 937

RAMSTAD TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1938

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med flatt tak. Yttervegger i murkonstruksjon/betong. Utvendig fasade er kledd med pussede flater. Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.

Bygningsmasse som borettslaget ansees ansvarlig for, vil ikke bli gitt tilstandsgrad. Tilstand av borettslagets bygningsmasse og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsplan kan gis ved kontakt til styret.

Utvendig vedlikehold i boligsameier og borettslag er normalt en oppgave som tas hånd om av boligsameiet/borettslaget og det følges en fastsatt vedlikeholdsplan.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med laminat.
Vegger og himling har malte, glatte flater.
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.
Innvendige dører er malte, glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

Badet ble oppgradert i regi av borettslaget i 2008.
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på ca. 25 mm.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og løstliggende banemembran under påstøp på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Murvegger.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobberrør.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er sentral varmtvannsberedning.
Hovedenergikilden til oppvarmingen av boligen er fjernvarme.
Varmen fordeles i boligen med vannbåren varme via radiatorer.
Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.
Sikringsskap med automatsikringer og skrusikringer.
Boligen har brannslukkingsapparat og røykvarsler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

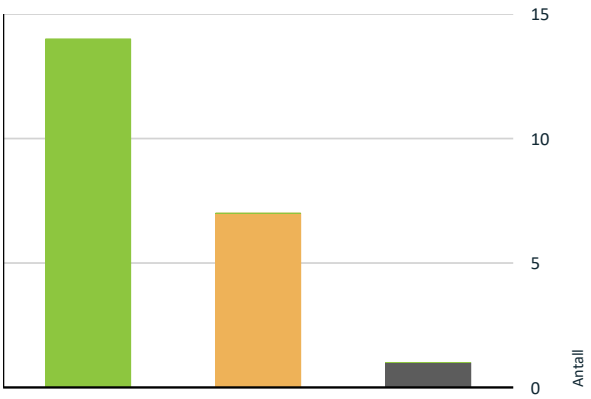
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede har ikke mottatt godkjente byggemeldte tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken/sov > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken/sov > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme) Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1938

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er malte vinduer med 2-lags isolerglass.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører - 1

Beskrivelse
Det er brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Det er balkong på 2 m² med utgang fra stue/kjøkken/sov

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvet er belagt med laminat.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Vegger og himling har malte, glatte flater.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm i stue/kjøkken/sov.

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører er malte, glatte dører.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

Badet ble oppgradert i regi av borettslaget i 2008.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og svekket konstruksjon over tid.

• Det anbefales å utbedre skadde fuger ved å fjerne løse eller sprukne fugemasser og fuge på nytt med egnet materiale. Det bør også kontrolleres om det foreligger underliggende årsaker, som bevegelser eller svikt i underlaget, og eventuelt utbedre disse.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på ca. 25 mm.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og løstliggende banemembran under påstøp på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.

• Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

Konsekvens/tiltak

• Riss eller avskalling kan føre til redusert overflatebeskyttelse, noe som øker risikoen for videre skade, misfarging og oppsamling av smuss og bakterier.

• Svake riss i overflater/glasur er hovedsakelig av kosmetisk betydning, men kan over tid utvikle seg og føre til økt slitasje eller misfarging.

• Det anbefales å følge med på utviklingen av rissene. Dersom de forverres eller gir praktiske problemer, bør utbedring eller utskifting vurderes.

• Mindre skader eller svelling på innredning har begrenset betydning, men kan indikere begynnende fuktpåvirkning og kan utvikle seg over tid.

• Lokal utbedring må utføres.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak

• Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

• Det kan være at borettslag/sameie/aksjeselskap har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Murvegger.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SOV

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

• Det påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.

• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

• Forholdet er i hovedsak av kosmetisk betydning og gir noe redusert visuelt inntrykk.

• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Tilstandsrapport

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

• Komfyrvakt bør installeres.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SOV

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

• Det kan være at borettslag/sameie/aksjeselskap har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobberrør. Rør-i-rør er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er sentral varmtvannsberedning.

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Hovedenergikilden til oppvarmingen av boligen er fjernvarme. Varmen fordeles i boligen med vannbåren varme via radiatorer.

Vurdering av avvik:

• Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Sikringsskap med automatsikringer og skrusikringer.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har brannslukkingsapparat og røykvarsler.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

• Komfyrvakt bør installeres.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	23			23	2
Kjeller		2		2	
SUM	**23**	**2**			**2**
SUM BRA	**25**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, bad, stue/kjøkken/sov		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Undertegnede har ikke mottatt godkjente byggemeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.9.2026	Olav Ramstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	215	162		0	1009.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kirkeveien 50

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0204/MAJORSTULØKKEN BORETTSLAG	950446420	H0204		Badendyck Madicken

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
11

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Madicken Badendyck	9578-5999-4-3292573	2026-10-01 12:51:09

SIGNICAT

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
1. okt. 2026

Oppdragsnummer
64-0203/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kirkeveien 50, 0368 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Grünerløkka

Selgere
Madicken Badendyck

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. september 2024

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, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Samtlige bad og rør (inkl. fellesområdene i kjeller samt i næringslokalene) ble totalrehabilitert i 2008-2009 i regi av borettslaget. Prosjektledelse var ved OBOS Prosjekt AS. Firmaet Harry Martinsen AS var totalentreprenør.

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg antar at det var en del av totalrehabiliteringen i 2008-2009.

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg antar at borettslaget har dette.

---

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: Boretslaget gjennomførte fasaderehabilitering i 2011-2012. Prosjektledelse var ved OBOS Prosjekt AS. Firmaet Alliero A/S var totalentreprenør. Utvendig fikk bygningen et "løft" i form av: nyoppusset fasade; nye balkongbrystninger og balkongdekker (med vanntett overflatebelegg som beskytter betong og armeringsjern); nye vinduer og balkongdører; takrenner og -nedløp samt sluk i balkongdekkene av sink; rehabilitering av utvendig tak inklusive nye snøfangere; belysning bakgård; nye rekkverk bakgård; reperasjon av utvendige trapper i bakgård; ny skifer fasade Kirkeveien, oppussing skifer fasader bakgård og Maries gt.

---

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?

Nei

---

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?

Ja

Beskriv: Eiendommen har vann og avløp knyttet til Oslo kommune.

---

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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslaget har gjort følgende: - 2024: Nye heiser. - 2023/2025: Inngangspartier, kjeller og loft fikk overvåkingskameraer. - 2020: Fellesvaskeriet fikk nye vaskemaskiner + overflatebehandling vegger. - 2018: Nytt callinganlegg. - 2017: Nye postkasser. - 2014: Ny hovedinngangsdør.

---

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)

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 05.8.2024 av Tron Bentestuen Takstingeniør.

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? Salgsoppgave 2024.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det har vært noe kalkutskillelse fra fasaden etter den ble rehabilitert i 2011/2012. Styret har reklamert på dette og saken er enda ikke løst.

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?

Ja

Beskriv: Det ser *IKKE* ut som fellesutgiftene vil øke i nær fremtid. Felleskostnadene økte tre ganger fra 2023-2025 grunnet økte kommunale avgifter, økte driftskostnader, økt lånerente og låneopptak til nye heiser. Før 2023 hadde felleskostnadene vært uendret i svært mange år. Etter gjennomgang i november 2025 av regnskap og status for borettslagets økonomi, så styret *ikke* at det ville være nødvendig med en ytterligere økning av felleskostnader per 01.01.2026.

---

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: 64-0203/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Madicken Badendyck	**2026-10-01**

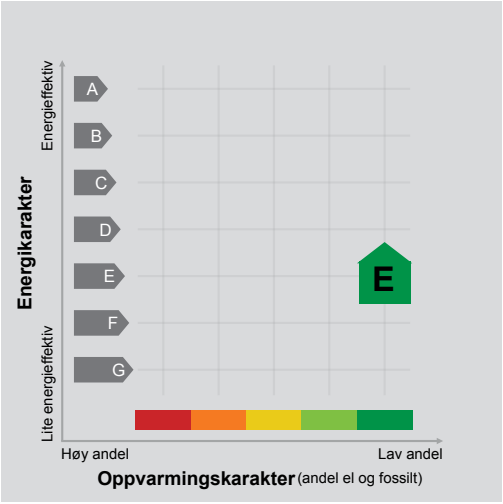
Identifikasjon

Madicken Badendyck

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester MAJORSTULØKKEN BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	8
Postnummer	0368
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	215
Bruksnummer	162
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80522339
Merkenummer	Energiattest-2025-241488
Dato	20.12.2025
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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1261
MAJORSTULØKKEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i MAJORSTULØKKEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 19. mai kl. 14:00 og lukker 22. mai kl. 14:00.

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.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i MAJORSTULØKKEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Robin William Johansen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Marte Julie Sætra og Knut André 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) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 2026 - 1261 - Årsrapport - endelig.pdf
2. Kommentarer til regnskap og budsjett. Borettslaget.pdf
3. 1261 - Årsregnskap 2025 til innkalling.pdf
4. 1261_UAVHENGIG_REVISORS_BERETNING.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000

Sak 6

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Viser til vedlagte informasjon fra EY Norge (Ernst & Young)

Styrets innstilling

Styret innstiller på at borettslaget velger det nye selskapet som overtas av Cedra, da man tenker det innebærer minst forandring for borettslaget

Forslag til vedtak

TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som borettslagets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026. Årsmøtet samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

Vedlegg

5. Oversendelsesbrev .pdf

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Flemming Eilertsen
- Runa Andersson

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

- Guro Arvesen
- Nora Johanne Torgersen

ÅRSRAPPORT FOR 2025

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	Guro Arvesen	Kirkeveien 50
Varamedlem	Nora Johanne Torgersen	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 organisasjonsnummer 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.

Borettslagets revisor var i 2025 EY Norge (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.

Callinganlegg
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.
Se mer info på Vibbo under tema «Calling».

Nøkler
Borettslaget fikk nytt, digitalt låssystem i 2025.
Kort beskrivelse av hvordan iLOQ-nøkler fungerer:
Alle nøkler ser like ut, men inne i nøkkelhodet er det en chip som likevel gjør at alle nøkler er ulike. Idet nøkkelen stikkes inn i sylinderen, lages det litt strøm som gjør at nøkkel og sylinder «snakker» sammen. Sylinderen lar seg åpne kun ved bruk av riktig nøkkel. Det er ingen batterier som trenger byttes. Og det er umulig å kopiere nøkler.
Nøkler som er mistet/stjålet kan enkelt slettes/deaktiveres fra systemet. Så alle nøkler og tilgangsrettigheter vil alltid være oppdatert. Dette sikrer at ikke bortkomne nøkler kan misbrukes.

Se info under «Styrets arbeid» samt på Vibbo under temaene «Låsesystem for fellesdører», «Bestille systemnøkkel» samt «Mistet systemnøkkel».

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 Neuberggt. 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.

Kameraovervåking fellesområder
Styret signerte i april-23 kontrakt med vaktselskapet Avarn Security ang. kameraovervåking i fellesområdene våre. Kameraløsningen som nå er installert hos oss er i hht. tidligere generalforsamlingsvedtak.
Vi vil nå 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.
Relevant personvernregelverk skal selvfølgelig etterleves og det er inngått en databehandleravtale med Avarn Security. Vi skal overholde de forpliktelser som følger av det til enhver tid gjeldende regelverk for innhenting og behandling av personopplysninger.

Heiser
Borettslaget skiftet ut våre to heiser i 2024.
Det er et par ting som er **SVÆRT VIKTIG ved bruk av heisene:**

- **IKKE bruk foten** som sperre for å "holde på heisen", dvs. for å hindre at dørene går igjen. Det kan forårsake problemer med heisdørene og/eller at heisen stopper helt opp uten å komme i gang igjen. **Bruk evt. hånden** - den blir ikke klemt i dørene.
- når du skal **hente heis**: På de gamle heisene trykket mange på begge for å se hvilken som kom først. De nye heisene har s.k. **dupleks styring**. Dvs. at det **holder å trykke på EN AV HEISENE**, den heisen som er nærmest etasjen du befinner deg i vil da komme. Og når man skal ned i kjeller, kan man bestille høyre heis separat med egen tydelig merket knapp, dvs. uten at venstre heis reagerer/kommer. Dette er -1 knappen.

Se mer info på Vibbo under temaet «Heiser».

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 har leieavtale med firmaet Jako på de 3 vaskemaskinene vi har i fellesvaskeriet. Vi eier de to tørketromlene.

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,- (for glasskade kr. 3.000,-).

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

Om sameiets forsikring benyttes i forbindelse med skader på bad som i 2008-2009 ble rehabilitert i borettslagets regi, vil egenandel bli belastet andelseier.

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 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 Middelthunet).

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.
Så om noen leiligheter i vårt borettslag evt. har eiendomsskattegrunnlag som har utløst/utløser eiendomsskatt vil det være borettslaget som mottar krav om innbetaling av eiendomsskatt. OBOS vil da automatisk kreve inn eiendomsskatt direkte for borettslaget sammen med de ordinære felleskostnadene fra de andelseierne det evt. gjelder.

Det er den enkelte andelseier som selv evt. må klage på markeds-/boligverdien på leiligheten til Skatteetaten.

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 Entelios på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Majorstuløkken Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Styret inngikk i oktober 2025 en avtale om Norgespris for strøm. Avtalen gjelder ut 2026.

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

Styret inngikk i oktober 2025 en avtale om Norgespris for fjernvarme. Avtalen gjelder ut 2026.

Energimerking
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På https://enova.no/energimerking 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.

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 inne (korridorer på loft og i kjeller, baktrapper, området foran inngang til kjeller samt borettslagets inngangsparti) 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 ikke 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**. Det er derfor viktig at støyende oppussingsarbeider varsles med oppslag (med tidsangivelse for arbeidene samt kontaktinfo) i inngangsparti (vil komme en beboer-tavle der snart til bl.a. den bruk) og/eller legges ut nabovarsel på Vibbo.**

Styret vil også 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 (heiser, 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	
2023/2025	Kameraovervåking	Inngangsparti, hovedinngang kjeller, kjellerkorridorer, loft, nedgang sykkelbod, bakgang 1. etg., baktrapp nærmest MG 12
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 2025 hatt 4 protokollførte styremøter og hittil i 2026 hatt 2 protokollført styremøter. I tillegg har styret kommunisert mye via e-post.

Innhold

Rehabiliterings-/reklamasjonsarbeider ute 11
Fellesvaskeriet 12
Heisene 12
Kameraovervåking fellesområder 12
Sikringstiltak hovedinngangsdør 12
Nytt låssystem 12
Felleskostnader (FK) 13
Renhold av fellesområder 13
Næringslokalene 13
Omsetning av leiligheter 13
Overlating av bruk 13
Fremtidige planer 14
Henvendelser til styret 14

Rehabiliterings-/reklamasjonsarbeider ute

Styret har også i 2025 måttet bruke tid på oppfølging av utbedringer og utestående arbeid etter rehabiliteringsarbeidene som ble utført inne og ute i 2011 og 2012.

Alliero meldte i september-24 at de ikke anså at de hadde ansvar for problemstillingene rundt kalkutskillelser fasade/vinduer samt høyde balkongbrystninger. De mente da at et eventuelt krav var tapt på grunn av den lange tiden som hadde gått.
Både kalkutskillelsen samt høyde balkongbrystninger var meldt inn før reklamasjonstiden var utløpt. OBOS Prosjekt har, på vegne av styret, opp gjennom årene holdt dialogen i gang med Alliero. Og bl.a. etterspurt tiltak og oppfølging. Og Alliero har prøvd ut enkelte tiltak ang. kalkutskillelse – og de kom senest i juni 2024 opp med en del forslag til nye tiltak, basert på resultater av analyse av uttatte kjerneprøver fra fasade.
De har også uttalt at de skulle sjekke ut brystningshøyder og komme med forslag til løsning, bl.a. ble det nevnt at håndløper ville kunne ivareta høyde-kravet. Vi minnet da om at borettslaget er på Byantikvarens «Gule liste» og at evt. forslag til løsninger de kom opp med ang. høyden antakelig ville måtte tas opp med Byantikvaren.

Dokumentasjon fra prosjektet ble i sin tid, etter sterk anbefaling fra OBOS, arkivert hos OBOS. Men på forespørsel fra styret har verken OBOS eller OBOS Prosjekt klart å finne dokumentasjonen.

Styret har sendt en oppsummering av saken til Advokathjelpen i If og bedt om råd. Så får vi se hva de sier/anbefaler oss å gjøre.

Fellesvaskeriet

Borettslaget har en leieavtale med firmaet Jako på våre 3 vaskemaskiner. Ut fra det styret kjenner til har maskinene stort sett fungert tilfredsstillende gjennom 2025.
Leieavtalen vi hadde var på 5 år, så styret har nå i 2026 inngått ny 5 års leieavtale på 3 vaskemaskiner. Så dagens maskiner vil da snart bli byttet ut med 3 nye maskiner.

Medio mars i 2025 ble det problemer med tørketrommel 2. Service avdekket at det var mye som var feil med maskinen, og det ville bli relativt kostbart å få den reparert. I og med at den var fra 2010 besluttet styret å bestille en ny tørketrommel, den ble installert og satt i drift i mai-25.

Heisene

De nye heisene våre har nå vært i drift i ca. 2 år.
Det har dessverre vært en del heis-stopp, ofte forårsaket av en av følgende årsaker:

- småstein/grus har havnet i dørskinnene så dørene ikke lukker seg ordentlig
- gjenstander har vært plassert i heisdøråpning for å holde dørene åpne, og når gjenstander fjernes lukker ikke dørene seg ordentlig.

Det er kostbart å måtte ha besøk av Schindler for å få i gang heisen(e) igjen, så fint om alle gjør seg kjent med «Skikk og heisbruk» under temaet «Heiser» på Vibbo.

Styret har stilt spørsmål til flere fakturaer vi har mottatt fra Schindler der vi mener det er reklamasjoner innenfor garantitid. Og flere fakturaer har faktisk blitt kreditert oss.

Det vil bli tilgjengelig en **«flyttenøkkel»** som andelseiere vil kunne få låne når det er behov for å transportere mange ting samtidig. Det vil snart komme mer informasjon.

Kameraovervåking fellesområder

I 2023 ble det innført kameraovervåking i inngangsparti der postkassene til borettslag og næringsseksjoner er, i kjeller- og loftskorridorer, i nedgang utenfra ned til sykkelbod/inngang kjeller samt i bakgang utenfra og inn til en næringsseksjon og leiligheter i 1. etg.
I 2025 ble, pga. noen hendelser, antall kameraer utvidet i kjellerkorridorene samt med ett kamera som fanger opp inngang til kjeller nederst i hovedtrappeløp og ett nederst i baktrapp nærmest Maries gt. 12.

Sikringstiltak hovedinngangsdør

Etter noen hendelser med hovedinngangsdør fikk styret Servicesentralen Lås og Nøkkel til å sette sikringsbeslag på døren.

Nytt låssystem

For å opprettholde sikkerheten i borettslaget besluttet styret å skifte ut eksisterende låssystem på alle dører i fellesområdene (hoveddør, bakdører, dører til kjeller og loft, dør til vaskeri).
Det var 15 år siden vi sist skiftet låsesylindere i fellesdørene i borettslaget, og styret hadde indikasjoner på at det var nøkler på avveie.
Etter å ha undersøkt litt rundt forskjellige systemer ble det inngått avtale med Servicesentralen Lås og Nøkkel på det digitale låssystemet iLOQ.

Nye nøkler (2 stk.) ble delt ut til andelseiere/beboere over flere kvelder i juni. Primo juli, når alle nøkler var delt ut, ble låser på samtlige dører skiftet ut.

Det vil også være mulig å skifte sylinder i leilighetsdørene slik at samme nøkkel kan benyttes over alt. Det vil i så fall være opp til den enkelte beboer å påkoste det om man skulle ønske å koble sin leilighet til systemet.
Styret kommer til å komme med et engangstilbud til andelseierne om en felles bestilling, da vil monteringskostnad kunne deles på de x antall som melder seg.

Felleskostnader (FK)

Styret har de senere årene dessverre måttet øke felleskostnadene flere ganger: januar 2023 (10%), januar 2024 (15%) og januar 2025 (7 %).
Før 2023 hadde felleskostnadene vært uendrede i svært mange år.

På bakgrunn av nødvendige utbetalinger av lånerammen vi fikk innvilget til å fornye heisene, likviditetsbudsjett samt kjente kostnader i 2024, måtte styret gjennom 2024 ha en løpende dialog med rådgiver i OBOS om behov for samt tidspunkt for en evt. ytterligere økning av felleskostnader.
Styret hadde som mål å klare oss gjennom 2024 uten ytterligere økning av felleskostnader, og det gjorde vi. Men styret så seg da nødt til, etter nøye overveielse og dialog med rådgiver, å vedta å øke felleskostnadene med 7 % fra 01.01.2025.
Bakgrunnen for den nødvendige økningen var bl.a. betydelig økning i kommunale avgifter, økte driftskostnader og inflasjon, lånerenten på borettslagets lån uten IN-ordning samt låneopptak nye heiser.

Styret har hele tiden stort fokus på å ikke måtte øke felleskostnadene mer enn absolutt nødvendig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Vi la ikke opp til kostnader i 2025 utover det som vi anså som helt nødvendig for normal drift og vedlikehold. Og vi ser løpende på om det er kostnader som kan føres på sameiet i stedet for borettslaget.

Økningen i januar-25 – med bakgrunnen for hvorfor den var nødvendig - ble meddelt andelseierne ultimo november-24.
Etter gjennomgang i november-25 av regnskap og status for borettslagets økonomi, så styret ikke at det ville være nødvendig med en ytterligere økning av felleskostnader per 01.01.2026.

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.

Næringslokalene

Borettslaget har 7 næringslokaler som leies ut. Leieinntektene var i 2025 kr. 748.044,-.
Det har ikke vært spesielle utfordringer eller problemer knyttet til selve lokalene i perioden.

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 6 søknader i forbindelse med overlating av bruk (i forrige periode var det 7 søknader). Alle 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 17-18 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) (*kan forhåpentligvis gjennomføres i 2026*)
- Asfaltering/grus bakgård *(blir antakelig gjennomført i mai/juni 2026)*
- 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.

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Resultat

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

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.

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

MAJORSTULØKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950446420, KLIENTNR. 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. 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	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 473 549**	**1 218 818**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 329 430	-2 696 403
Tillegg for nye langsiktige lån		0	3 600 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-785 199	-727 862
Økning egenkapital i fellesanlegg		-122 272	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg			78 996
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**421 959**	**254 731**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 895 508**	**1 473 549**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 997 007	1 634 337
Kortsiktig gjeld		-101 499	-160 788
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 895 508**	**1 473 549**

MAJORSTULØKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950446420, KLIENTNR. 1261

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 033 123	0	1 044 000	1 032 000
Innkrevde felleskostnader	2	4 881 292	5 632 277	4 891 000	4 891 140
Andre inntekter	3	198 086	105 662	80 000	80 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 112 501**	**5 737 939**	**6 015 000**	**6 003 140**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-21 150	-23 000	-23 000
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-9 600	-9 081	-9 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-197 800	-190 190	-202 000	-207 000
Konsulenthonorar		-12 898	-24 853	-55 000	-45 000
Drift og vedlikehold	7	-266 622	-3 609 368	-277 000	-290 000
Forsikringer		-29 616	-28 208	-26 000	-30 000
Kommunale avgifter	8	-547 865	-537 644	-616 000	-690 000
Kostnader sameie	14	-588 035	-785 148	-674 000	-674 000
Energi/fyring	9	-568 545	-652 714	-700 000	-700 000
TV-anlegg/bredbånd		-521 137	-513 506	-485 000	-580 000
Andre driftskostnader	10	-380 727	-373 446	-330 000	-333 530
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 293 996**	**-6 895 307**	**-3 547 000**	**-3 732 530**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**2 818 505**	**-1 157 368**	**2 468 000**	**2 270 610**
DRIFTSRESULTAT		**2 818 505**	**-1 157 368**	**2 468 000**	**2 270 610**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	72 028	69 021	0	0
Finanskostnader	12	-1 561 103	-1 608 056	-1 626 000	-1 414 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 489 075**	**-1 539 035**	**-1 626 000**	**-1 414 000**
ÅRSRESULTAT		**1 329 430**	**-2 696 403**	**842 000**	**856 610**

Overføringer:		
Fra annen egenkapital:	0	-2 696 403
Til annen egenkapital:	1 329 430	0

MAJORSTULØKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950446420, KLIENTNR. 1261

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	4 577 722	4 577 722
Tomt		508 636	508 636
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	1 701 475	1 579 203
SUM ANLEGGSMIDLER		**6 787 833**	**6 665 561**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		156 190	124 039
Andre kortsiktige fordringer	15	2 913	6 300
Driftskonto OBOS-banken		859 898	558 954
Sparekonto OBOS-banken		978 006	945 044
SUM OMLØPSMIDLER		**1 997 007**	**1 634 337**
SUM EIENDELER		**8 784 840**	**8 299 898**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 100 * 100		10 000	10 000
Annen egenkapital	16,17	-21 234 935	-22 564 365
SUM EGENKAPITAL		**-21 224 935**	**-22 554 365**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	27 630 276	28 415 475
Borettsinnskudd	19	2 278 000	2 278 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**29 908 276**	**30 693 475**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		91 329	151 763
Påløpte renter		7 857	8 990
Annen kortsiktig gjeld	20	2 314	35
SUM KORTSIKTIG GJELD		**101 499**	**160 788**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**8 784 840**	**8 299 898**
Pantstillelse	21	40 690 000	40 690 000
Garantiansvar	14	4 875	594 311

Oslo, 29.04.2026
Styret i Majorstuløkken Borettslag

Randi Kristiansen /s/ Bjarne Lagesen /s/ Flemming Lillerud Eilertsen /s/

Runa Haave Andersson /s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i 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

Eiendomsskatt	56
Felleskostnader	4 102 392
Forretningslokale	748 044
Parkering	30 800
Kapitalkostnader IN I	1 038 538
Reg.kapitalkostnader IN I	-5 415
Fratrekk kapitalkostnader	-1 033 123
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 881 292**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Erstatningsak fra 2011	137 386
Flyttegebyr	25 500
Nettinnbetalinger	400
Nøkler	3 325
Vaskeri	31 475
SUM ANDRE INNTEKTER	**198 086**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	**-21 150**

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 2024/2025	-150 000
SUM STYREHONORAR	**-150 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-9 600
SUM REVISJONSHONORAR	**-9 600**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-20 921
Drift/vedlikehold VVS	-3 557
Drift/vedlikehold elektro	-72 234
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-15 000
Drift/vedlikehold heisanlegg	-92 502
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-80 819
Egenandel forsikring	18 412
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-266 622**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-17 743
Vann- og avløpsgebyr	-368 653
Renovasjonsgebyr	-161 469
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-547 865**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-60 304
Fjernvarme	-508 242
SUM ENERGI / FYRING	**-568 545**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-29 113
Vaktmestertjenester	-152 330
Renhold ved firmaer	-153 306
Snørydding	-4 806
Andre driftskostnader	-23 787
Trykksaker	-874
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 970
Andre kontorkostnader	-7 370
Porto	-525
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-2 459
Øreavrunding	12
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-380 727**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 607
Renter av sparekonto i OBOS-banken	32 962
Andre renteinntekter	36 459
SUM FINANSINNTEKTER	**72 028**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter OBOS-Banken	-1 030 191
Pantegjeldsrenter OBOS-Banken	-530 465
Renter på leverandørgjeld	-279
Andre rentekostnader	-168
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 561 103**

NOTE 13
BYGNINGER

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

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

NOTE 14
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 4 875.

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.

NOTE 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt manglende felleskostnader juli	2 913
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**2 913**

NOTE 16
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-21 726 360
Egenkapital fra IN tidligere	899 892
Egenkapital fra IN 2025	0
Reduksjon EK fra IN	-408 467
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-21 234 935**

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 17
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 markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den 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 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-14 782 603	
Økning tidligere	-600 000	
Økning i år	-3 600 000	
Nedbetalt tidligere	327 707	
Nedbetalt i år	282 541	
		-18 372 355
OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Opprinnelig 2009	-17 852 887	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	7 192 416	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	502 658	
Nedbetalt tidligere, IN	899 892	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-9 257 921
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-27 630 276**

NOTE 19
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avregningskonto IN lån	-2 314
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-2 314**

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

Borettsinnskudd	2 278 000
Pantelån	27 630 276
Beregnede IN forpliktelser	491 425
TOTALT	**30 941 399**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

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

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

Til generalforsamlingen i Majorstuløkken Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Majorstuløkken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, 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 årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 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 utilsiktede 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 utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: N6M7F-7S9Y3-BAX5B-F9HSQ-G731O-3TE2F

Shape the future with confidence

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 utilsiktede 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. 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 innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 06. Mai 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: N6M7F-7S9Y3-BAX5B-F9HSQ-G731O-3TE2F

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1200932
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-05-06 11:11:17 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: N6M7F-7S9Y3-BAX5B-F9HSQ-G7310-3TE2F

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

EY Norge har inngått en avtale med Cedra som innebærer en endring i deler av virksomheten som betjener små og mellomstore bedrifter (SMB).

EY Norge selger ut deler av virksomheten til revisjons -og rådgivningsselskapet Cedra. Kontorene i Bodø og Ålesund som reviderer flere borettslag og sameier for OBOS er en del av denne avtalen. Avtalen mellom EY og Cedra er planlagt gjennomført 30. juni 2026. Det er opprettet et datterselskap av EY med navn TC Newco Norway IV AS, som ved gjennomføring av transaksjonen overdras til Cedra.

Vår høyeste prioritet er kontinuitet og trygghet for våre kunder og ansatte. Sameiene og Borettslagene som vi reviderer for OBOS vil fortsatt møte de samme menneskene og få de samme tjenestene og vilkår som tidligere. Vi vil tilrettelegge for at gjennomføringen av valg av revisor skal kunne skje så smidig som mulig og at valget gjøres på det ordinære årsmøtet/ordinær generalforsamling.

Standard tekst til protokoll for årsmøte/generalforsamling er utarbeidet i vedlegg

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 19.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 22.05.26
Selskapsnummer: 1261 **Selskapsnavn:** MAJORSTULØKKEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Robin William Johansen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Marte Julie Sætra og Knut André Sande er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

_____ _____

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av revisor

TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som borettslagets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026. Årsmøtet samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Flemming Eilertsen

☐ Runa Andersson

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Guro Arvesen

☐ Nora Johanne Torgersen

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for MAJORSTULØKKEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950446420
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 19. mai kl. 14:00 til 22. mai kl. 14:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 32.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Robin William Johansen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

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

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
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: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

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

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av revisor

Viser til vedlagte informasjon fra EY Norge (Ernst & Young)

Styrets innstilling
Styret innstiller på at borettslaget velger det nye selskapet som overtas av Cedra, da man tenker det innebærer minst forandring for borettslaget

> **Forslag til vedtak:**
> TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som borettslagets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026. Årsmøtet samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Runa Andersson (22 stemmer)
Flemming Eilertsen (20 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Runa Andersson
Flemming Eilertsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Guro Arvesen (20 stemmer)
Nora Johanne Torgersen (21 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Guro Arvesen
Nora Johanne Torgersen

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

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.

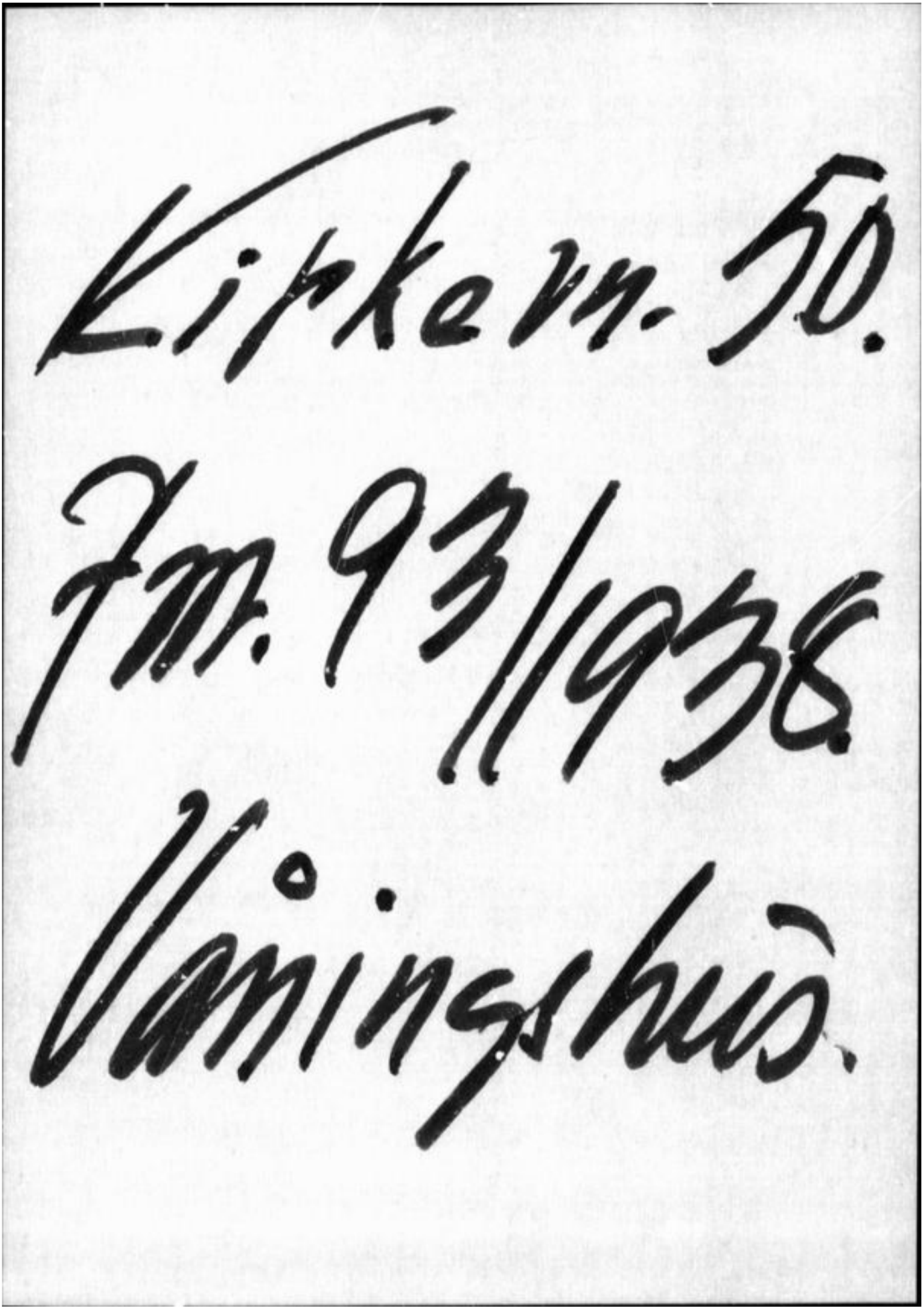
10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

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.


Kirken n. 50.
Fm. 93/1938
Løiningshus.

ANMELDELSE.

12 bl. tegninger.

V.D. BYGNINGSCHEFEN B.J.-No. 63/38 * OSLO *

Duplikat I sendt Brandchefen.
" II " Helserådet.

Ekspedisjons-Dokument

angående våningshus

på matr.-nr. 50-52 Kirkeveien.

Innlevert 18. januar 1938. Attestert 16 SEPT. 1952

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grænser 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.

P. Strandbrom

Reg. chefen jr. nr.
mott. 24 JAN. 1938

Opmålingschefen
mott. 19. JAN. 1938

Sendes hr. reguleringschefen.
Den anmeldte bebyggelse ligger på gr. nr. 50 Kirkeveien og ~~endel av~~ gr. nr. 52 Kirkeveien, hvis grenser er vist med grønt på situasjonsplanen Bl. 1.
På nr. 50 Kirkeveien hviler en refusjon på kr. 543,17 kfr. 17/12-13 og på ~~52 Kirkeveien er ikke tinglyst~~ 54 Kirkeveien refusjons kfr. 17/8-13 på kr. 1013,47 og kr. 1767,44, tilsammen kr. 2780,91. Samtlige beløp forfaller ved nybygg.

22/12-39 Innbetalt.

Oslo 21/1-1938

Nilsaasen

Lund

2

Opmålingschefen
Mott: 31. JAN. 1938
OSLO VANNAVGIFTSKONTORET

OH/B

Kirkeveien 50-52
Opm.chefens eksp av 21/1 38

Tilbakesendes herr bygningschefen.under henvisning til opmålingschefens oplysning om grensene for nr. 52 Kirkeveien. Såvidt vites var opdeling av denne i nr. 52 og 52B kun tillatt under forutsetning av at den dengang gjeldende reguleringsplan blev godkjent av departementet. Planen blev imidlertid ikke godkjent, og nogen hjemmel for deling av tomten foreligger derfor ikke.

Oslo reguleringsvesen den 26.januar 1938.

Bygn. chefens kt.
mottatt: 27 JAN 1938
93/38

Ad: matr.nr. 50/52 Kirkeveien.
J.nr. 93/1938.EM.

Oversendes herr opmålingschefen til uttalelse.

I henhold til blad 1 og Deres foranstående påtegning fremgår det at matr.nr. 52 b må være utskilt som eget matrikkelnummer. Da forutsetningene for en lovlig utskillelse ikke foreligger, tillater man sig å forespørre hvorledes dette forholder sig.

Oslo, bygningschefens kontor, den 29. januar 1938.

Opmålingschefen
Mott: 3 FEB 1938

NJ/KO
Kirkeveien 50-52, matr. nr.
Bygn. chefens påtegn. av 29/1-38

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Jeg har redegjort for saken i skrivelse av 13/11-1937. Kartforretningen blev avholdt efter inntrengende anmodning fra eieren, som hadde solgt de to mot Kirkeveien liggende bebyggede parseller og ikke kunde få salget effektuert för parsellerne var utskilt. Eieren, som var blitt underrettet om bygningsrådets beslutning, var selvsagt klar over og

3

blev såvidt huskes også uttrykkelig gjort opmerksom på, at tinglesningen i tilfelle måtte skje på hans eget ansvar sålenge bebyggelsesplanen ikke var approbert.

Jeg kan ikke finne at kartforretningens avholdelse og tinglesning under de foreliggende omstendigheter har gitt eieren större rett enn han för hadde. Selve retten til å bebygge en eiendom har efter min opfatning intet med delingen å gjöre, men er utelukkende knyttet til approbert regulerings og bebyggelsesplan.

Den stedfundene deling er ihvertfall en kjennsgjerning og såvidt skjönnes fullt lovlig. Jeg tillater mig å anföre, at den ikke på noget punkt strider mot § 58, idet der ikke er opstått noget forhold som strider mot lovens forskrifter. Heller ikke er der dannet tomter, som i og for sig er mindre velskikket til selvstendig bebyggelse. Herom har bygningsrådet med tilstrekkelig tydelighet uttalt sig. Hvorvidt tomtene kan tillates bebygget er en annen sak. Bygningsrådets forbehold om planens approbasjon har kun betydning likeovenfor erstatningsspörsmålet. +)

Oslo opmålingsvesen, den 4. februar 1938.

+) Jeg kan i denne forbindelse nevne, at den erstatningssak som eieren har reist mot kommunen for approbasjonsnektelsen, i disse dage er stanset inntil videre.

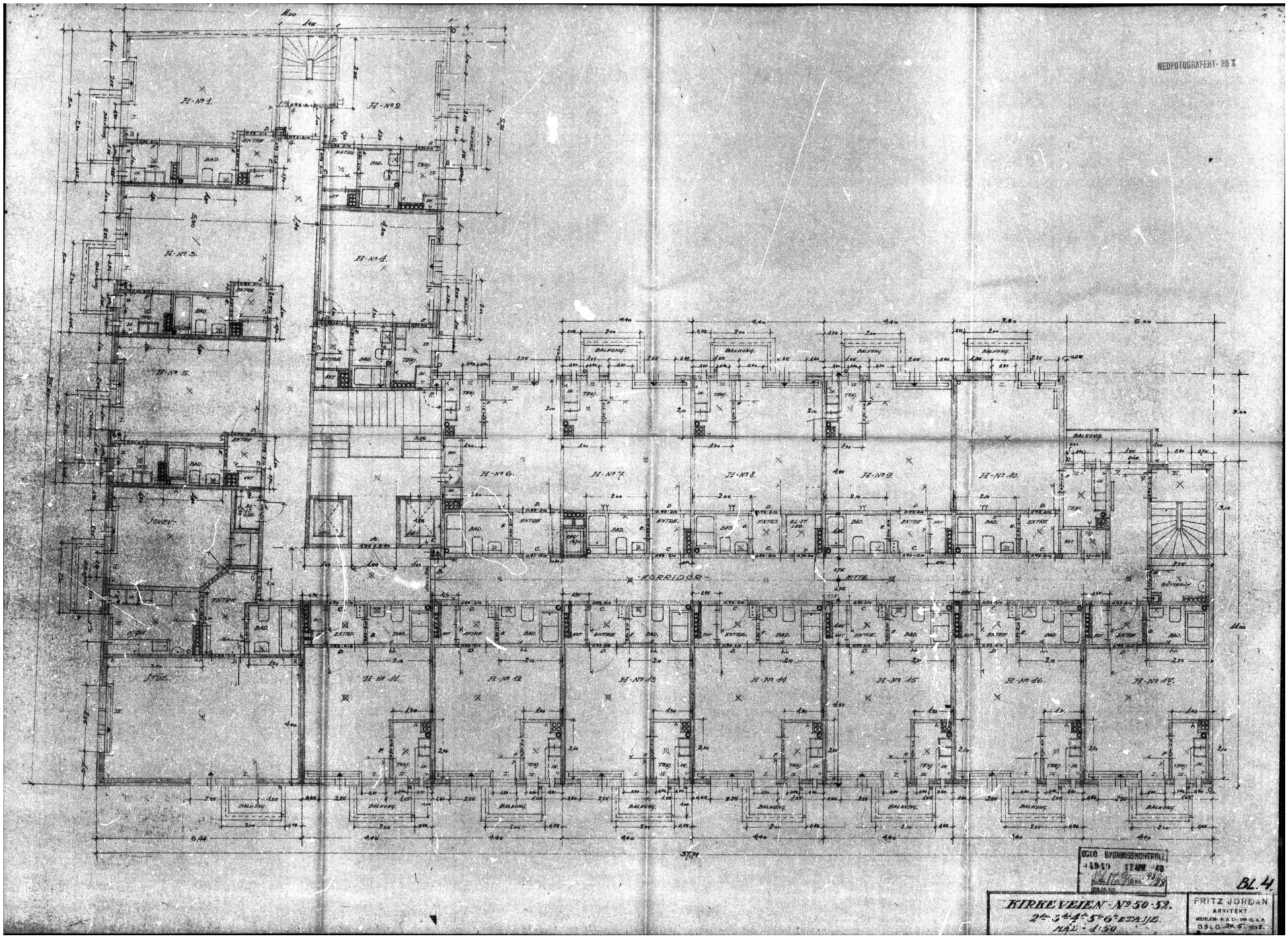
Byens direkte ... mottatt 5-FEB 1938 93/38

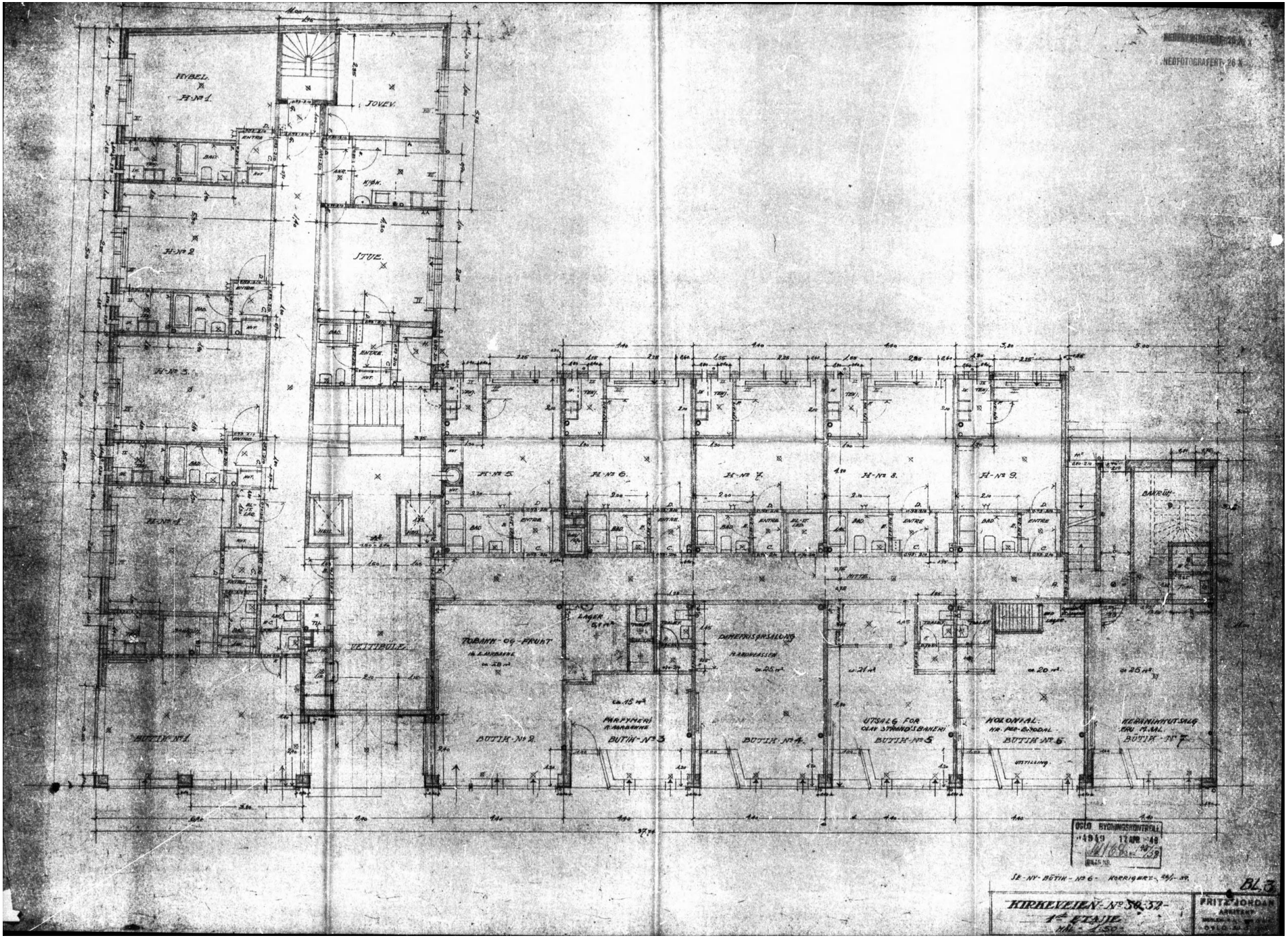
OSLO VANN OG KLOAKKVESEN JNR. 000852 -8 FEB 1938 FORURENSERAVD.

Oversendes Oslo vann- og kloakkvesen til uttalelse.

Oslo 7/2-38

A. Skilland


NEDFOTOGRAFERT- 28 %
H-Nº 1.
H-Nº 2.
H-Nº 3.
H-Nº 4.
H-Nº 5.
H-Nº 6.
H-Nº 7.
H-Nº 8.
H-Nº 9.
H-Nº 10.
H-Nº 11.
H-Nº 12.
H-Nº 13.
H-Nº 14.
H-Nº 15.
H-Nº 16.
H-Nº 17.
-KORRIDOR-
BALKONG.
BAD.
ENTRE.
OSLO BYGNINGSKONTROLL
BL. 4.
KIRKEVEIEN - Nº 50-52.
2de 3die 4de 5te 6te ETASJE.
MÅL: 1:50.
FRITZ JORDAN
ARKITEKT
OSLO.


KIRKEVEIEN Nº 30-32
1ste ETASJE
BL. 3
FRITZ JORDAN
ARKITEKT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
BUTIK Nº 1
BUTIK Nº 2
BUTIK Nº 3
BUTIK Nº 4
BUTIK Nº 5
BUTIK Nº 6
BUTIK Nº 7
VESTIBULE
TOBAKK- OG FRUKT
PARFYMERI
UTSALG FOR
KOLONIAL
KJEMIKALIEUTSALG
LAGER
BAKERI
H-Nº 1
H-Nº 2
H-Nº 3
H-Nº 4
H-Nº 5
H-Nº 6
H-Nº 7
H-Nº 8
H-Nº 9

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
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

ANMELDELSE.

12 bl. tegninger.

V.D. BYGNINGSCHEFEN Bj.Nr. 93/38 OSLO

Duplikat 1 sendt Brandsjefen.
" II " Helserådet.

Ekspedisjons-Dokument

angående våningshus

på matr.nr. 50-52 Kirkeveien.

Innlevert 18. januar 1938. Attestert 16 SEPT. 1952

Oversendes hr. oppmålingschefen 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.

P. Christensen

Reg. chefens jr. nr. 24 JAN. 1938

Oppmålingschefen 18 JAN. 1938

Sendes hr. reguleringschefen.
Den anmeldte bebyggelse ligger på gr. 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 41 øre og på ~~nr. 52 Kirkeveien refusjon, kfr.~~ 54 Kirkeveien refusjoner, kfr. 18-13 på kr. 1013,47 og kr. 1767,44, tilsammen kr. 2780,91. Samtlige beløp forfaller ved ny byg.

24/12-39 Innkrevet.

Oslo 21/1-1938

Mjøsæter

O. Lund

Plan- og bygningsetaten

Dato: 24.09.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86540500
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 215, BNR. 162.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 215, bnr. 162.

GNR. 215 BNR. 162

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 05.11.1880.

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

1011 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

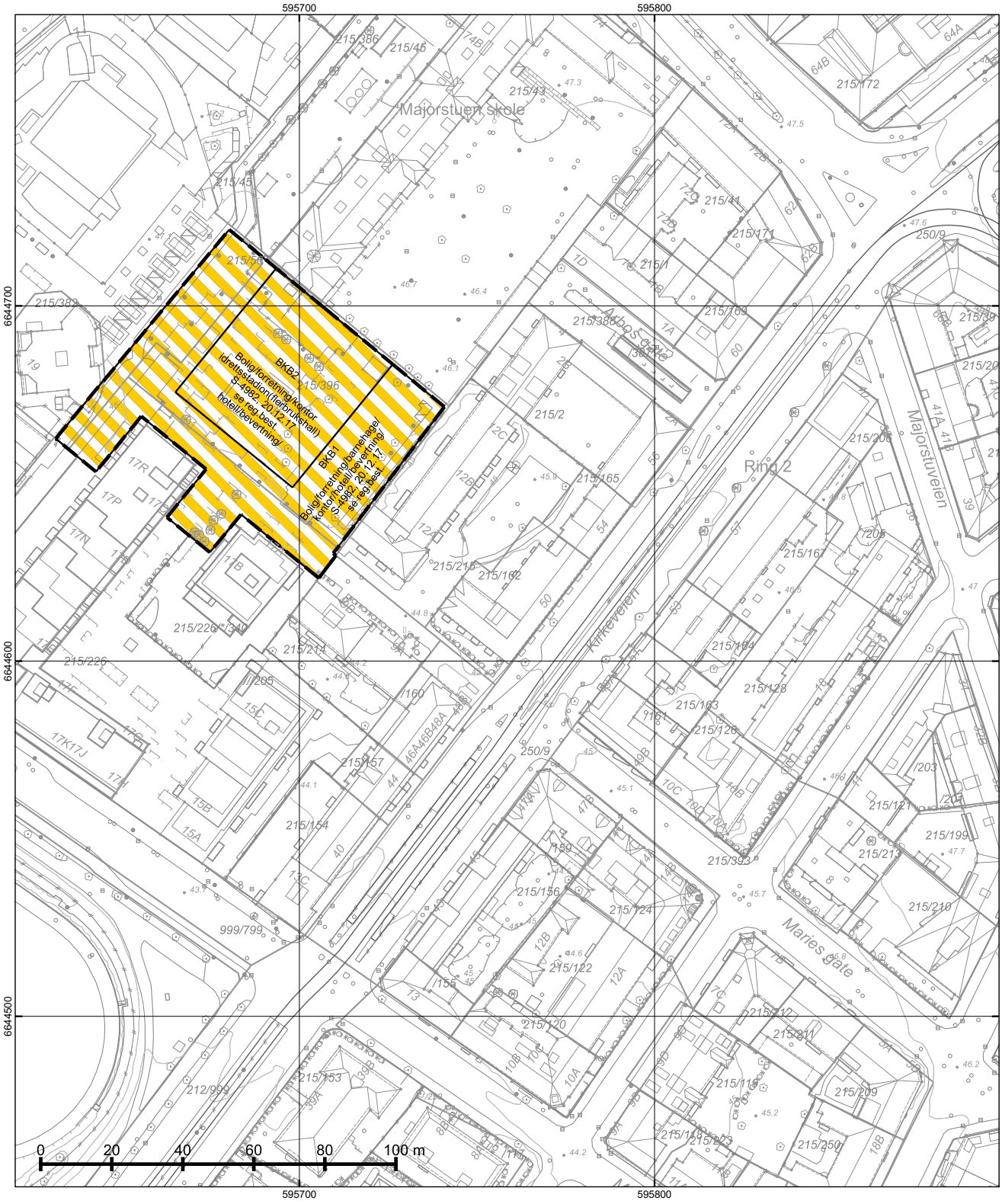
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 163505/ 86540500

Deres ref.:

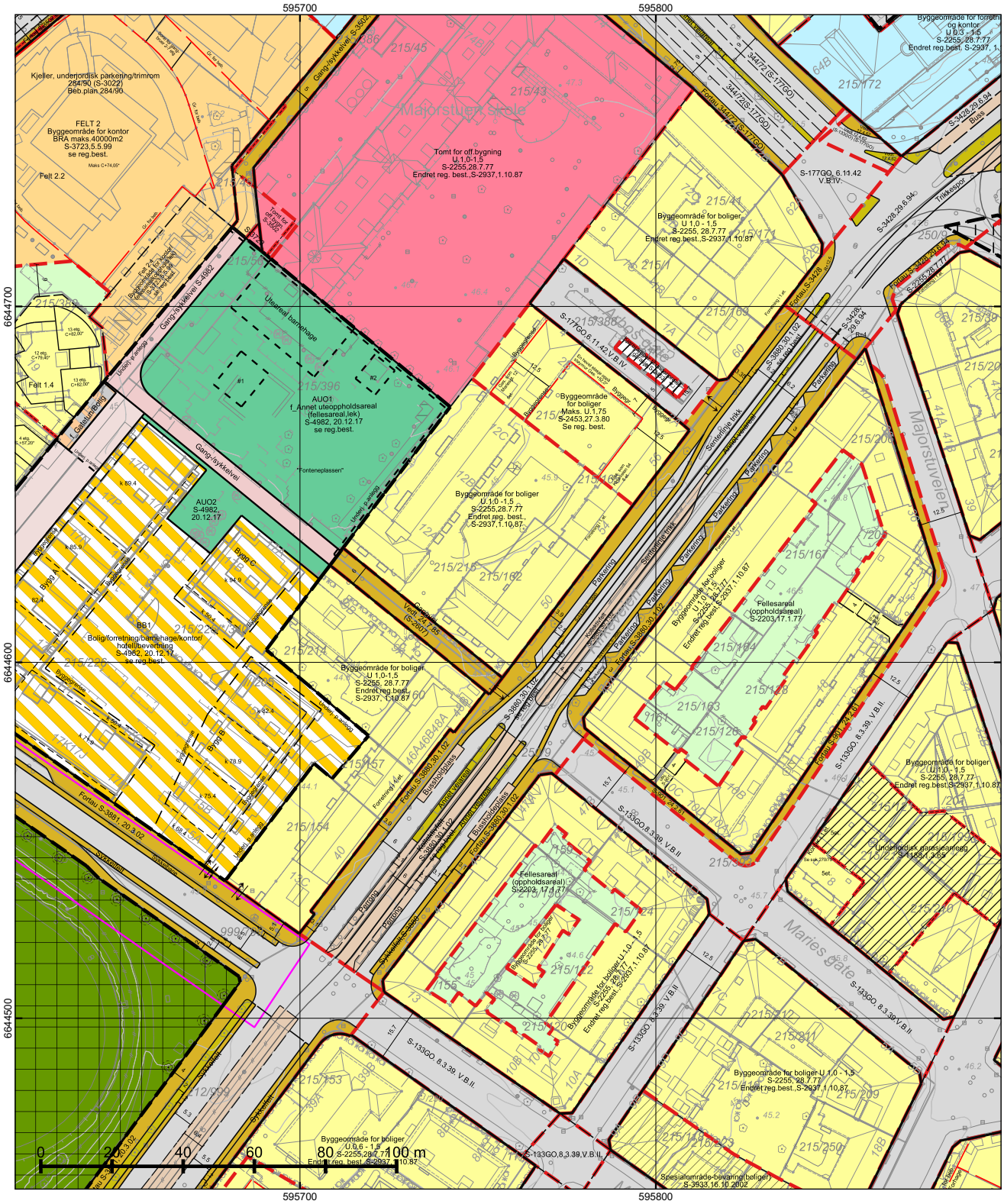
Adresse: Kirkeveien 50

Kommentar:

Gnr/Bnr: 215/162

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

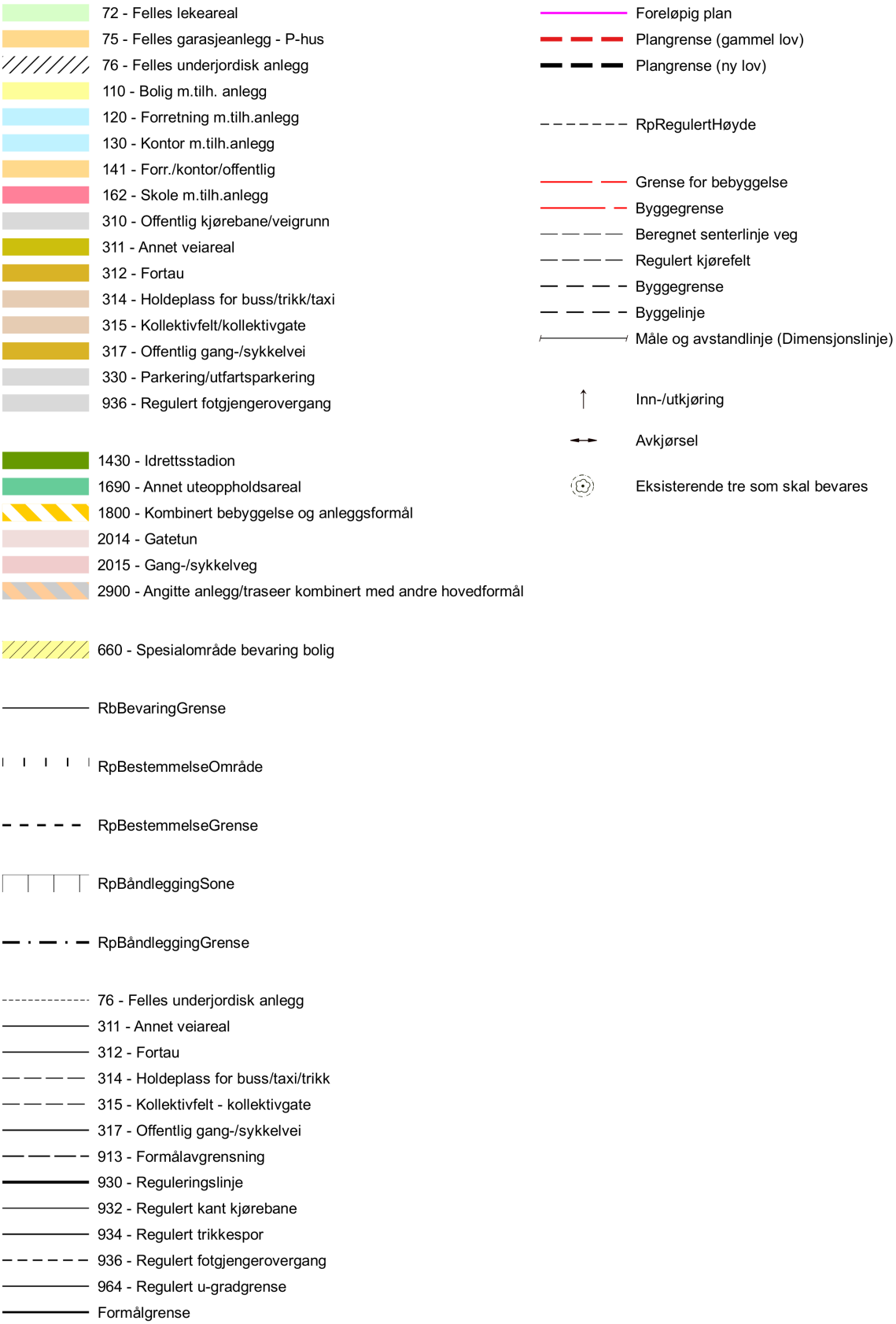
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

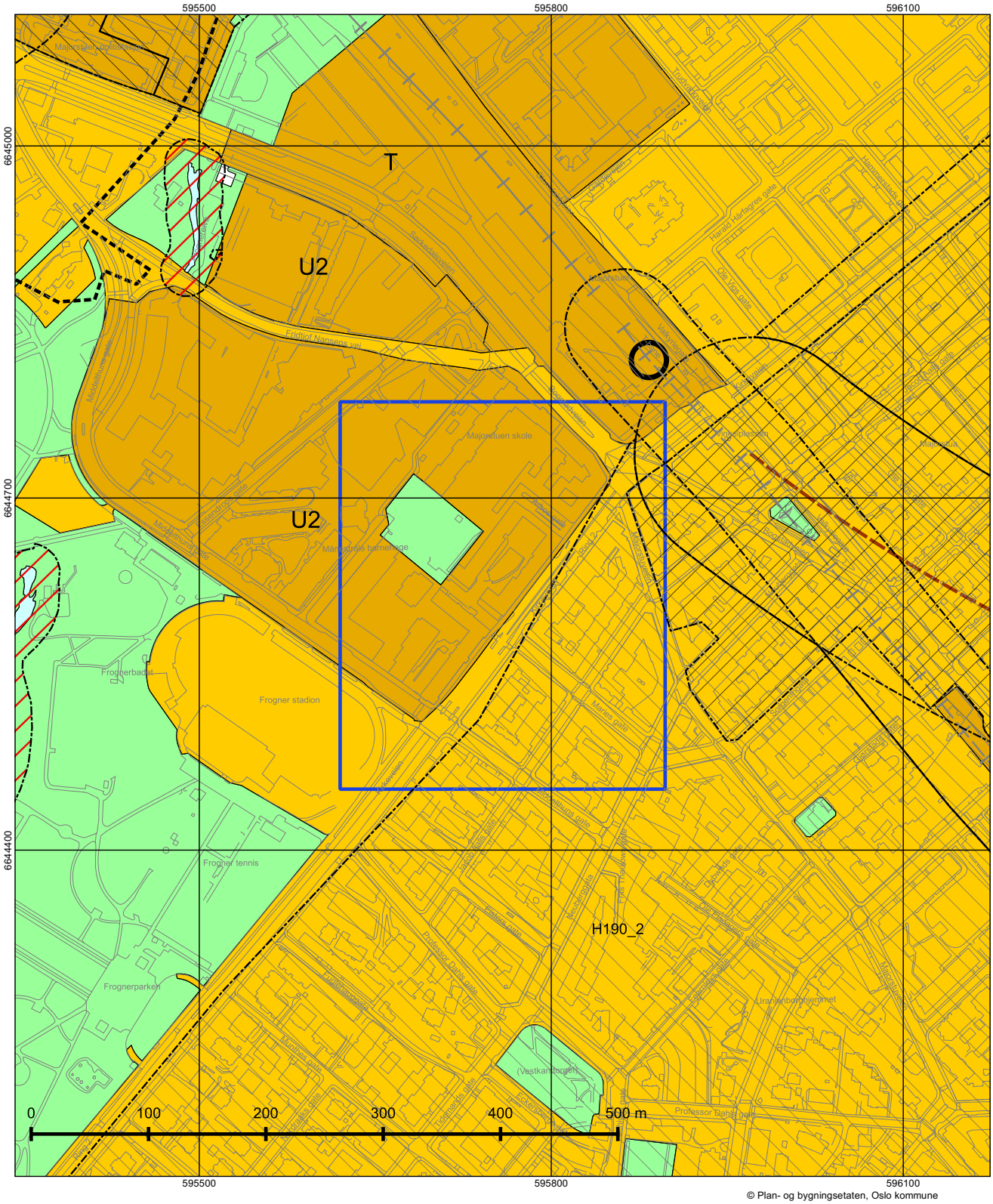
PlottID/Best.nr: 163505/ 86540500
Deres ref.:
Adresse: Kirkeveien 50
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/162

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163505/86540500
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

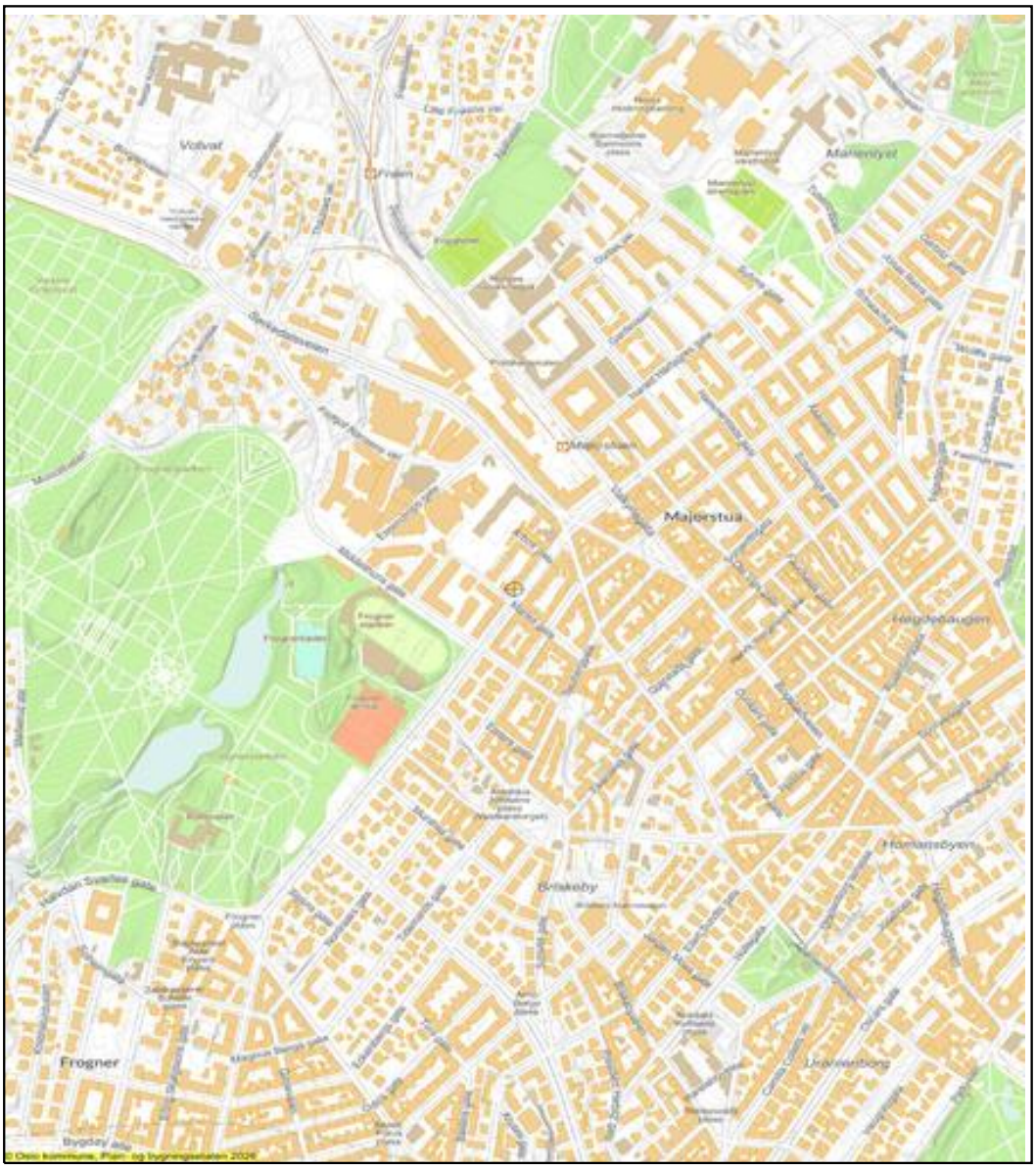
Tegnforklaring - kommuneplan



Oversiktskart

Adr.: Kirkeveien 50

Gnr bnr : 215 / 162



Dato: 24.09.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



Kirkeveien 50 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 24.09.2026

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

V240785

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
Vedtaksdokumenter: 198504230
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Nytt vedt. på del av denne saken,se 284/90.
Knytning(er) mot andre planer: S-2607

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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."

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

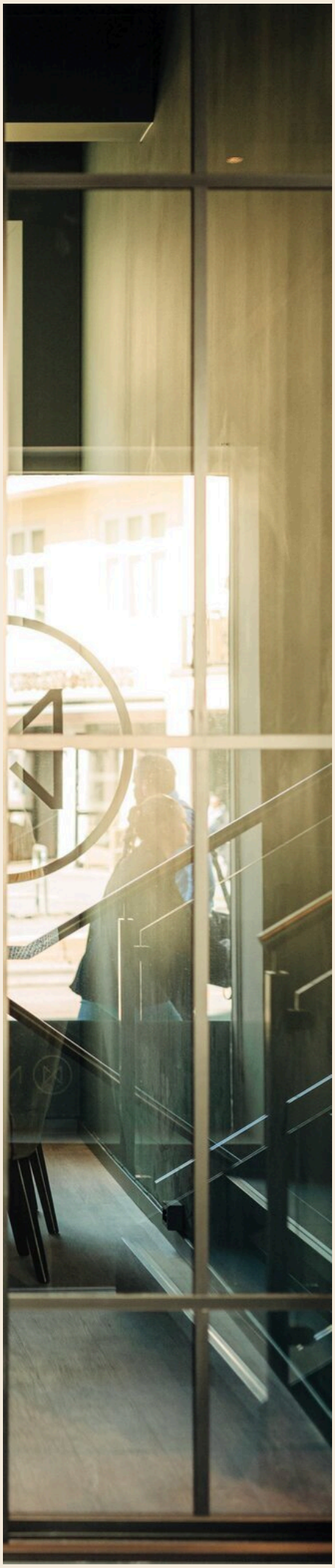
Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Velkommen til

Nordvik Grünerløkka

Grünerløkka, Sofienberg, Rodeløkka og Løren er nabolag med en helt egen sjel og et boligmarked som beveger seg raskt. Vi kjenner disse områdene godt og vet hva som appellerer til kjøperne her, hva som driver prisene og hvordan en bolig bør presenteres for å skille seg ut. Hos oss møter du en megler med faglig tyngde og ekte interesse for å gjøre et godt salg på dine premisser, og som er tilgjengelig gjennom hele prosessen og ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Sofienberggata 23C, 0588 OSLO
grunerlokka@nordvikbolig.no
940 58 565

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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/avgrensningskabel 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 64-0203/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Kirkeveien 50 0368 OSLO
Matrikkel: Gnr 215, bnr 162, snr 1 (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: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: _____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Mathias Skjeggedal
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Grünerløkka
m.skjeggedal@nordvikbolig.no
904 04 407



Sebastian Qvigstad
Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Grünerløkka
s.qvigstad@nordvikbolig.no
988 59 121

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: