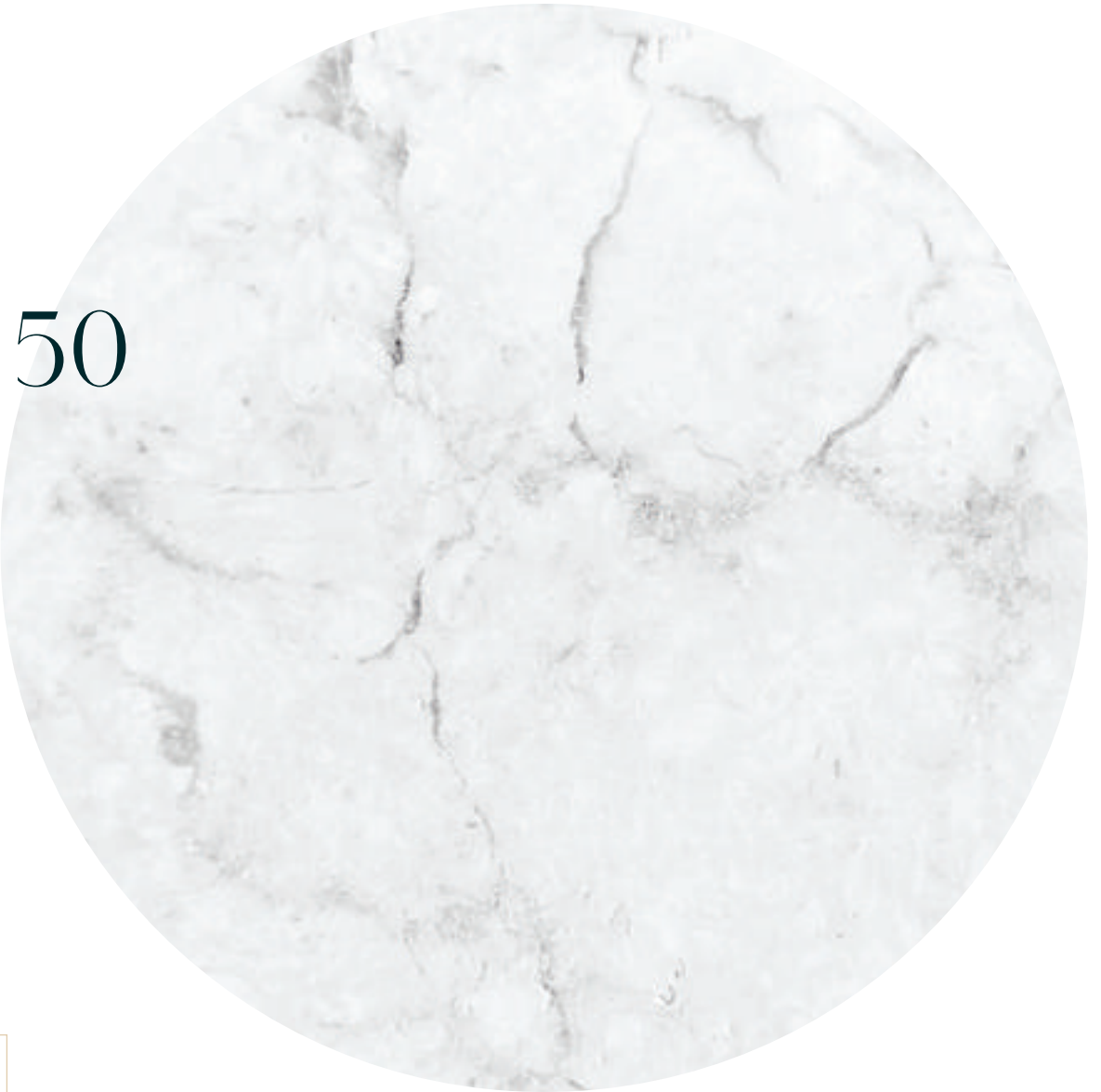


Kirkeveien 50



Velkommen til

Kirkeveien 50



Salgsoppgaven produsert 1. mai 2025

Majorstuen

Lys og moderne 1-roms med balkong mot rolig bakgård | Heis | Fyring/v.v inkl. | Kjøkken fra 2020 | Ingen dok.avgift

Prisantydning	3 490 000,-
Fellesgjeld	269 866,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	3 761 216,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 038,-
BRA-i	23 kvm
Totalt BRA	25 kvm
Etasje	2

Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1938

Megler	Irina Therese Bjørnhaug
Telefon	976 94 938
E-post	i.bjornhaug@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Irina Bjørnhaug v/Nordvik har gleden av å presentere Kirkeveien 50. Dette er en lys og arealeffektiv leilighet med en gjennomtenkt planløsning bestående av kjøkken, stue og bad. Stuen byr på flere gode møbleringsmuligheter, store vindusflater fra 2012 som gir rikelig med naturlig lys, samt utgang til en sørvestvendt balkong med hyggelig utsyn mot rolig bakgård.

Leiligheten passer utmerket for førstegangskjøpere eller som en sentralt beliggende pendlerleilighet.

Majorstuen er et knutepunkt for offentlig kommunikasjon, med alle T-banens linjer, trikk, buss og flybuss i umiddelbar nærhet.

Høydepunkter:

- Leiligheten er vendt mot rolig bakgård
- Balkong
- Lave omkostninger
- Bod
- IN-ordning på deler av fellesgjelden
- Vv/fyring inkludert i felleskostnadene
- "Alt" i nærheten

Velkommen til visning!

Arealer og innhold

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

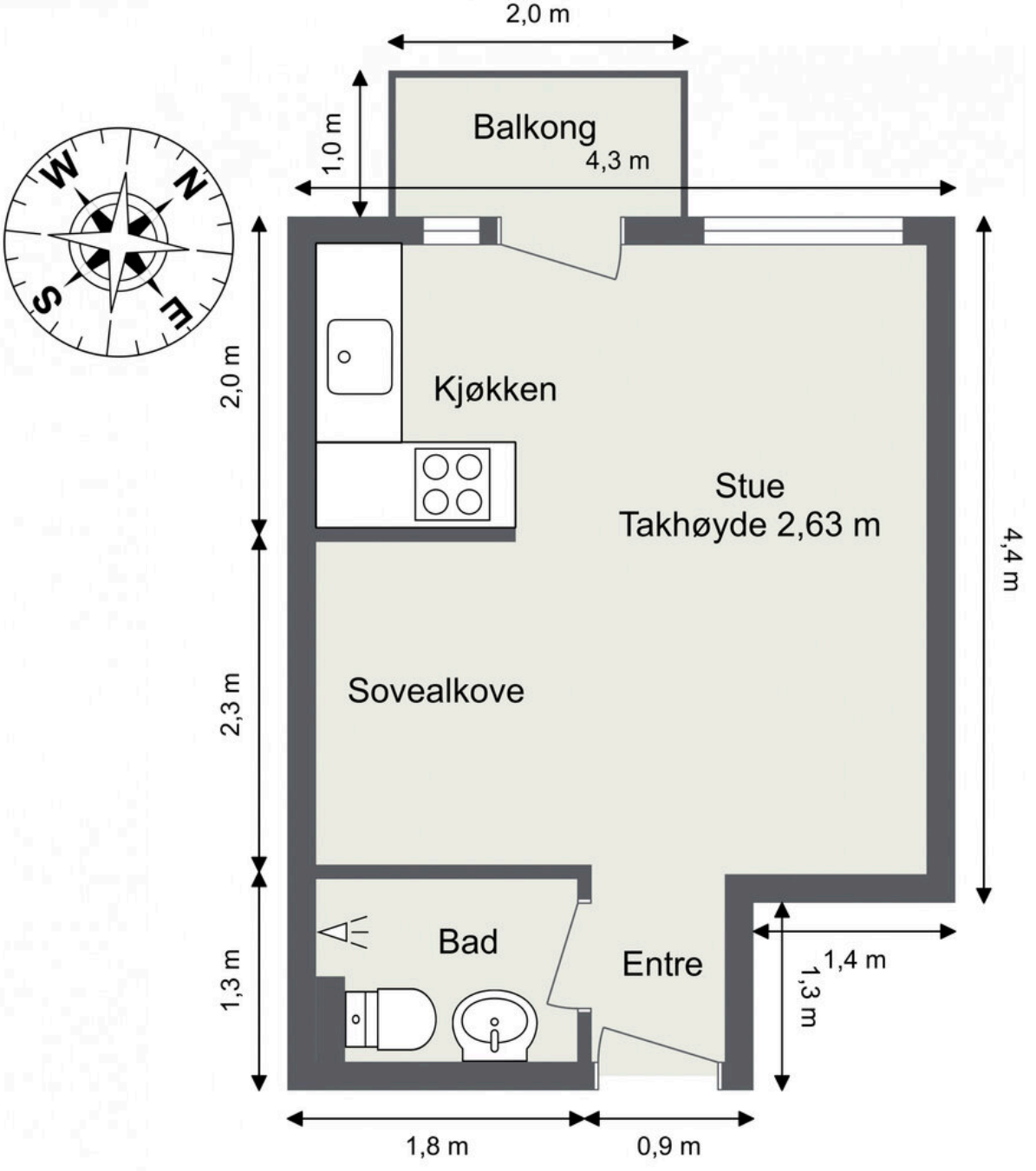
Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 23 kvm. Entré, bad, kjøkken/stue/sovealkove
Total BRA: 23 kvm.
TBA: 2 kvm. Balkong

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

Kirkeveien 50

Hovedetasje (gulvareal)



Planskisse er ikke målbar
Avvik kan forekomme
Kun ment som illustrasjon

Forklaring av bilde/rommet




















Sea Salt
Hand Soap

Informasjon

Kirkeveien 50

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0201/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Kirkeveien 50, 0368 OSLO
Gnr 215, bnr 162 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 18 i Majorstuløkken Borettslag, org.nr. 950446420

Selgere
Sonja Lovise Iversen
Steinar Thorbjørnsen

Kjøpesum og omkostninger
3 490 000,- (Prisantydning)
269 866,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 759 866,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 761 216,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 770 516,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1938

Etasje
2

Antall soverom
0

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

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 23 kvm. Entré, bad, kjøkken/stue/sovealkove
Total BRA: 23 kvm.
TBA: 2 kvm. Balkong

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

Innhold

Stue/sovealkove
Lys og innbydende stue med god takhøyde på ca. 2,63 meter og parkett på gulv. Store vindusflater slipper inn godt med naturlig lys, og det er utgang til en sørvestvendt balkong på ca. 2 kvm.

Kjøkken
Moderne kjøkken fra 2020 med innredning fra IKEA, glatte fronter og laminat benkeplate. Integrerte hvitevarer inkluderer lite kjøleskap, smal oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Kjøkkenet er utstyrt med automatisk vannstopper og komfyrvakt – sistnevnte ble byttet i 2023. Fritthengende ventilator i stål med kullfilter. Rikelig med oppbevaringsmuligheter.

Baderom
Delikat bad fra 2008 innredet med dusjhjørne med glassdører, vegghengt toalett og servant med innredning og speilskap. Flislagte gulv med elektriske varmekabler, flis på vegger og malte plater i himling.

I tillegg til dette disponerer boligen en bod i kjeller på ca. 2 kvm.

Standard

Gulv har overflater av parkett, flis på bad.
Vegger har overflater av malte plater og malt mur, flis på bad.
Himlinger har overflater av malt betong, malte plater på bad.
Overflater er i generell god stand.

Tilstandsrapport er utført av takstingeniør Bernt Egil Grubbe v/ Stavern taksering, datert 23.04.2025 og viser følgende tilstandsgrad:

TG3 - Store eller alvorlige avvik
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Sikringen går når varmekabler blir slått på i baderommet. Det bør sjekkes av en elektriker. Prisestimat er kun for at en fagmann skal komme å sjekke skap og varmekabel i baderom. Jeg anbefaler å lese tilstandsrapport vedlagt for mer info om det elektriske anlegget.
Kostnadsestimat: Under 10.000kr.

TG2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Sydvest vendt balkong på 2m2 av betong Rekkverk av murvegg med blomsterkasser oppå.
Vurdering av avvik:
-Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Godkjent rekkverks høyde er 1 meter.
Konsekvens/tiltak:
-Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Overflater
Gulv har overflater av parkett, flis på bad.
Vegger har overflater av malte plater og malt mur, flis på bad.
Himlinger har overflater av malt betong, malte plater på bad. Overflater er i generell god stand.
Vurdering av avvik:
-Det er avvik:
Det er registrert noe knirk i leilighetens gulv.
Konsekvens/tiltak
-Tiltak:
Tiltak er ikke nødvendig. Det er ikke uvanlig med litt knirk i gamle bygg.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Radon
Ifølge NGU sitt aktomhetskart ligger eiendommen i et sikkert området med tanke på radonholdig grunn. Det er ikke fremlagt radonmålinger, det er ikke lagt radonmembran eller andre tiltak. Det var ikke påkrevd i byggeåret. Det anbefales måling og evt tiltak.
Vurdering av avvik:
-Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak
-Det bør gjennomføres radonmålinger.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Røranlegg av kobber med plastkappe vannledninger. Halvparten av forventet levetid er brukt opp. Tilgang til stoppekran i tak i baderom.
Vurdering av avvik:
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Levetid kobber ca. 50 år.
Konsekvens/tiltak
-Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
-Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
-I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i leiligheten.
Vurdering av avvik:
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Forventet levetid på avløpsrør i plast er ca. 50 år.
Konsekvens/tiltak
-Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
-I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
-Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Varmesentral
Leiligheten varmes opp av radiatorer, elektriske varmekabler i gulv i baderom.

Vurdering av avvik:
-Det er påvist andre avvik:
Sikringen gikk på badet når varmekabler ble slått på.
Konsekvens/tiltak
-Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme
Vannbåren varme i radiatorer.
Radiatorer er kun visuelt vurdert og er utenfor takstmannen sitt kompetanseområde.
Vurdering av avvik:
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
Forventet levetid til et vannbårent vannsystem er 30-50 år.
Konsekvens/tiltak
-Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater Gulv
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fall til sluk er i følge forskrift. Fall er 1:100. Det er ca. 10 mm. nedsenk i dusjsonen.
Det er 22 mm. fra topp flis ved dør til topp sluk.
Årstall 2008, kilde: tidligere salgsoppgaver
Vurdering av avvik:
-Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
-Det er påvist avvik på varmekilde.
Sikringen gikk når varmekabler ble slått på.
Konsekvens/tiltak
-Det må gjøres tiltak på varmekilde.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > 2 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Plast sluk med sluk mansjett. Membran er synlig.
Vurdering av avvik:
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Forventet brukstid på membran er 20 år.
Konsekvens/tiltak
-Installering av tett dusjkabinett anbefales.
-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Kjøkken > 2 etasje > Kjøkken/stue/sovealkove > Avtrekk
Fritthengende kjøkken ventilator i stål med kullfilter.
Årstall 2020, kilde: tidligere salgsoppgaver
Vurdering av avvik:
-Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak
-Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
Det kan være at borettslag/sameie 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.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Parkering

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

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt.

Bygningssakkyndig

Stavern Taksering AS /Bernt Egil Grubbe

Byggemåte

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

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger uten garanti.

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

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

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Leiligheten har vannbåren varme via radiatorer, og badet er flislagt med varmekabler.

Informasjon om strømforbruk

Selger informerer om et strømforbruk på 1020 kWh i 2024.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 038,- pr. mnd.
Inkluderer: Kabel tv/bredbånd (Telia), varmtvann/fyring (fjernvarme), renhold av fellesområde, vaktmester, forretningsførsel, betjening av fellesgjeld, kommunale avgifter og byggforsikring.

Herav:
Felleskostnader: 3.178,-
Kapitalkost. lån 1 OBOS02: 859,-

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 795 143,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 180 573,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Telia er borettslagets leverandør av TV-tjenester.

OBOS har fremforhandlet en avtale som gir deg som beboer rabatt på bredbånd og digitalTV 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

Borettslaget

Om borettslaget

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

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

forretningslokaler som leies ut. Leieinntektene var i 2023 kr. 717.852,-.

Styreleder er Randi Kristiansen.
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er EY (Ernst & Young).

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

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

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Borettslaget praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever styrets samtykke.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 269 866,- pr.

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.

Borettslaget har to lån som fordeles slik:

Lånenummer: OBOS01-98208165739
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 03.04.2025: 5.79% pa.
Restløpetid: 27 år 8 md.
Saldo per 03.04.2025: 18.566.066,-
Andel av saldo per 01.04.2025: 172.636,-

Lånenummer: OBOS02-98208210394
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 03.04.2025: 5.79% pa.
Restløpetid: 13 år 2 md.
Saldo per 03.04.2025: 9.596.651,-
Andel av saldo per 01.04.2025: 94.784,-

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) for lån OBOS02. Dette gir andelseierne anledning til å nedbetale sin del av denne fellesgjelden. Denne leilighetens andel av denne gjelden er kr 94.784,- pr. 01.04.25. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år med termin 01.04 og 01.10. Minimumsbeløpet er kr. 60.000,- pr. gang.

Fellesformue

Kr 28 612,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Borettslaget hadde i 2022 et årsresultat på 647.916 kr. I 2023 var årsresultatet på -90.865kr.

Vedtekter og husordensregler

Ligger vedlagt.

Dyrehold

Husdyrhold tillates kun etter skriftlig tillatelse fra styret.

Borettslagets forsikring

If Skadeforsikring
Polisenr. 888331

Tomt

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik under annonserte visninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

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

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

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

Området byr på et bredt utvalg av treningsmuligheter, inkludert SATS sitt store senter under bakken ved Colosseum Park, Fresh Fitness i Sporveisgata og SATS Bislett. For de som ønsker en mer eksklusiv opplevelse, tilbyr Artesia både trening og spa. Det finnes også gode muligheter for løping og jogging i byens parker året rundt. En kort T-banetur tar deg til Sognsvann eller Holmenkollen, hvor du finner et omfattende nettverk av tur- og skiløyper. I tillegg er det enkel og praktisk tilgang til byens utdanningsinstitusjoner, som Høyskolen, Universitetet i Oslo og BI.

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

Bebyggelse

Bebyggelse i området består av eldre og nyere bygårder.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Det kan se ut som en vegg ved kjøkkenet er fjernet sammenlignet med de originale byggetegningene.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

Eiendommen er oppført på Byantikvarens Gule liste som bevaringsverdig.

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

Pågående plansaker:
Saksnr 202461838 - Frognerparken - Forprosjekt med reguleringsplan for Frognerparken
Plansaken gjelder tilrettelegging for bedre sykkelforbindelser mellom Monolitveien, Frognerparken og Middelthunsgate. Formålet er å forbedre trafikksikkerheten og fremkommeligheten for syklister i området. Det skal bestilles oppstartsmøte med plan- og bygningsetaten for å avklare rammer og videre prosess.

Saksnr 201710252 - Bogstadveien 76 A. Permanent plassering av VM-paviljongen på Colosseum torg.
Plansaken gjelder detaljregulering av Bogstadveien 76 A (Colosseum torg), med formål om å legge til rette for utvikling i tråd med gjeldende områderegulering S-5245. Planarbeidet skal avklare byggehøyder, utnyttelse og funksjoner, samt sikre gode byrom og forbindelser i området.

Saksnr 202453451- Sørkedalsveien 10
Plansaken gjelder utarbeidelse av planforslag for Sørkedalsveien 10, med mål om å vurdere fremtidig bruk og utviklingsmuligheter for eiendommen. Planarbeidet skal avklare utnyttelse, byggehøyder og tilpasning til omkringliggende bebyggelse og bymiljø.

Majorstuen T-banestasjon planlegges oppgradert.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Grunndata:
1880/900117-1/105 05.11.1880
OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

1939/403010-1/105 08.06.1939
SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET: Kirkevn 52

2014/244189-1/200 25.03.2014
Opprettet seksjoner: SNR: 1
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 2596/2784
SNR: 2
Formål: Næring
Sameiebrøk: 31/2784
SNR: 3
Formål: Næring
Sameiebrøk: 34/2784
SNR: 4
Formål: Næring
Sameiebrøk: 15/2784
SNR: 5
Formål: Næring
Sameiebrøk: 25/2784
SNR: 6
Formål: Næring
Sameiebrøk: 25/2784
SNR: 7
Formål: Næring
Sameiebrøk: 25/2784
SNR: 8
Formål: Næring
Sameiebrøk: 33/2784

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.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er

nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 26 319,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke Basis kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 5 400,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 11 328,-

Samlet skal selger betale kr. 90 337,- 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 3. mai 2025

Ansvarlig megler

Øyvind Næss, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 48248215

Megler

Irina Therese Bjørnhaug, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 97694938

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Kirkeveien 50

Kirkeveien 50

Nabolaget Colosseum - vurdert av 174 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

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

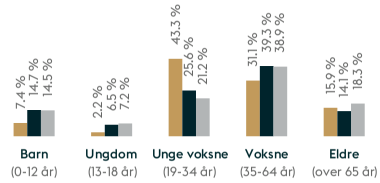
Offentlig transport

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

Barnehager

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

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Naboskapet
Høflige 52/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Trikk

Sport

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

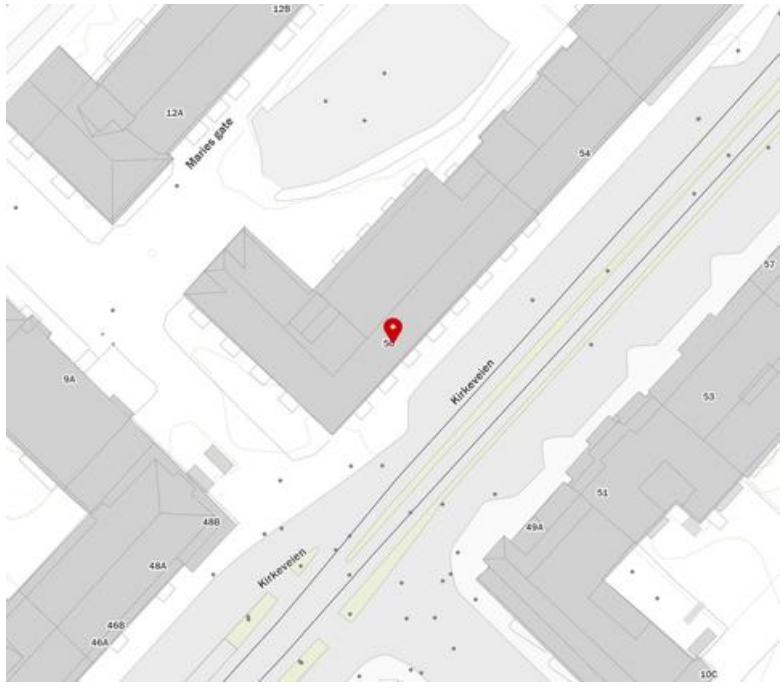
«Majorstua er et sentralt sted med mange hyggelige mennesker. Alt i alt, et fint sted.»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 98/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Kirkeveien 50, 0368 OSLO

OSLO kommune

gnr. 215, bnr. 162

Andelsnummer 18

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



Befaringsdato: 23.04.2025 **Rapportdato:** 01.05.2025 **Oppdragsnr.:** 22396-1533 **Referansenummer:** JP3266

Foretak: GRUBBE TAKST OG BYGG AS **Vår ref:**

Norsk takst

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

GRUBBE TAKST OG BYGG AS

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.



Rapportansvarlig

Bernt Egil Grubbe
Uavhengig Takstingeniør
bernt@staverntaksering.no
996 99 866

Medansvarlig

Camilla Ellingsen
salg@staverntaksering.no
33 19 98 59

Norsk takst SENTRALT GODKJENT MESTER

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. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det 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 oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full 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 bruksendringer, brannceller og 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 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Kirkeveien 50, 0368 OSLO
Gnr 215 - Bnr 162
0301 OSLO

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 2 etasje. Leiligheten holder god normal standard med bl.a. flislagt bad med varmekabler. Takhøyden i stue er 2,63 m. Parkett på gulv i alle oppholdsrom. Lys og pen stue med vindusflater som sikrer gode lysforhold. Utgang fra stue til sørvest vendt balkong på 2m2. Kjøkkenløsning fra IKEA med glatte fronter, laminat benkeplate, skap/benkeplass og integrerte hvitevarer. Leiligheten har små oppgraderings behov, mindre avvik som vi har gitt TG2 og TG3 som en eventuelt kjøper bør lese nøye. Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1938

UTVENDIG Gå til side

Fast karm vindu med malte karmer av tre innvendig og aluminiums beslått utvendig med 2 lags isolerglass. Lite side hengslet vindu av tre med 2 lags isolerglass og aluminiums beslått utvendig.
Vinduene er produsert i 2012 og er i god stand.
Finer inngangsdør fra Swedoor av tre, med lyd og brannklasse.
Ukjent produksjonsår. Malt balkong dør med 2 lags isolerglass og brystning. Balkong døren er produsert i 2012 og er aluminiums beslått utvendig.
Sydvest vendt balkong på 2m2 av betong Rekkverk av murvegg med blomster kasser oppå.

INNVENDIG Gå til side

Gulv har overflater av parkett, flis på bad.
Vegger har overflater av malte plater og malt mur, flis på bad.
Himlinger har overflater av malt betong, malte plater på bad.
Overflater er i generell god stand.

Betong gulv som skille ned mot underliggende leilighet/areal. Det er skjevheter som er målbare, men som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre oppdagelser vedrørende oppbygging være feil. Det er målt etter høydeforskjeller i stue/kjøkken. Det er ikke oppdaget noen høydeforskjeller som er utenfor dagens krav.
Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Ifølge NGU sitt aktomhetskart ligger eiendommen i et sikkert området med tanke på radonholdig grunn. Det er ikke fremlagt radonmålinger, det er ikke lagt radonmembran eller andre tiltak. Det var ikke påkrevd i byggeåret. Det anbefales måling og evt. tiltak.
Malt og glatt innerdør inn til baderom. Dør går fint og har normal bruksslitasje.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad innredet med dusj hjørne med glass dører, vegg hengt toalett og innredning med nedsunket servant med speilskap. Rommet har overflater av flis på gulv med elektriske varmekabel, flis på vegg og malte plater i tak/himling. Badet har forskriftsmessig fall til sluk, fall er 1:100. Høydeforskjell mellom gulv ved dør og topp sluk rist er på 22 mm. Det er ca. 10 mm. nedsenk i dusjsonen. Membran er synlig i sluket. Det er ikke boret hull og målt etter fukt, pga. tilleggende konstruksjoner. Ved overflate fukt måling inne i baderommet ble det ikke oppdaget noen uvanlige fukt verdier. Det er ventilasjon via felles anlegg og til luft under døren. Det er et plast sluk med sluk mansjett.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter og laminat benkeplate, integrerte hvitevarer som lite kjøleskap, smal oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er montert automatisk vann stopper og komfyrvakt. Komyrvakten ble byttet ut med en ny i 2023.
Fritthengende kjøkken ventilator i stål med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Røranlegg av kobber med plastkappe vannledninger. Halvparten av forventet levetid er brukt opp.
Tilgang til stoppekran i tak i baderom.
Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i leiligheten.
Leiligheten har naturlig ventilasjon. Avtrekk i fra bad og til luft via luker i vegg.
Leiligheten varmes opp av radiatorer, elektriske varmekabler i gulv i baderom.
Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg
Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.
Vannbåren varme i radiatorer.
Radiatorer er kun visuelt vurdert og er utenfor takstmannen sitt kompetanseområde.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal. Det kan være vanskelig for takstmannen å vite om det er varmekabler i gulv og hvor kablene er montert da det er mange forskjellige styresystem som kan forveksles med styringer for vannbåren varme eller annet, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.
Leiligheten har brannalarm og brannslokker.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

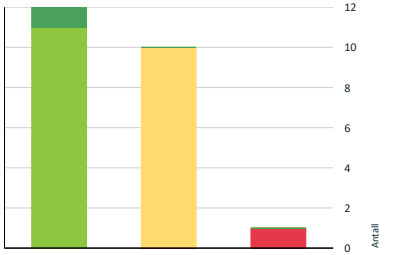
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er mottatt og gjennomgått.

Sammendrag av boligens tilstand

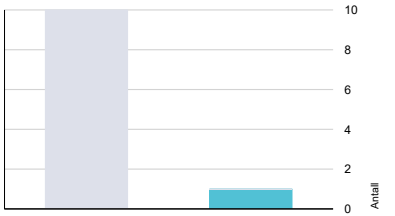
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
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.

Anslag på utbedringskostnad



Ingen umiddelbare kostnader
Tiltak under kr 10 000
Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** Gå til side
- **Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Kjøkken > 2 etasje > Kjøkken/stue/sovealkove > Avtrekk** Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1938

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Leiligheten er i generelt god stand.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Fast karm vindu med malte karmer av tre innvendig og aluminiums beslått utvendig med 2 lags isolerglass. Lite side hengslet vindu av tre med 2 lags isolerglass og aluminiums beslått utvendig. Vinduene er produsert i 2012 og er i god stand.

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

TG 1 Dører

Finer inngangsdør fra Swedoor av tre, med lyd og brannklasse. Ukjent produksjonsår. Malt balkong dør med 2 lags isolerglass og brystning. Balkong døren er produsert i 2012 og er aluminiums beslått utvendig.

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





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvest vendt balkong på 2m2 av betong Rekkverk av murvegg med blomster kasser oppå.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Godkjent rekkverks høyde er 1 meter.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Kirkeveien 50, 0368 OSLO
Gnr 215 - Bnr 162
0301 OSLO

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

Gulv har overflater av parkett, flis på bad.
Vegger har overflater av malte plater og malt mur, flis på bad.
Himlinger har overflater av malt betong, malte plater på bad. Overflater er i generell god stand.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert noe knirk i leilighetens gulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak er ikke nødvendig. Det er ikke uvanlig med litt knirk i gamle bygg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong gulv som skille ned mot underliggende leilighet/areal. Det er skjevheter som er målbare, men som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre oppdagelser vedrørende oppbygging være feil. Det er målt etter høydeforskjeller i stue/kjøkken. Det er ikke oppdaget noen høydeforskjeller som er utenfor dagens krav.
Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.

TG 2 Radon

Ifølge NGU sitt aktomhetskart ligger eiendommen i et sikkert området med tanke på radonholdig grunn. Det er ikke fremlagt radonmålinger, det er ikke lagt radonmembran eller andre tiltak. Det var ikke påkrevd i byggeåret. Det anbefales måling og evt. tiltak.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Innvendige dører

Malt og glatt innerdør inn til baderom. Dør går fint og har normal brukslitasje.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Bad innredet med dusj hjørne med glass dører, vegg hengt toalett og innredning med nedsunket servant med speilskap. Rommet har overflater av flis på gulv med elektriske varmekabel, flis på vegg og malte plater i tak/himling. Badet har forskriftsmessig fall til sluk, fall er 1:100. Høydeforskjell mellom gulv ved dør og topp sluk rist er på 22 mm. Det er ca. 10 mm. nedsenk i dusjsonen. Membran er synlig i sluket. Det er ikke boret hull og målt etter fukt, pga. tilleggende konstruksjoner. Ved overflate fukt måling inne i baderommet ble det ikke oppdaget noen uvanlige fukt verdier. Det er ventilasjon via felles anlegg og til luft under døren. Det er et plast sluk med sluk mansjett.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og malte plater i tak, overflater er i god stand.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fall til sluk er i følge forskrift. Fall er 1:100. Det er ca. 10 mm. nedsenk i dusjsonen.
Det er 22 mm. fra topp flis ved dør til topp sluk.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik på varmekilde.

Sikringen gikk når varmekabler ble slått på.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak på varmekilde.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk med sluk mansjett. Membran er synlig.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Forventet brukstid på membran er 20 år.

Konsekvens/tiltak
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegg hengt toalett, servant med innredning og speilskap og dusj hjørne med glassdører.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er ventilasjon via felles anlegg, til luft under døren.





2 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har betong/mur i vegger, det er derfor ikke boret hull for fuktmåling. Ved overflate fukt måling inne i baderommet ble det ikke oppdaget noen uvanlige fukt verdier.

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN/STUE/SOVEALKOVE

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter og laminat benkeplate, integrerte hvitevarer som lite kjøleskap, smal oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er montert automatisk vann stopper og komfyrvakt. Komyrvakten ble byttet ut med en ny i 2023.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



2 ETASJE > KJØKKEN/STUE/SOVEALKOVE

TG 2 Avtrekk

Fritthengende kjøkken ventilator i stål med kullfilter.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kirkeveien 50, 0368 OSLO
Gnr 215 - Bnr 162
0301 OSLO

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

Det kan være at borettslag/sameie 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Røranlegg av kobber med plastkappe vannledninger. Halvparten av forventet levetid er brukt opp.
Tilgang til stoppekran i tak i baderom.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Levetid kobber ca. 50 år.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i leiligheten.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Forventet levetid på avløpsrør i plast er ca. 50 år.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon. Avtrekk i fra bad og til luft via luker i vegg.



TG 2 Varmesentral

Leiligheten varmes opp av radiatorer, elektriske varmekabler i gulv i baderom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Sikringen gikk på badet når varmekabler ble slått på.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.

TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren varme i radiatorer.
Radiatorer er kun visuelt vurdert og er utenfor takstmannen sitt kompetanseområde.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Forventet levetid til et vannbårent vannsystem er 30-50 år.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 3 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.

Tilstandsgraden 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.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal. Det kan være vanskelig for takstmannen å vite om det er varmekabler i gulv og hvor kablene er montert da det er mange forskjellige styresystem som kan forveksles med styringer for vannbåren varme eller annet, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2017 AMS åler i sikringsskapet ble montert.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Ja

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ukjent

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales utvidet kontroll av det elektriske anlegget da det har mangelfull dokumentasjon og ingen kjent kontroll de siste fem år.

Generell kommentar

El anlegget er ved visuell vurdering i god stand, men er utenfor takstmannens fagfelt. På generelt grunnlag anbefaler vi en el kontroll av alle elektriske anlegg som er eldre en 5 år uten el kontroll de siste 5 årene. Sikringen går når varmekabler blir slått på i baderommet. Det bør sjekkes av en elektriker. Prisestimat er kun for at en fagmann skal komme å sjekke skap og varmekabel i baderom.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Kirkeveien 50, 0368 OSLO
Gnr 215 - Bnr 162
0301 OSLO

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

Tilstandsrapport







TG 0 Brannteknisk forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Leiligheten har brannalarm og brannslokker.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

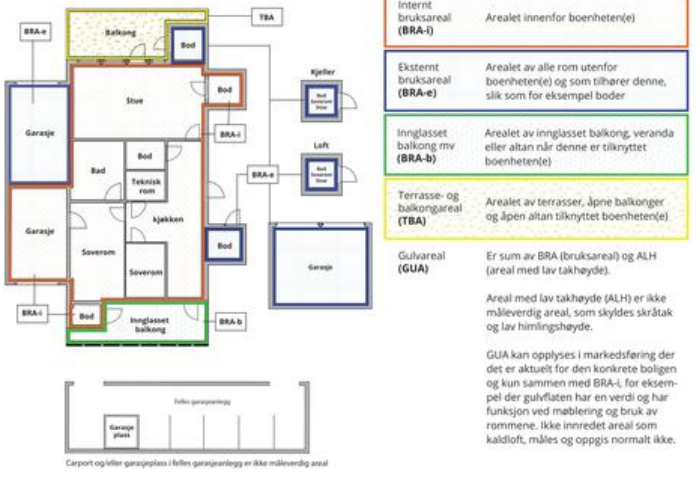
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i fellles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 ser ut til å være delt opp i branceller 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.

Kirkeveien 50, 0368 OSLO
Gnr 215 - Bnr 162
0301 OSLO

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

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, Kjøkken/stue/sovealkove		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Bod i kjeller på 2m2 er ikke medtatt i areal målingen som BRA-i, men er tatt med som BRA-e. Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Leiligheten kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er mottatt og gjennomgått.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	23	2

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	Bod i kjeller på 2m2 er ikke medtatt i areal målingen som P-rom, men er tatt med som S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2025	Bernt Grubbe	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
/MAJORSTULØKKEN BORETTSALG	950446420			Iversen Sonja Lovise, Thorbjørnsen Steinar

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
18

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Kirkeveien 50 ligger svært sentralt til på Majorstuen, med tilnærmet alle tenkelige fasiliteter innen kort rekkevidde. Noen hundre meter ned Kirkeveien finner du Frognerparken og Frognerbadet, for rekreasjon, grilling og hygge. Majorstuen er samtidig et godt utgangspunkt for turer i Oslomarka hvor T-banen tar deg til både Frognerseteren og Sognsvann. Her er det lysløype og muligheter for fine skiturer hele vinteren.

Adkomstvei

Fra Oslo: Ta Hammersborggata til Calmeyers gate. Sving til høyre og inn på Calmeyers gate. Ta Maridalsveien og Waldemar Thranes gate til Dalsbergstien i Sankt Hanshaugen. Ta Bislettgata, Pilestredet og Suhms gate til Kirkeveien/Fv161. Sving til venstre og inn på Kirkeveien/Fv161.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Kirkeveien 50, 0368 OSLO
Gnr 215 - Bnr 162
0301 OSLO

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

Siste hjemmelsovergang

År
1974

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.04.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisinterverller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannstekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Kirkeveien 50, 0368 OSLO
Gnr 215 - Bnr 162
0301 OSLO

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten.
Målinger av gulv er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Thorbjørnsen, Steinar	9578-5999-4-1906433	2025-04-30 13:51:53
Iversen, Sonja Lovise	9578-5999-4-2077177	2025-04-30 14:49:27

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
30. apr. 2025

Oppdragsnummer
8-0201/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kirkeveien 50, 0368 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Sonja Lovise Iversen, Steinar Thorbjørnsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

Beskriv: Bruk av varmekabel bad, har det ført til at sikringer går.

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.
Ja

Beskriv: Skjeggkre er observert et par ganger på badet, med flere måneders mellomrom.

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: Takstmann var innom 23.04.2025

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0201/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Iversen, Sonja Lovise	**2025-04-30**	**Thorbjørnsen, Steinar**	**2025-04-30**

Identifikasjon

bankID Iversen, Sonja Lovise

Identifikasjon

bankID Thorbjørnsen, Steinar

SIGNICAT

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1261
Majorstuløkken Brl

Velkommen til årsmøte i Majorstuløkken Brl

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

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1261

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Majorstuløkken Brl

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Robin Johansen fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Marte Julie Sætra og Knut Andre Sande er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Styreleder Randi Kristiansen - ikke på valg

Styremedlem Runa Haave Andersson - på valg

Styremedlem Bjarne Lagesen - ikke på valg

Styremedlem Flemming Lillerud Eilertsen - på valg

Varamedlem Stig Almenningen Øverland - på valg

Varamedlem Guro Arvesen - på valg

Roller og kandidater

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

- Flemming Lillerud Eilertsen
- Runa Haave Andersson

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

- Åsne Sunniva Fyrand Bakke
- Guro Arvesen

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

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

Generelle opplysninger om Majorstuløkken Brl
Borettslaget består av 100 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer: 215/162

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

Majorstuløkken Brl har ingen ansatte.

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

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er EY (Ernst & Young).

Orientering om borettslagets drift

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ukorrekt merking på postkassene vil bli fjernet av styret.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering

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

STYRETS ARBEID

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

Innhold

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

Rehabiliterings-/reklamasjonsarbeider ute

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

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

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

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

Callinganlegg

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

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

Heisene

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

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

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

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

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

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

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

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

Kameraovervåking fellesområder

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

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

TV og internett

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

Økning felleskostnader (FK)

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

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

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

Renhold av fellesområder

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

Vindusvask

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

Nabovarsel – søknad bygging balkonger i bakgård Kirkeveien 54

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

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

Næringslokalene

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

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

Omsetning av leiligheter

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

Overlating av bruk

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

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

Fremtidige planer

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

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

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

Henvendelser til styret

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

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

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

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

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

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

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

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

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

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

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

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

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

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

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Building a better working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Majorstuløkken Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Majorstuløkken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

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

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

Bodø, 6. mai 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

BALANSE

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

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

Oslo, 22.04.2024
Styret i Majorstuløkken Borettslag

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

Bjarne Lagesen /s/

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

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

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

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

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

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 14
BYGNINGER

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

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

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 17
ANNEN EGENKAPITAL

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

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

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

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

NOTE: 19
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

NOTE: 20
BORETTSINNSKUDD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 21.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 24.05.24
Selskapsnummer: 1261 **Selskapsnavn:** Majorstuløkken Brl

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 Johansen fra OBOS er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Marte Julie Sætra og Knut Andre 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 vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Flemming Lillerud Eilertsen
- ☐ Runa Haave Andersson

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Åsne Sunniva Fyrand Bakke
- ☐ Guro Arvesen

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Majorstuløkken Brl

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 38.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

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

2. Valg av protokollvitner

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

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

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

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

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

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

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

5. Fastsettelse av honorarer

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

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

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

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder Randi Kristiansen - ikke på valg

Styremedlem Runa Haave Andersson - på valg

Styremedlem Bjarne Lagesen - ikke på valg

Styremedlem Flemming Lillerud Eilertsen - på valg

Varamedlem Stig Almenningen Øverland - på valg

Varamedlem Guro Arvesen - på valg

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

Følgende stilte til valg:
Runa Haave Andersson
Flemming Lillerud Eilertsen

Varamedlem (1 år)

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

Følgende stilte til valg:
Guro Arvesen
Åsne Sunniva Fyrand Bakke

Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Robin Johansen /s/

Protokollvitne 1
Navn: Marte Julie Sætra /s/

Protokollvitne 2
Navn: Knut Andre Sande /s/

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

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

Styret vil konstituere seg på neste styremøte.

Vedtekter

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

Kap. 1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor
Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

Kap. 2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

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

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

Kap. 3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett
Forkjøpsrett gjelder ikke i borettslaget.

Kap. 4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

Kap. 5. Vedlikehold

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

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

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

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

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kap. 6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

Kap. 7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

Kap. 8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kap. 9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Kap. 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

Kap. 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

HUSORDENSREGLER FOR MAJORSTULØKKEN BORETTSLAG
Vedtatt på ordinær generalforsamling 08.05.2019

Ytre orden:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Felles rom:

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

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

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

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

Indre orden:

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

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

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

16. Som spesielle regler for denne eiendom gjelder:

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

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

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

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

    Brannslukningsapparat og røykvarsler skal følge leilighet ved salg.

    Husdyrhold tillates kun etter skriftlig tillatelse fra styret.

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

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

REGISTRERINGSSKJEMA NYE ANDELSEIERE KIRKEV. 50

LEIL NR

ANDELSEIERS NAVN

telefon nr: evt mail:

(NB! Viktig at fylles ut)

OVERTAGELSESDATO:

SKAL BO SELV I LEILIGHETEN JA NEI

HVIS NEI, ADRESSE:

HVEM SKAL BO I LEILIGHETEN, NAVN:

TELEFON NR:

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

NEI..... Se neste punkt

HVIS OVERLATING AV BRUK:

FOR HVILKEN PERIODE:

Søkt godkjenning: JA NEI

BOD

LEIL DISPONERER BOD: JA Kjeller loft NEI

stryk det som ikke passer

LEIL DISPONERER MER ENN EN BOD? JA ant. NEI

BOD ER MERKET: JA NEI

BRANNSLUKNINGS APPARAT / RØYKVARSLER

LEILIGHETEN ER UTSTYRT MED:

BRANNSLUKNINGSAPPARAT JA NEI

RØYKVARSLER JA NEI

MERKING POSTKASSE

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

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

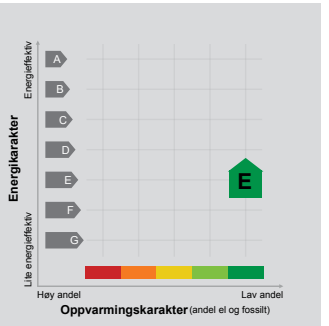
JEG HAR LEST HUSORDENSREGLENE JA NEI

Jeg erklærer at informasjonen gitt, er riktig

Dato Andelseiers/kjøpers underskrift

ENERGIATTEST

Adresse	Kirkeveien 50
Postnummer	0368
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	215
Bruksnummer	162
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80522339
Bruksenhetsnummer	H0209
Merkenummer	Energiattest-2025-102882
Dato	06.04.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

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

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Kirkeveien 50	80522339	H0209	1	0	18

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

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

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

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

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	2.12.2016

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	124,6 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,8 kWh/år
Pumper	2,2 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	196,3 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6 073 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	242,90 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 024 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	242,90 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6 073 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	1 241 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	4 832 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6 073 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	23,2 %

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen
v/Irina T. Bjørnhaug

Ordre 8422223 1261/209 03.04.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 02.04.2025.

Boligselskap:	1261 Majorstuløkken Brl
Organisasjonsnr:	950.446.420
Andelseier:	Steinar Thorbjørnsen Sonja Lovise Iversen
Leieobjektnr:	209
Adresse:	Kirkeveien 50, 0368 OSLO
Andelsnummer:	18
Borettsinnskudd:	kr 20.500,–
Hjemmeside:	http://www.majorstulokken.no

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

Opplysninger om boligselskapet:

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

Selskapets totale lån og vilkår:

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

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.038,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	3.178,-
Kapitalkost. lån 1 OBOS02	859,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	642,-	15.288,-	28.612,-	269.866,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet pr 01.04.2025:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBOS01-98208165739	172.636,-	1.044,-
* OBOS02-98208210394	94.784,-	859,-

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

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Randi Kristiansen Kirkeveien 50, 368 OSLO, e-post: randi.kristiansen@fhi.no.

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Vår ref: **Dato:**

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY EIER

Bolig. nr: **navn:**	**Selskapsnr:**	**Boligselskapets**
Ny eier: **adresse:**	**Fødselsdato:**	**Leilighetens**
Medeier:	**Fødselsdato:**	

For selger: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt leilighet i boligselskapet. Vi har sendt separat salgsmelding til OBOS Eiendomsforvaltning AS, Avd. Eierskifte, som registrerer eierskiftet i boligselskapets eierliste.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-post adresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Garasje/ Parkering:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

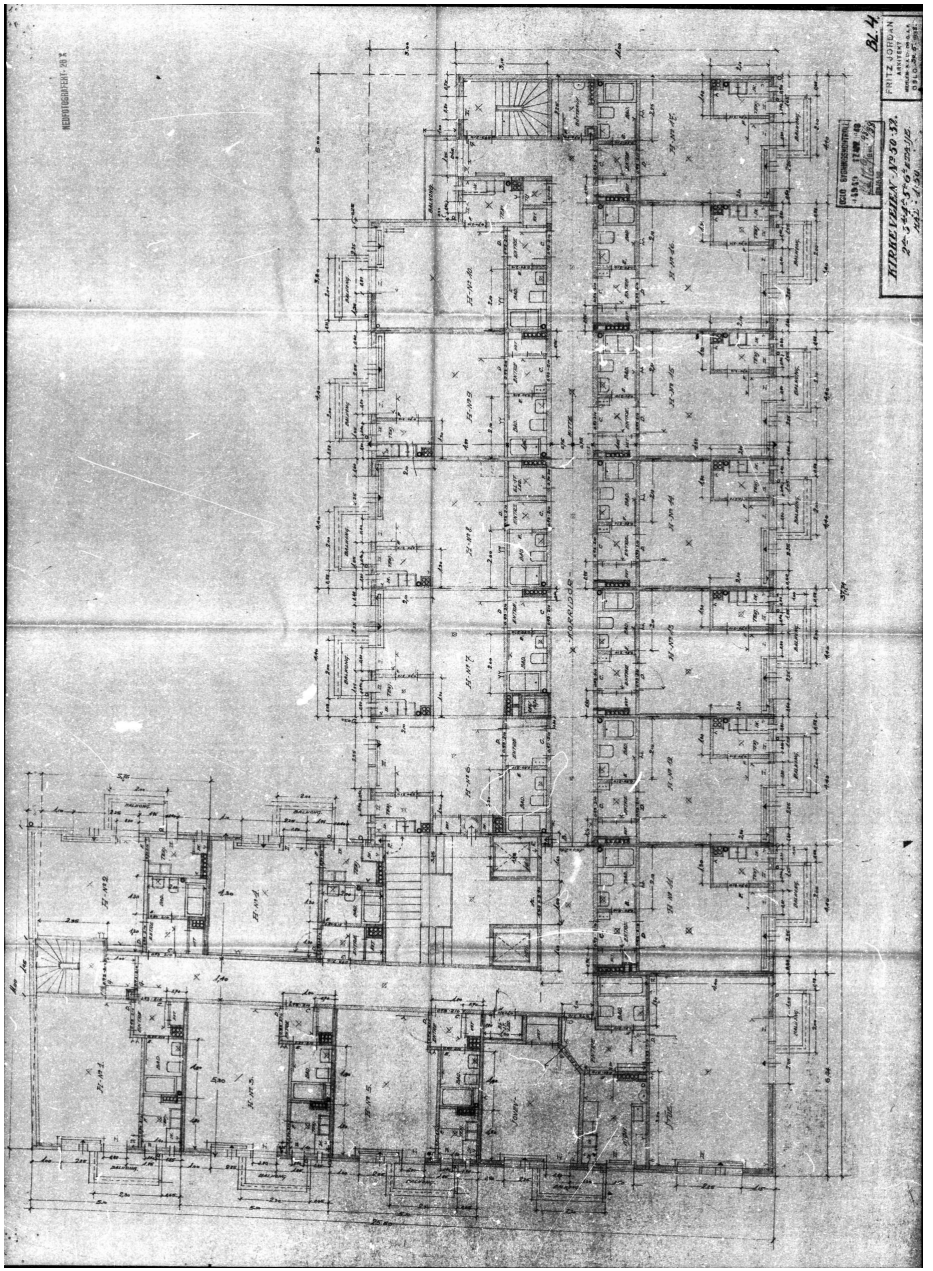
Med vennlig hilsen

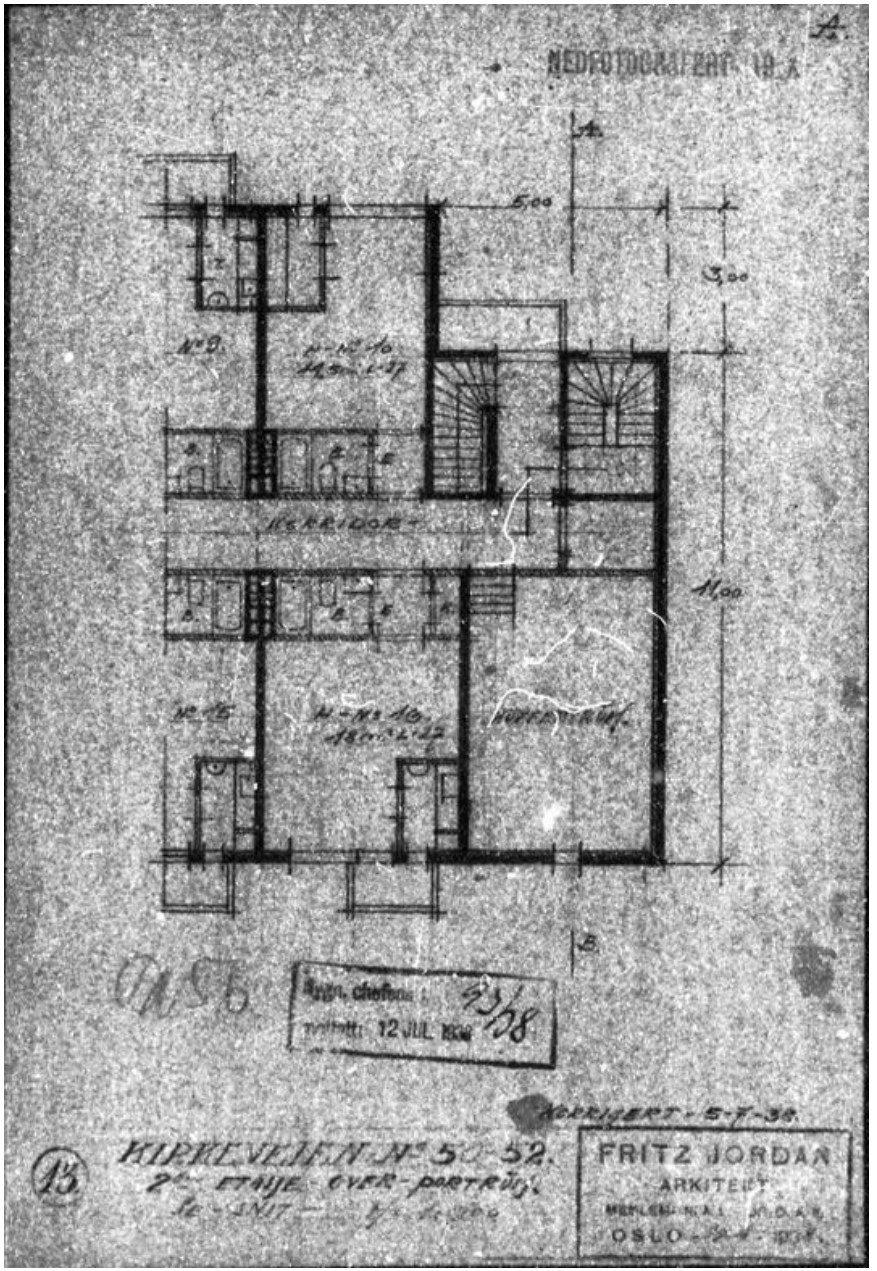
Vennligst send tilbakemelding til undertegnede pr. e-post

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24




A.
MEDFOTOGRAFERT 19 A
5,00
3,00
11,00
B.
Bygn. chefens
mottatt 12 JUL
KIRKEVEIEN Nr 50-52.
2de ETAJE OVER-PARTRÆ.
FRITZ JORDAN
ARKITEKT
OSLO

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

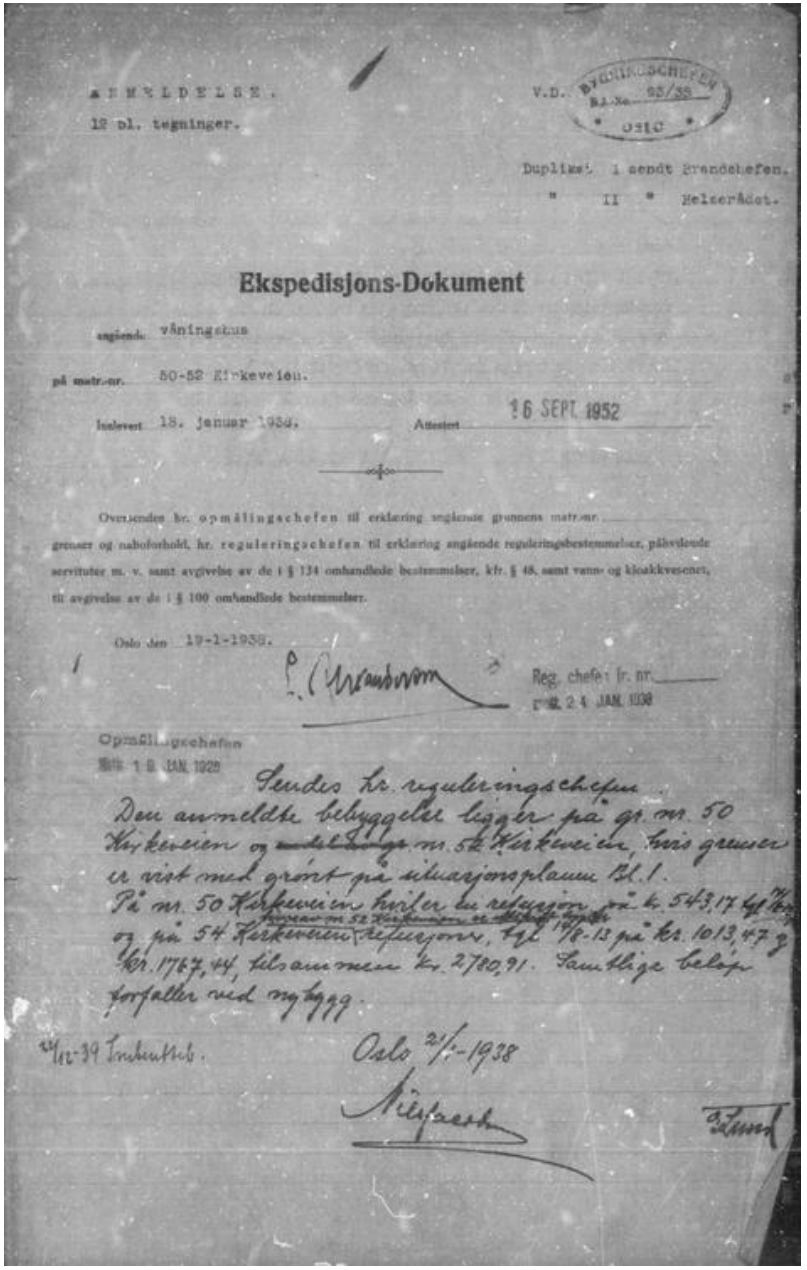
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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
B.J.Nr. 93/38
0310

Duplikat 1 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. 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

Opmålingschefen
19 JAN. 1938

Sendes hr. reguleringschefen.
Den anmeldte bebyggelse ligger på gn. nr. 50 Kirkeveien og ~~delvis på~~ nr. 52 Kirkeveien, hvis grenser er vist med grønt på situasjonsplanen Bl. 1.
På nr. 50 Kirkeveien hviler en refusjon på kr. 543,17 ~~4%~~ og på 54 Kirkeveien refusjons kgl. res. 16-12 på kr. 1013,47 + kr. 1767,44, tilsammen kr. 2780,91. Samtlige beløp forfaller ved nybygg.

24/12-39 Innhentet.

Oslo 21/1-1938
Nilsaeter
Ø Lund

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0201/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Kirkeveien 50 0368 OSLO

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

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no