



Æ

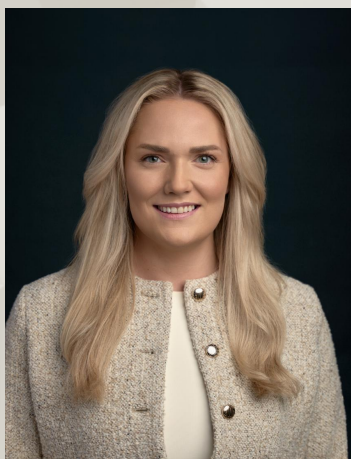
Kirkeveien 50

0368 Oslo • Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Ane Line Plassen Nordbak

EIENDOMSMEGLER | PARTNER

99 23 16 30

aln@eie.no

EIE Ullevål & Sagene

finne ditt nye hjem

E

INNHold

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	18
Informasjon & dokumenter	64
Kort om oss	175

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Kirkeveien 50, 0368 OSLO, Etasje: 6

MATRIKKE

Andelsnr. 87 Orgnr. 950446420 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Borettslag

AREALER

Totalt BRA 24 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 21 kvm

Følgende rom er inkludert i internt bruksareal: Entré, stue, kjøkken og bad.

- BRA-e (eksternt bruksareal): 3 kvm

AREAL

Primærrom: 21 kvm, Bruksareal: 24 kvm, BRA-i: 21 kvm , BRA-e: 3 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

BYGGEÅR

1938

TOMT

Eiet tomt 1011 kvm

PRISANTYDNING

3 100 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Anders J. Bryhn Takstdato: 28.05.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 257 000,- pr. 01.05.24 pr.

Andel fellesformue: kr. 26 911,- pr. 01.05.24 pr.

TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 3 100 000,- (Prisantydning)

kr 257 000,- (Andel av fellesgjeld)

kr 3 357 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 500,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 1 500,- (Flyttegebyr)

kr 3 000,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 3 360 000,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 3 368 250,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 3 689,- pr. mnd.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Fyring (oppvarming), varmtvann, TV og internett, trappevask, forretningsførsel, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, betjening andel fellesgjeld, vaktmestertjenester, drift og vedlikehold m.m.

SIKRINGSORDNING FELLESGJELD

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.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget/aksjelaget.

EIER

Hanne Andresen

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til denne fine leiligheten!

Dette er en lys og delikat toppleilighet som ligger skjermet og tilbaketrukket ved Frognerparken på Majorstuen. Leiligheten vender i sin helhet mot den rolige bakgården og har en arealeffektiv planløsning med god takhøyde og plass til alt du trenger. Leiligheten har blitt omfattende oppusset og påkostet de senere år. Det er nærhet til grønne parker, yrende byliv, kafeer og koselige småbutikker.

- Toppleilighet med heis
- Vender mot skjermet og rolig bakgård
- Moderne kjøkken og nytt gulv fra 2021
- Malte overflater i 2024
- Takhøyde 2,67 m
- Bad i regi av borettslaget i 2008/2009

- Fyring, VV, TV og internett inkl.
- Gjennomført el-kontroll i 2024
- Sykkelbod i kjeller
- Veldrevet borettslag
- Ingen dok.avgift eller forkjøpsrett
- Svært sentralt
- Godt kollektivtilbud

PARKERING

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.

For øvrig er det beboerparkering og kommunale ladeplasser 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:

- Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5 950 kroner for ett år
- Motorsykkel og moped: 2 975 kroner for ett år
- El-bil : 2 000 kroner for ett år
- El-motorsykkel og el-moped: 1 000 kroner for ett år

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

Beliggenhet

BELIGGENHET

Majorstuen er en meget attraktivt og sentral beliggenhet, med rask tilgang til nesten alt man behøver. Her er det gangavstand til alt man måtte ønske, og rett ved knutepunktet for kollektivtransport.

Leiligheten har et fantastisk utgangspunkt for aktiv bruk av alle byens tilbud. Her bor du "midt i smørøyet"! Gangavstand til Bogstadveiens handlegater med et mylder av trendy fortauskafeer og koselige restauranter. Grønne og idylliske parker/friområder på Marienlyst, Stensparken, St. Hanshaugen og den grønne oase Frognerparken. I Frognerparken finnes den storslåtte Vigelandsparken, Hundesletta og Frognerbadet. Her finner man turstier, dammer og grøntområder perfekt for turer, jogging og parkliv.

Området tilbyr samtidig et stort spekter av treningsmuligheter med bla. Sats sitt store senter under bakken ved Colosseum Park, Fresh Fitness i Bogstadveien, samt noe mer eksklusive Artesia med både trening og spa. Det er fine muligheter for løpe/joggeturer i parker om sommer, så vel som vinter, og ikke minst en kort T-banetur til Sognsvann eller Holmenkollen med sitt uendelige vei og løypenett.

I nærområdet er det flere dagligvarebutikker som Coop Extra, Bunnpris, Joker, Rema1000, Jacob's, og Meny. Dersom man ønsker ytterligere servicetilbud finnes dette blant annet på Bogstadveien/Hegdehaugsveien som kan by på mange flotte butikker, og restauranter. Det er i tillegg kort avstand til Karl Johan, Aker brygge, og byens sentrumsgater.

Utdanningsinstitusjoner som Blindern - Universitetet i Oslo, OsloMet, Tannlegehøgskolen, Politihøgskolen, Lovisenberg Diakonale Høgskole, Rikshospitalet, Ullevål sykehus og Arkitektur- og designhøgskolen er alle i nærheten. Også gode forbindelser med kollektivt til Handelshøgskolen BI i Nydalen.

BEBYGGELSE

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

TOMT

Eiet tomt, 1011 kvm

ADKOMST

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt fra EIE ved fellesvisninger.

Innhold

INNEHOLDER

Leiligheten oppleves svært romslig og luftig. Den inneholder entré, stue/kjøkken og bad. Den vender i sin helhet mot en skjermet og rolig bakgård. Standarden er gjennomgående pen og velholdt, og leiligheten har blitt omfattende oppusset og påkostet de senere år. Under informeres det om kjente oppgraderinger og renoveringer som er gjennomført i leiligheten.

2024: I mai ble det gjennomført el-kontroll. Vegger og tak ble malt.

2021: Montert nytt og moderne kjøkken fra IKEA med integrerte hvitevarer. Lagt nytt, flott enstavs parkettgulv og overflater malt. Ny dørkarm inn fra gang/stue montert. Nye innebygde garderobeskap med god plass til oppbevaring montert, samt fjernet vegg til kjøkken.

2011: Nye vinduer.

2008-2009: Rehabilitering av alle bad i regi av borettslaget. Utført av firmaet Harry Martinsen AS. Ferdigattest på arbeidene foreligger.

BYGGEMÅTE

Se vedlagte tilstandsrapport for teknisk beskrivelse av eiendommen.

PRIMÆRROM

Primærrom: 21 kvm

BRUKSAREAL

Bruksareal: 24 kvm

BODER

Leiligheten disponerer en loftsbod oppmålt til ca. 3 kvm.

Standard

STANDARD

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2:

TG2- AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 6.etasje, leilighet > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen tiltak ansees som nødvendig men vær klar over alder på membran og sluk.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stoppekraner over himling på bad stanset ikke vannforsyningen 100%. Dersom det oppstår lekkasje fra vannrør før stoppekraner (kuleventiler) under kjøkkenbenk må det benyttes felles stoppekran i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedre stoppekran over himling.

TG 2- AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Våtrom > 6.etasje, leilighet > Bad > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Dersom tillatt i borettslaget og teknisk mulig anbefales det montering av elektrisk avtrekksvifte.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke lufteluke i yttervegg eller luftespalte over vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen tiltak ansees som nødvendig da vinduer fungerer til lufting men vær klar over avviket.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

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

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

DET BLE OBSERVET FØLGENDE PÅ BEFARINGS DAGEN:

-Automatsikringer og skrusikringer i felles el.skap med forbruksmåler.

-Inntaksledning/stigeledning i bygningen, alder: Ukjent

-Hovedsikring: Se kursanvisning, vanskelig å definere.

-Utenpåliggende / skjult ledningsnett.

Eier opplyser at det elektriske anlegget fungerer fint.

El.anlegg er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelse er ikke foretatt.

Evt. dokumentasjon på utførte elektroarbeider i leiligheten er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten.

Det er utført en "Rapport fra periodisk kontroll av

boliginstallasjon NEK 405-2" av El-Con AS datert 2024-05-27.

Det er registrert avvik. El-Con uttaler "Foruten avvik nevnt vurderes installasjonen fagmessig utført og i god stand."

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ekspedisjonsdokument på våningshus attestert 16.09.1952. Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert) for bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp.

Det foreligger ferdigattest på rehabilitering av 100 våtrom - Utskiftning av vann- og avløpsopplegg for bad og kjøkken, datert 10.12.2009.

Det er gitt tillatelse til tiltak på utskiftning av heis, datert 29.09.2023. Søknaden omfatter utskifting av to heiser i Kirkeveien 50.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Leiligheten er noe endret men det har ingen betydning mht. lovlig het.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget. Det ble derfor gjennomført el-kontroll av leilighetens elektriske anlegg i mai 2024. Ingen betydelige avvik ble avdekket. Det opplyses av elektriker i kontrollen at installasjonen vurderes fagmessig utført og i god stand. Se vedlegg til salgsoppgaven for el-kontrollen i sin helhet.

Strømforbruk

Selger informerer at fjorårets strømforbruk var ca. 2.377 kWh. Vi gjør oppmerksom på at strømforbruk vil variere fra husstand til husstand.

OPPVARMING

Det er oppvarming via radiator. Både oppvarming (fjernvarme) og varmtvann er inkludert i månedlige fellesutgifter. Det er lune

varmekabler i badegulvet.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Grønn - Energikarakter F.

Økonomi/drift

EIENDOMSSKATT

Det er innført eiendomsskatt i Oslo. Det betales i dag ikke eiendomsskatt på denne boligen, men ved en endring i formuesverdien kan det utløse eiendomsskatt. Vi gjør oppmerksom på at satsen for eiendomsskatt blir fastsatt årlig av bystyret. Eiendomsskatten vil derfor kunne variere fra år til år.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 3 689,- pr.mnd.
Fyring (oppvarming), varmtvann, TV og internett, trappevask, forretningsførsel, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, betjening andel fellesgjeld, vaktmestertjenester, drift og vedlikehold m.m.

Felleskostnadene er fordelt slik:

Felleskostnader 2.861,-
Kapitalkost. lån 1 OBOS02 828,-

Planlagt økning i felleskostnader

Styret informerer om at det muligens vil komme en økning i felleskostnader i løpet av høsten 2024. Dette er oppe til vurdering grunnet det nylig avsluttede heisprosjektet (som de måtte ta opp lån til), samt økte kommunale avgifter. Eksakt størrelse på økning er ennå ikke besluttet pr. 24.05.24.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Fellesutgifter, innboforsikring og strøm.

SPESIFIKASJON AV FELLESBJELD

Borettslaget har følgende felleslån:

Lånenr.: OBOS01-98208165739

Type: A

Restsaldo: Kr. 18.008.696,-

Restløpetid: 28 år 7 md.

Term. per år: 12

Type rente: Flytende

Rente: 5,79%

Andel gjeld av lån: Kr. 161.264,-

Lånenr.: OBOS02-98208210394

Type: A

Restsaldo: Kr. 10.037.075,-

Restløpetid: 14 år 1 md.

Term. per år: 12

Type rente: Flytende

Rente: 5,79%

Andel gjeld av lån: 95.479,-

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

ÅRSREGNSKAP

Borettslaget fremstår som ryddig, med et veldrevet styre, utfyllende vedlikeholdshistorikk og god økonomi.

Borettslaget hadde i 2023 driftsinntekter på kr. 5 198 954,-. Sum driftsutgifter gjennom året beløp seg til kr. 4 051 476,-.

Finanskostnader beløp seg til kr. - 1 238 344,-. Årsresultatet for borettslaget ble dermed kr. - 90 865,-.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

IF Skadeforsikring Polisenummer: 888331

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 788 612,- Som sekundærbolig Kr. 2 996 726,-

BORETTSLAG

Borettslag: Majorstuløkken Borettslag,

Borettslaget består av 100 andelsleiligheter og er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950446420. Det ligger i bydel Frogner i Oslo kommune Gårds- og bruksnummer: 215/162. 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.

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.

STYRET

Styret i borettslaget kan kontaktes på e-post: styret@majorstulokken.no.

SYKKELPARKERING

Borettslaget har en sykkelbod i kjeller som beboere kan benytte.

FELLESVASKERI

Borettslaget har et fellesvaskeri som fritt kan benyttes av beboerne. Dette skal brukes i henhold til gjeldende regler (oppslag i vaskeriet). Man benytter oppladbare vaskekort, som skal følge leilighet ved salg. Kortet lades hos systuen som er i et av næringslokalene i 1. etg. Dersom man ødelegger/mister kortet, 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.

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.

FJERNVARME

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

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 familiepakken 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.

KOMMENDE PLANER I BORETTSLAGET

I følge e-post fra styret 24.05.24, er det ingen store, nye vedlikeholdsprosjekter under planlegging. Videre informeres det at det muligens vil komme en økning i felleskostnader i løpet av høsten 2024. Dette er oppe til vurdering grunnet det nylig avsluttede heisprosjektet (som de måtte ta opp lån til), samt økte kommunale avgifter. Eksakt størrelse på økning er ennå ikke besluttet.

Borettslaget har de siste 15 årene vært igjennom en del større rehabiliteringer både innvendig og utvendig (se oversikt under). Det opplyses i årsmøte fra 2024 følgende planer for fremtiden:

- 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

STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING

2024: Nye heiser i bygget

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/fornyning av terrazzobelegg i hovedtrapp samt maling av rekkverk

- ny, energioekonomiserende 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 slutt puss StoSuperlit (naturstein puss, 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

FORRETNINGSFØRER

OBOS Eiendomsforvaltning.

STYREGODKJENNING

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig.

Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

FORKJØPSRETT

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget. Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke.

Diverse

DYREHOLD

Husdyrhold tillates kun etter skriftlig tillatelse fra styret.

DIVERSE

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Følgende medfølger ved salg:

- Hvitevarer er integrert i kjøkken og medfølger ved salg. Kjøleskap med liten innebygd fryser, kombi stekeovn og platetopp, samt oppvaskmaskin.
- Vaskemaskin, smal type, kan medfølge om kjøper ønsker. Kjøpt i 2020.
- Garderobeskap.

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

1891/954177-1/105BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

09.07.1891

Bestemmelse om benyttelse

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om adkomstrett

OVERFØRT FRA: 0301-215/162

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1892/900446-1/105BEST. OM ADKOMSTRETT

28.06.1892

OVERFØRT FRA: 0301-215/162

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1938/401345-1/105BEST. OM ADKOMSTRETT

19.03.1938

Rettighetshaver: Kirkevn 52 B

Overført fra Kirkevn 52

OVERFØRT FRA: 0301-215/162

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1941/402146-1/105BEST. OM ADKOMSTRETT

05.06.1941

Rettighetshaver : Kirkevn 54

OVERFØRT FRA: 0301-215/162

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2008/451761-1/200PANTEDOKUMENT

04.06.2008

BELØP: NOK 18.000.000

PANTHAVER:OBOS BBL

Org.nr: 937052766

OVERFØRT FRA: 0301-215/162

2014/969156-1/200FELLES PANTEDOK BOR.INNSK

07.11.2014

BELØP: NOK 2.190.000

PANTHAVER:Andelseierne I Fellesskap, Jf.Brl §2-11, 1 Ledd

Lnr: 10067530

2023/798117-1/200PANTEDOKUMENT

26.07.2023 11:14

BELØP: NOK 20.500.000

PANTHAVER:OBOS-BANKEN AS

Org.nr: 911986884

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

ELEKTRONISK INNSENDT

UTLEIE

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene. For nærmere informasjon, se vedlagte vedtekter.

VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig.

REGULERING

Eiendommen ligger i et byggeområde for boliger. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser S-2255. Kopi av reg.kart kan sees hos megler. Reguleringsbestemmelser S-2255 er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 (kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Informasjon om ny kommuneplan med lenke til kartinnsynsløsning finner du på <http://www.kommuneplan.oslo.kommune.no>.

Vernestatus Kirkeveien 50: Kommunalt listeført (tidligere kjent som Gul liste). Gul liste gir en oversikt over erkjente og prioriterte kulturminner og kulturmiljøer i Oslo, og er Byantikvarens verktøy i arbeidet med å kartlegge og verne et utvalg av byens historie. Dersom en eiendom er registrert i Gul liste, vil Plan- og bygnings-etaten oversende byggesaker som berører eiendommen til Byantikvaren for rådgivende uttalelse. Saken returneres deretter fra Byantikvaren til Plan- og bygningsetaten for sluttbehandling.

Reguleringssak- 201710252: Bogstadveien 76 A - Etter offentlig ettersyn - Colosseum torg. AB Invest foreslår å omregulere Colosseum torg fra trafikkområde (plass) til torg og veg. Dagens paviljong forslås videreført i ti år og torget istandsettes når paviljongen fjernes. Det tilrettelegges for at veiarealer kan opparbeides med høyere prioritet for myke trafikanter. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget med forbehold om at kvaliteter sikres bedre. Planforslaget er sent til offentlig ettersyn. For nærmere informasjon, se plan- og bygg sine hjemmesider: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201710252>

Byggesak- 202212053: Fridtjof Nansens vei 2 - Riving av kontorbygg. Det søkes om riving av kontorbygg i Fridtjof Nansens vei 2 fra 1957-74, tegnet av Hjalmar Bakstad. Tillatelsen gjelder riving av plan 1 til 5. Bunnplate/gulv på grunn, kjellervegger, dekke over U2, dekke over U1 skal ivaretas. Det er gitt rammetillatelse på tiltaket. For nærmere informasjon, se plan- og bygg sine hjemmesider: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202212053>

Byggesak- 202205163: Fridtjof Nansens vei 2 - Oppføring av kontorbygg i åtte etasjer. Det aktuelle tiltaket gjelder oppføring av nytt kontor-/administrasjonsbygg i 8 etasjer, med bevertning på gateplan. Ny bebyggelse gjelder over terreng/gatenivå. Eksisterende kjelleretasjer skal beholdes og ominnredes. Øvrig bebyggelse er tillatt revet, se eget vedtak. Nybygget får et areal på 2805 m2. Det etableres 106 sykkelplasser i forbindelse med søknaden. Det er gitt rammetillatelse på tiltaket. For nærmere informasjon, se plan- og bygg sine hjemmesider: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202205163>

Byggesak- 202451092: Kirkeveien 54 - Oppføring av balkonger. Tiltak omfatter oppføring av 4 balkonger og 8 franske balkonger på andre til femte etasje mot bakgård, i Kirkeveien 54, bydel-Frogner. Det er gitt rammetillatelse på tiltaket. For nærmere informasjon, se plan- og bygg sine hjemmesider: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202451092>

Oppgradering av Majorstuen stasjon: Majorstuen stasjon skal få flere adkomster, større plattformer og en ny gangbru. For nærmere informasjon om prosjektet, se sporveiens hjemmesider: <https://www.sporveien.no/prosjekter-og-arbeid/oppgradering-a-v-majorstuen-stasjon/>

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Mulighet for snarlig overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 3 100 000,- (Prisantydning)

kr 257 000,- (Andel av fellesgjeld)

kr 3 357 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 500,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 1 500,- (Flyttegebyr)

kr 3 000,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 3 360 000,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 3 368 250,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 3 357 000,-) (Kr.48 050)

Visninger x 2 (Kr.6 500)

Eierskiftegebyr selger (Kr.6 385)

Kommunale opplysninger (Kr.1 900)

Tinglysning av urådighetserklæring (Kr.500)

Kopi av tinglyst dokument (pris pr. dok.) (Kr.172)

Tilrettelegging (Kr.14 900)

Foto (Kr.5 500)

Innhenting av informasjon fra forretningsfører (Kr.4 900)

Søk eiendomsregister og elektronisk signering (Kr.1 750)

Markedspakke Premium (Kr.19 900)

Oppgjør (Kr.6 500)

Totalt kr. (Kr.116 957)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markeds pakke samt utlegg.

OPPDRAKSNUMMER

15-24-0095

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring,

innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges 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. 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 budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at

mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

Megler

AVDELING

Sagene & Bjølsen Eiendomsmegling AS
EIE Ullevål & Sagene
Org. nr: 989734598
Maridalsveien 154 A
0461 Oslo
Tlf: 22 02 11 60

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler | Partner Ane Line Plassen Nordbak

SAKSBEHANDLERE

Ane Line Plassen Nordbak
EIE Ullevål & Sagene
Eiendomsmegler | Partner
Mob: 99 23 16 30 / E-post: aln@eie.no

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

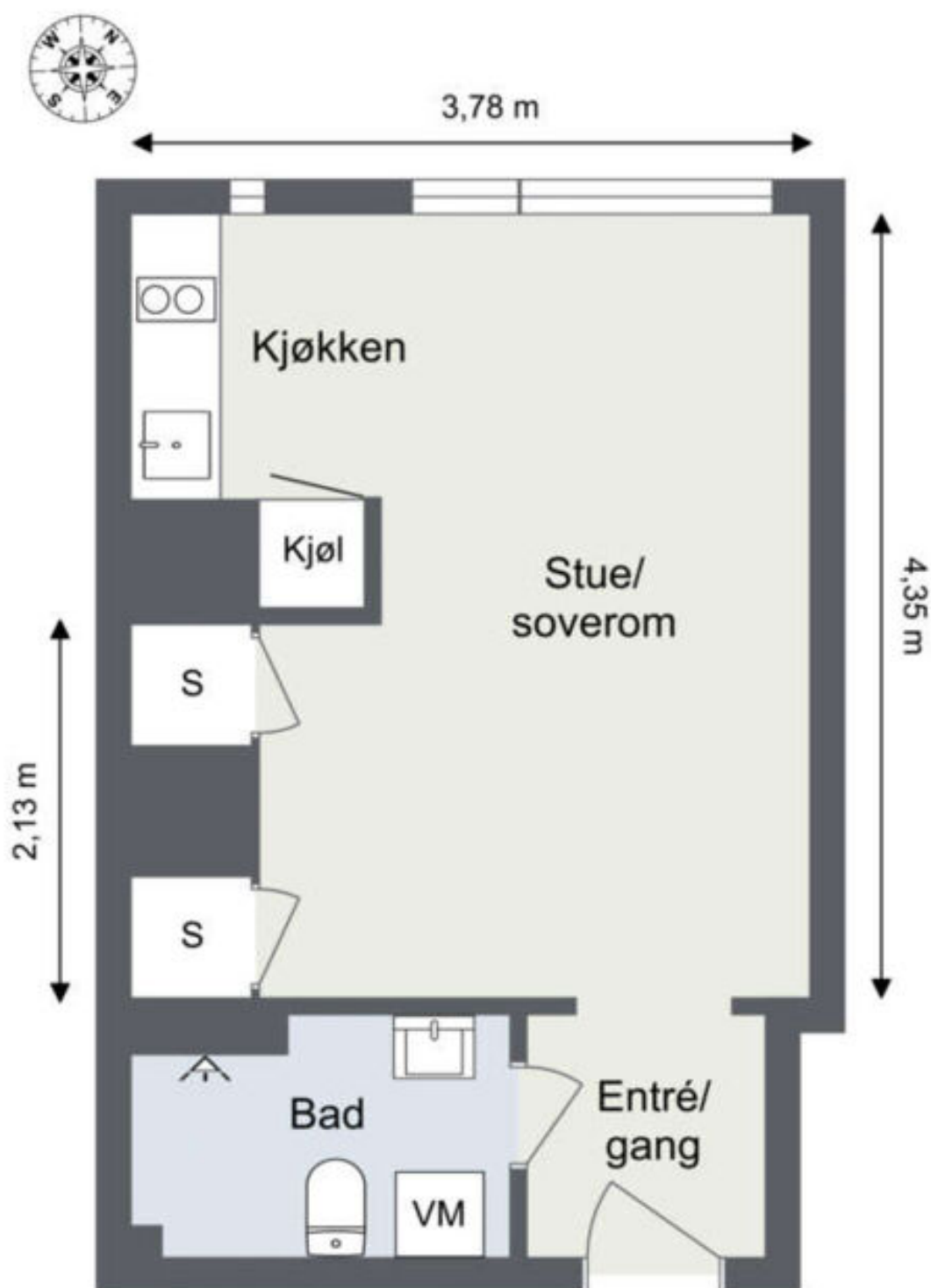
DITT NYE
HJEM?







Kirkeveien 50



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.
Utført av Makeløs AS.



EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no

































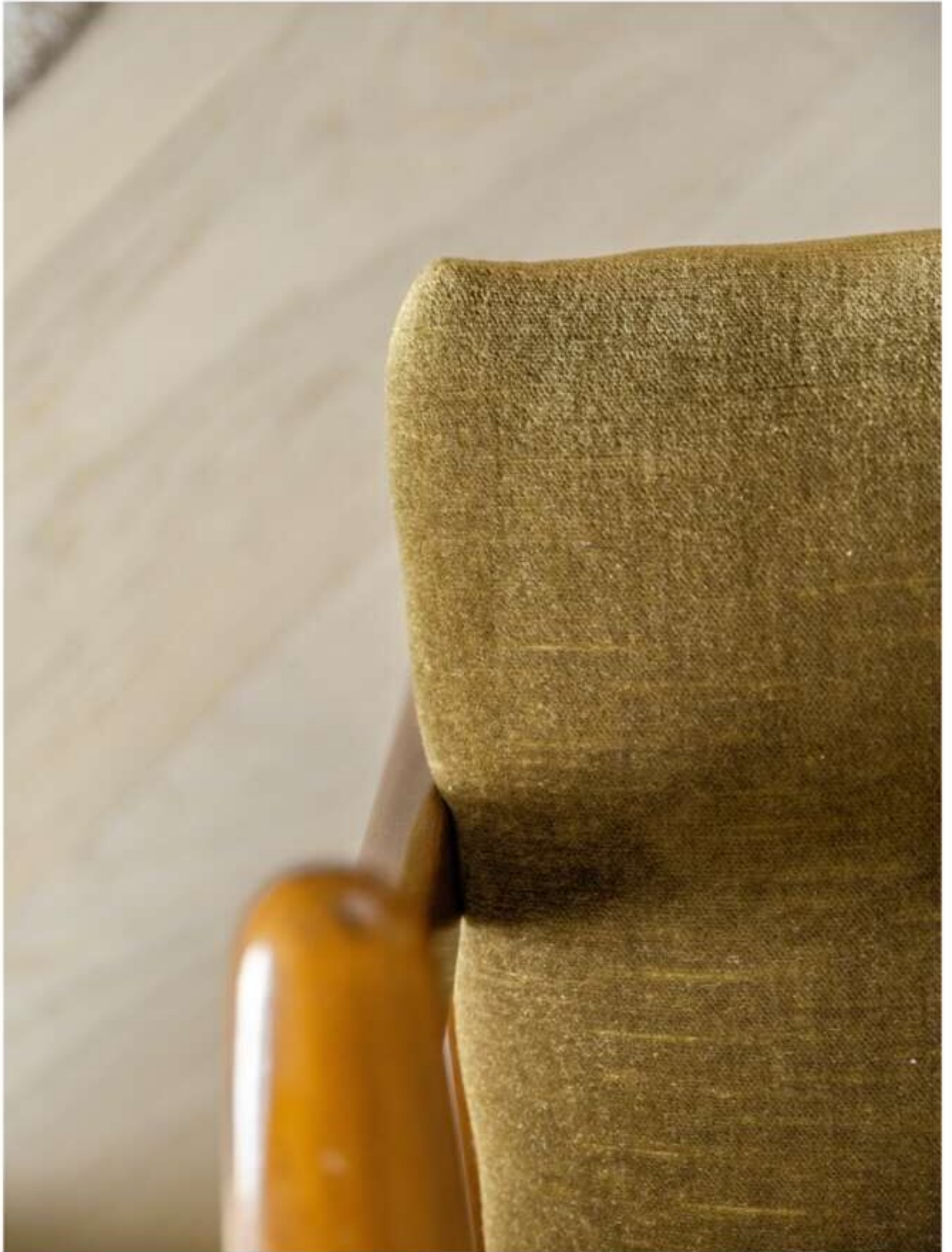




























EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com





















INFORMASJON & DOKUMENTER



Elkontrollen

Rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon NEK 405-2

EI-kontroll 405-2

Nettinstallatør		Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	El-Con AS	Firma/Navn:	Hanne Andresen
Kontaktperson:	Sverre Bae Pettersen	Kontaktperson:	
Adresse:	Tvetenveien 32	Adresse:	Kirkeveien 50
Postnr/Sted:	0666Oslo	Postnr/Sted:	0368Oslo
Telefon:	93 44 54 77	Telefon:	95202478
E-post:	post@el-con.no	E-post:	andresenhanne@yahoo.no
Ordre		Kunde	
Ordrenummer:	3383	Kundenummer:	11214
Anleggsadresse			
Firma/Navn:	Hanne Andresen		
Adresse:	Kirkeveien 50		
Postnr/Sted:	0368 Oslo		
Anlegg - kontaktperson			
☒ Eier ☐ Bruker ☐ Annet		Telefon:	
Navn:		Epost:	
Anleggsbeskrivelse			
Type anlegg:	Boligblokker	Byggeår	1939
Utført iht.:	☐ NEK-EN 400 ☒ Annet	Utg:	Senere utbedret
		Beskr:	Blandet nytt og gammelt

Merknader	
Må utbedres omgående:	
Må utbedres innen angitt frist:	
Forslag til forbedringer:	
Frist for utbedring:	Neste periodiske kontroll:

SJEKKPUNKT						
Måling/prøving	Ja	Nei	Ikke aktuelt	KOMMENTAR	VERDI	OK
Isolasjonsresistansen på installasjonen	☒	☐	☐	Anlegg målt under ett	4,18 Mohm	☒
Temperatur/Varmgang i fordeling	☒	☐	☐		26 grader	☒
Kontinuitet i jordledninger og utjevninger	☒	☐	☐		< <0,27 ohm	☒
Jordfeilbryter/jordfeilvarsler/utkobling/lyd	☒	☐	☐			☒
Overgangsmotstand til jord	☐	☐	☒	Kontroll internt i leilighet		☒
Automatisk utkobling	☒	☐	☐			☒
Gulv- og veggresistans	☐	☐	☒	Kontroll internt i leilighet		☒
Andre målinger	☒	☐	☐	Spennings	240 volt	☒
SELV, PELV og elektrisk adskillelse	☐	☐	☒			☒

... Fortsettelse fra forrige side

SJEKKPUNKT						
Sikringsskap	OK	Avvik	Ikke aktuelt	KOMMENTAR		RETTET
Tilgjengelig for ettersyn	☒	☐	☐			☐
Merking av kurser og utstyr	☐	☒	☐	-Merking ikke i samsvar med kursfortegnelse.		☐
Defekt utstyr, bunnskruer, sikringsautomater/elementer og rengjøring	☒	☐	☐			☐
Forhold mellom kabler og vern	☒	☐	☐			☐
Utstyrets kapslingsgrad	☒	☐	☐			☐
Kabelinnføringer	☒	☐	☐			☐
Tilkoblinger og varmgang	☒	☐	☐			☐
Overspenningsvern	☒	☐	☐			☐
SJEKKPUNKT						
Jording	OK	Avvik	Ikke aktuelt	KOMMENTAR		RETTET
Hovedjord tilkoblet	☒	☐	☐			☐
Tilleggsutjevningsforbindelser	☒	☐	☐			☐
Jording av stikkontakter og utstyr	☒	☐	☐			☐
SJEKKPUNKT						
Installasjon	OK	Avvik	Ikke aktuelt	KOMMENTAR		RETTET
Bruksendring	☒	☐	☐			☐
Varmgang i kontakter, koblingsbokser, stikkontakter, plugger, motorer med mer	☒	☐	☐			☐
Utstyrets kapslingsgrad	☒	☐	☐			☐
Utstyr montert ihht monteringsanvisninger	☒	☐	☐			☐
Vedlikehold av utstyr	☒	☐	☐			☐
Kabler, ledninger og bevegelige ledninger	☒	☐	☐			☐
Brannetting	☒	☐	☐			☐
Belysningsanlegg	☒	☐	☐			☐
Varmeanlegg	☒	☐	☐			☐
Dokumentasjon på installasjoner utført etter 1999	☐	☒	☐	Det er ikke fremvist dokumentasjon i form av samsvarserklæringer på elektro arbeider utført etter 1999. Bad er pusset opp i regi borettslag, Kjøkken pusset opp i nyere tid		☐
Generell betraktning om den faste installasjonens tilstand	☒	☐	☐	Foruten avvik nevnt vurderes installasjonen fagmessig utført og i god stand. Utbedringer må påregnes da generell brukstid for et el-anlegg er ca 25 år. Deler av anlegg er av eldre dato.		☐
Eventuelt	☒	☐	☐			☐
SJEKKPUNKT						
Brannvern	OK	Avvik	Ikke aktuelt	KOMMENTAR		RETTET

Brannslukningsutstyr og rømningsveier	☒	☐	☐			☐
Brannvarslingsanlegg	☒	☐	☐			☐

... Fortsettelse fra forrige side

SJEKKPUNKT						
Informasjon	OK	Avvik	Ikke aktuelt	KOMMENTAR		RETTET
Eier/brukers ansvar	☒	☐	☐			☐
Samsvarserklæring og dokumentasjon	☒	☐	☐			☐
Belysning og varme	☒	☐	☐			☐
Kabler og skjøteledninger	☒	☐	☐			☐
Spesielle hensyn i barnerom	☒	☐	☐			☐
Forsvarlig bruk av forbruksapparater	☒	☐	☐			☐
Overspenningsvern	☒	☐	☐			☐
Jordfeilbryter	☒	☐	☐			☐
Batteribytte på røykvarsler	☒	☐	☐			☐
SJEKKPUNKT						
Generelt	Ja	Nei	Ikke aktuelt	KOMMENTAR		OK
Er bruk av materiell, utstyr, timer og kjøring registrert og overlevert firma?	☒	☐	☐			☐

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

Gjennomgang og kontroll av den elektriske installasjonen er basert på visuell kontroll, evt. kontrollmålinger, eksisterende dokumentasjon samt oppdragsgivers påvisninger og informasjon. Demontering av utstyr foretas kun ved mistanke om feil/mangler. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler som en normalt aktsom gjennomgang av oppdraget ikke kan avdekke. Kontrollen tilfredsstiller kravene i NEK 405 (krever gyldig sertifikatnummer i signaturfelt).

Kontrollert av:				Rettet av:	
Navn:	Sverre Bae Pettersen			Navn:	
Dato:	2024-05-27	Sertifikatnr.:	804.12-2294	Dato:	
Signatur:	Elektronisk signert av Sverre Bae Pettersen. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.			Signatur:	

Tilstandsrapport

 ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK

 Kirkeveien 50, 0368 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 215, bnr. 162

 Andelsnummer 87

Sum areal alle bygg: BRA: 24 m² BRA-i: 21 m²



Befaringsdato: 27.05.2024

Rapportdato: 29.05.2024

Oppdragsnr.: 18333-1783

Referansenummer: CU1863

Autorisert foretak: AB Taksering & Eiendom AS



AB TAKSERING
& EIENDOM AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

Anders Jørgen Bryhn

anders.bryhn@online.no

934 37 861



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 fuktøk.

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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. 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

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.



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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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.



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.



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

Andelsleilighet i boligblokk fra 1938. Sentralt beliggende på Majorstuen i veletablert område. Det er forretninger, kafeer, restauranter, offentlig kommunikasjon i flere retninger og diverse andre servicetilbud i umiddelbar nærhet.

Leiligheten fremstår som lys og trivelig. Den har en arealeffektiv planløsning. Det er gode dagslysforhold med lys inn fra én side. Stor vindusflate.

Tilstandsgrad er hovedsaklig satt på bakgrunn av enten NS3600 eller innhentet dokumentasjon.

Adkomst til felles trappegang inn fra fortau i gate. Det er 2 stk. nye heiser i bygningen.

Utsikt til indre gårdsrom og bebyggelsen rundt.

Det disponeres 1 loftsbod.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.689,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader 2.861,-

Kapitalkost. lån 1 OBOS02 828,-

Opparbeidet gårdsrom.

Parkering i offentlig gate etter gjeldende regler.

Borettslaget består av 100 andelsleiligheter.

Norges Eiendommer opplyser:

Kirkesogn: Bakkehaugen, Majorstuen og Vestre Aker

Grunnkrets: Majorstuen rode 8

Valgkrets: Majorstuen skole

Skolekrets: Majorstua

Takstmann er ikke kjent med bygningens vedlikeholdsplan eller historikk utover det som evt. er nevnt i denne rapporten. Det presiseres at det i tilstandsvurderingen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner ble oppdaget. En tilstandbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

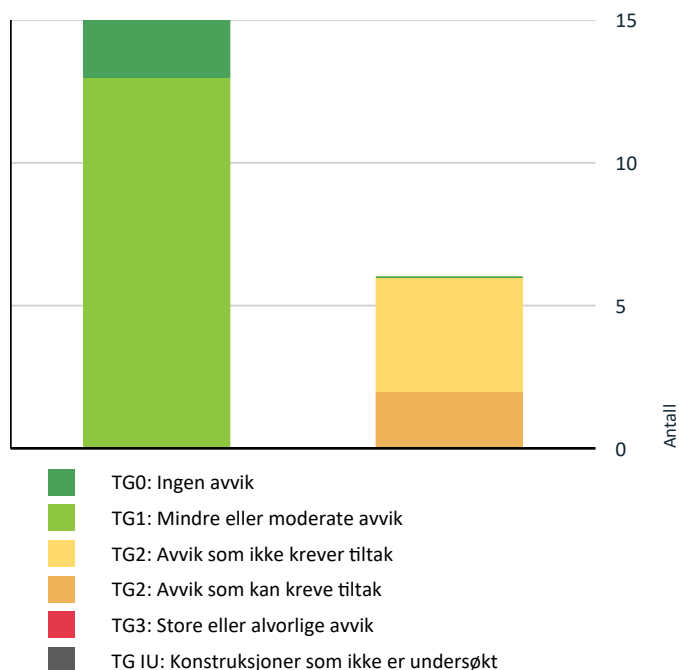
ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Leiligheten er noe endret men det har ingen betydning mht. lovlighet.

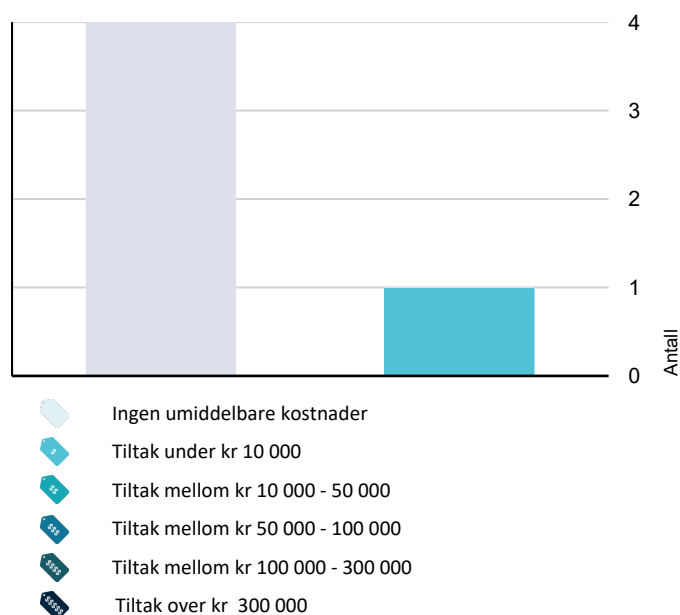
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er avholdt etter beste skjønn. Evt. heftelser/servitutter er ikke undersøkt av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at panteattest, seksjoneringsbegjæring og eiendommens dokumenter (bl.a. byggemelding, ferdigattest o.l.) i

kommunen ikke er kontrollert hvis ikke annet er opplyst. Dokumentasjon/samsvarserklæringer o.l. på evt. byggearbeider, vvs-, rør- og elektroarbeider, uavhengig el-kontroll eller kontroll av pipeløp/ildsted utført av Brann- og rømningsetaten er ikke kjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt spesifikt i rapporten.

Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse som er påkrevd iht. reglverket for utførelse gis det TG2 iht. NS3600:2018.

MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det gjøres oppmerksom på at boligen var møblert/bebodd som gir begrenset mulighet for besiktigelse dersom annet ikke kommer frem i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > 6.etasje, leilighet > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Våtrom > 6.etasje, leilighet > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

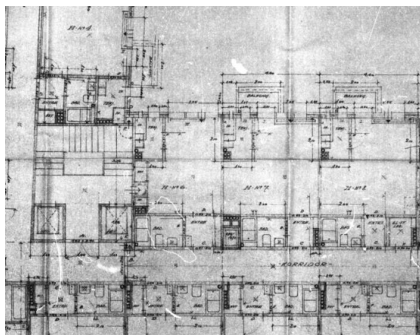
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK

**Byggeår**

1938

Kommentar

Iflg. Kartverket

Standard

Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Bygningsstatus: Tatt i bruk

Godkjent dato: -

Igangsatt dato: -

Tatt i bruk dato: 31.12.1938

Kilde: Kartverket

Tilstandsrapport

Vedlikehold

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/fornyng av terrazzobelegg i hovedtrapp samt maling av rekkverk
- ny, energiøkonomiserende belysning i korridorer og trappeoppgang
- Oppgradering av skifergulv i inngangsparti

2011 - 2012 Fasaderhabilitering Prosjektledelse var ved OBOS Prosjekt AS, firmaet Alliero A/S var totalentreprenør Utvendig fikk bygningen et "løft" i form av:

- nyoppusset fasade med slutt puss StoSuperlit (naturstein puss, 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

UTVENDIG

Tilstandsrapport

! TG 1 Vinduer

Isolérglass i treramme datert 2011.

Årstall: 2011



Dato



Vindustype

! TG 1 Inngangsdør

Brann- og lydsertifisert inngangsdør med to låser.



Typespesifikasjon



Inngangsdør

INNSENDIG

! TG 1 Overflater

Gulvflater består av: Parkett fra 2021. Fliser på bad.

Veggflater består av: Malt mur. Fliser på bad.

Himlinger består av: Malt betong.

! TG 1 Etasjeskille

Støpt etasjeskille.

Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom: STUE/SOV OG KJØKKEN

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m:

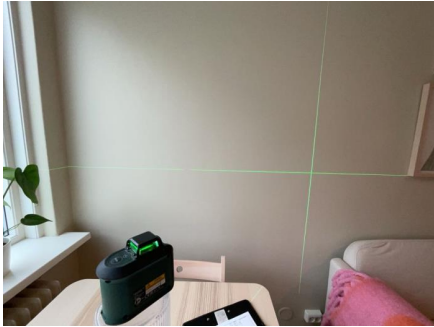
Størst avvik: 3 mm på 2m avstand

Totalt avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet:

Størst avvik: 5 mm

Tilfeldig valgte målesteder i rommene.

Tilstandsrapport



Skjevheter ble målt med elektronisk laservater på tilfeldig valgte steder i boligen.

! TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Innvendige trapper

Støpte trapper i fellesgang.



Felles trappegang.



2 nye heiser.

! TG 1 Innvendige dører

Slagdør til badet.



Innerdør

VÅTROM

6.ETASJE, LEILIGHET > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Baderommet ble oppusset i regi av borettslaget, utført av firmaet Harry Martinsen AS.
Det er utstedt ferdigattest datert 10-12-2009 av Plan- og Bygningsetaten. Tiltaksart: Vedlikehold og utbedring.

Årstall: 2008



Baderom

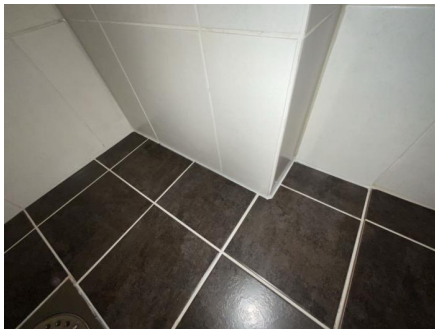
6.ETASJE, LEILIGHET > BAD



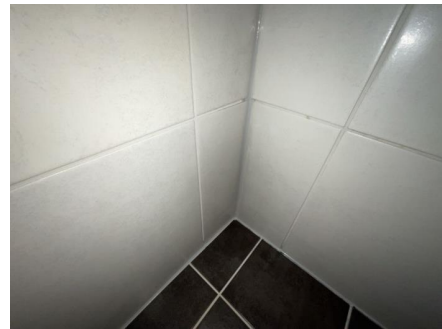
Overflater vegger og himling

Flislagte vegger. Malte plater i himling. Ny silikonfuge langs gulv og litt på vegg i dusj.

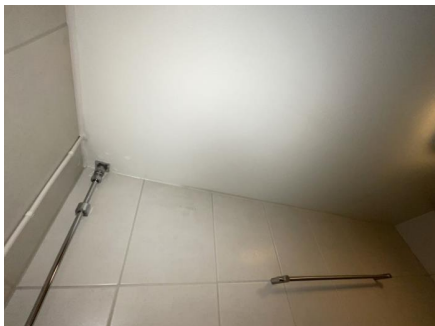
Årstall: 2008



Overflater



Overflater



Himling

6.ETASJE, LEILIGHET > BAD



Overflater Gulv

Flislagt gulv. Fall rundt sluk på rom: BADEROM

Følgende målinger av fall i retning sluk (høydeforskjeller) ble gjort i rommet:

Tilstandsrapport

Fra gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 38 mm, tilfredstillende mht. dagens forskrift. Målt med krysslaser.

Det er fall til sluk i dusjsonen målt på flere tilfeldig valgte steder.
Det er fall på gulv ved dørterskel i retning sluk.
Det er fall på gulvet for øvrig målt på noen tilfeldig valgte steder.
Fall nevnt over er målt med håndholdt vater og krysslaser.

Oppmålingen er gjort ved tilfeldig valgte steder på baderomsgulvet.

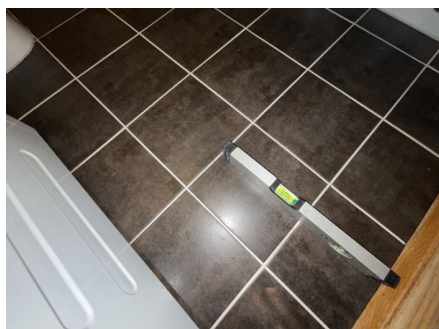
Årstall: 2008



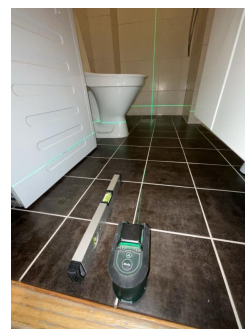
Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.

6. ETASJE, LEILIGHET > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Type sluk: Plastsluk med uttagbar vannlås for inspeksjon og rengjøring.

Type membran: Synlig dukmembran under klemring er synlig i sluk. Membran på vegger og evt. membranoppkant under/ved dørterskel er ikke mulig å konstatere visuelt. Det vises til evt. dokumentasjon for å konstatere hvilken løsning som er valgt.

Levetidsbetraktning:

Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Levetid | Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Årstall: 2008

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

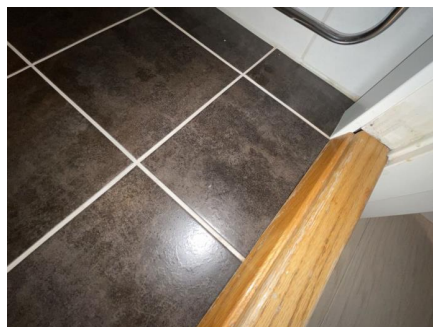
- Andre tiltak:

Ingen tiltak ansees som nødvendig men vær klar over alder på membran og sluk.

Tilstandsrapport



Sluk med klemring.



Overgang ved dørterskel.

6.ETASJE, LEILIGHET > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Toalett. Servantskap med blandebatteri. Opplegg til vaskemaskin. Dusjhjørne med dusjarmatur.

Årstall: 2008



Utstyr

6.ETASJE, LEILIGHET > BAD

! TG 2 Ventilasjon

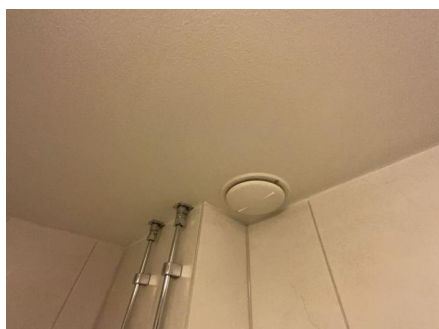
Det er naturlig oppdriftsventilasjon på baderommet. Det er luftespalte under dørrbladet.

Vurdering av avvik:

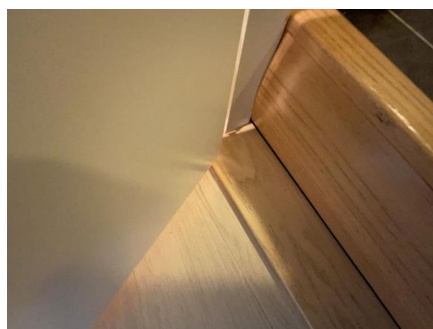
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Dersom tillatt i borettslaget og teknisk mulig anbefales det montering av elektrisk avtrekksvifte.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Lufteventil



Luftespalte under dørrbladet.

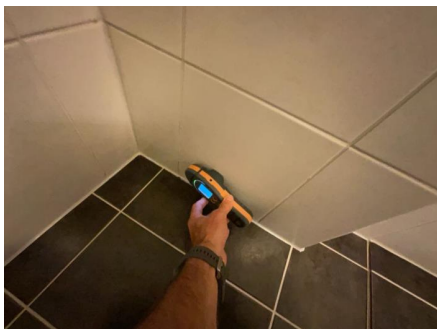
6.ETASJE, LEILIGHET > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Protimeter fuktapparat gjorde ingen unormale utslag ved fuktsøk i dusjen.



Fuktsøk med Protimeter fuktapparat.



Fuktsøk med Protimeter fuktapparat.

KJØKKEN

6.ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN (ÅPEN LØSNING)



Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av glatte fronter med integrerte håndtak, laminat benkeplater, kum med blandebatteri, integrert koketopp og stekeovn. Integrert kjøl/frys.

Årstall: 2021



Kjøkken



Kjøkken

6.ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN (ÅPEN LØSNING)



Avtrekk

Ventilator med avtrekk som er ført til yttervegg.



Ventilator er ført til yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

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.

Type rør: Plastrør

Fordeleskap: Nei. Åpen samlestock over inspeksjonsluke i himling.
Evt. lekkasjevann fra vannrør blir ikke ledet til drensspalte i vegg på baderommet.

Røranvisning: Nei

Hovedstoppekran for leiligheten: I felles kjeller, dette gis automatisk TG2 da det stanser vannforsyningen til flere leiligheter samtidig.

Lekkasjestopper: Nei, anbefales over himling på baderom og på kjøkken.

Levetidsbetraktninger:

Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Levetid | Rør i rør system over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

TEK17

Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere.

Årstall: 2008

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stoppekraner over himling på bad stanset ikke vannforsyningen 100%.

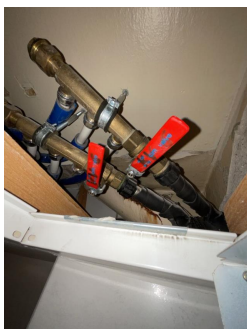
Dersom det oppstår lekkasje fra vannrør før stoppekraner (kuleventiler) under kjøkkenbenk må det benyttes felles stoppekran i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedre stoppekran over himling.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Stoppekraner over inspeksjonsluke i himling på baderom.



Rørøpplegg på kjøkken.

Avløpsrør

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.

Ventilasjon

Det er naturlig oppdriftsventilasjon i leiligheten. Det luftes med åpne vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke lufteluke i yttervegg eller luftespalte over vinduer.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen tiltak ansees som nødvendig da vinduer fungerer til lufting men vær klar over avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Oppvarming

Varmekabler på badrom. Radiatorvarme. Det gis TG1 som varmekilde.

Varmesentral

Felles sentralfyring i borettslaget. Det ansees som en felles installasjon i bygningen og er derfor ikke gitt TG.

2008 - 2009 Tilkobling fjernvarme

Varmtvannstank

Det er felles varmtvannsforsyning i bygningen. Det ansees som en felles installasjon i bygningen og er derfor ikke gitt TG.

Alarm- og signalanlegg

Dørcalling.

Internett.

Felles brannvarslingsanlegg: ukjent

Lekkasjestopper: Nei, anbefales.

Komfyrvakt: Nei, anbefales.

Sprinkleranlegg: Nei

Innbruddsalarm: Nei

Generell info: Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.

Kilde: <https://www.dsb.no>

TEK10

Der bygningens vanninstallasjon er uten overløp, må det være montert automatisk lekkasjestopper. Med automatisk lekkasjestopper menes en fuktføler som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen når den mottar signal.

TEK17

Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere.



Vannbåren varme

Vannbåren radiator. Radiator i stue.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Tilstandsrapport

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



Radiator

! TG 2 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 forenklete 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.

DET BLE OBSERVET FØLGENDE PÅ BEFARINGS DAGEN:

- Automatsikringer og skrusikringer i felles el.skap med forbruksmåler.
- Inntaksledning/stigeledning i bygningen, alder: Ukjent
- Hovedsikring: Se kursanvisning, vanskelig å definere.
- Utenpåliggende / skjult ledningsnett.

Eier opplyser at det elektriske anlegget fungerer fint.

El.anlegg er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelse er ikke foretatt.

Evt. dokumentasjon på utførte elektroarbeider i leiligheten er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten.

Det er utført en "Rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon NEK 405-2" av El-Con AS datert 2024-05-27. Det er registrert avvik. El-Con uttaler "Foruten avvik nevnt vurderes installasjonen fagmessig utført og i god stand."

Det opplyses også: Det er ikke fremvist dokumentasjon i form av samsvarserklæringer på elektro arbeider utført etter 1999.

Bad er pusset opp i regi borettslag, Kjøkken pusset opp i nyere tid Generell betraktning om den faste installasjonens tilstand. Utbedringer må påregnes da generell brukstid for et elanlegg er ca 25 år. Deler av anlegg er av eldre dato.

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.

Ukjent

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

Ukjent

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

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?

Nei

Tilstandsrapport

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

Generelt om anlegget

7. 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
Ukjent
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ukjent

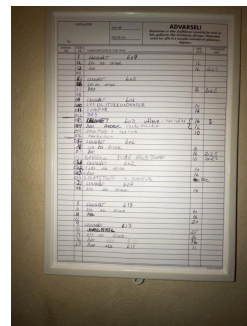
Inntak og sikringsskap

9. 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?
Ukjent
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
11. 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?
Nei

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



El.skap



Kursanvisning

Branntekniske 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 branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske 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 branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannvarsler/røykvarsler. Brannslukningsapparat.

Forskrift om brannforebygging stiller det følgende krav til utstyr: Eier av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarslere i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidseiendommer er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom:

- A) Formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
- B) Pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver(Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring)
- C) Skum- eller vannapparat på minst 9 liter(A eller AB merking)
- D) Skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A(A eller AB merking)

1. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

Tilstandsrapport

3. Er det mangler for brannslukningsutstyr 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

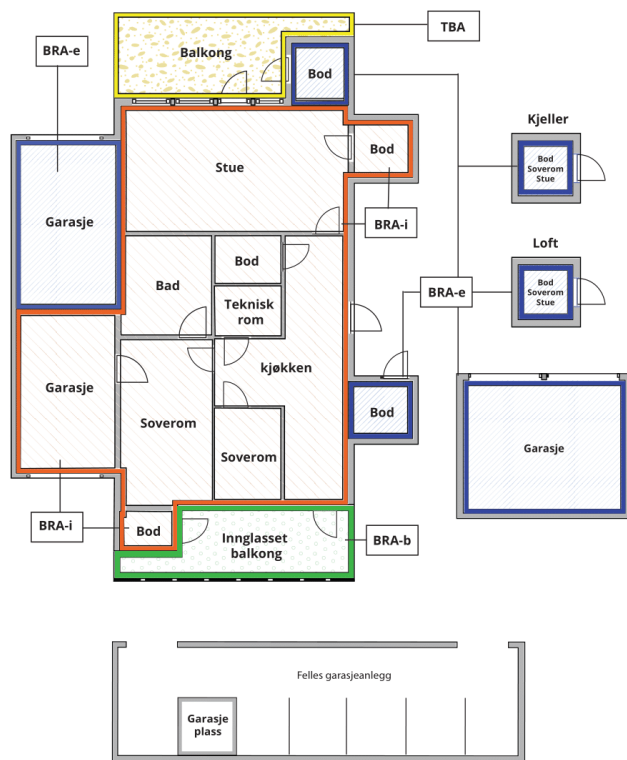
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles 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 bod
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
6.etasje, leilighet	21			21			21
Loftsbod		3		3			3
SUM	21	3					24
SUM BRA	24						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
6.etasje, leilighet	Entré/gang, Bad , Stue/soverom, Kjøkken (åpen løsning)		
Loftsbod	Loftsbod		

Kommentar

Loftsbod 3m2 (BRA-e).

Arealoppmåling er utført på stedet med lasermåler dersom annet ikke er opplyst.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Leiligheten er noe endret men det har ingen betydning mht. lovlighet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Generell oppussing.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Takhøyde målt til 2,67m i stue.

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK	21	0

Kommentar

ANDELSLEILIGHET I
BOLIGBLOKK

P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.5.2024	Anders Jørgen Bryhn	Takstingeniør
	Hanne Andresen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	215	162		0	1009.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kirkeveien 50

Hjemmelshaver

Hanne Andresen

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
607/Majorstuløkken Brl	950446420	607	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Hanne Andresen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
87	19 500	26 911 31.12.2023	234 31.12.2023

Kommentar

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 257.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2024

Årsregnskap

Regnskapsår	2023	Samlet aksjekapital:	10 000
Omløpsmidler:	1 726 725	Samlet innskuddskapital:	2 278 000
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+ 25 543 337
Disponible midler:	1 218 818	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	27 821 337

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Innkjøring fra offentlig gate. Felles hovedinngang inn fra fortau i gate.

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

S-2255

Vedtatt: 28.07.1977

Formål: Bolig m.tilh. anlegg

V240785

Vedtatt: 24.07.1985

Formål: Offentlig gang-/sykkelvei

S-3880

Vedtatt: 30.01.2002

Formål: Fortau, Måle- og avstandslinje

Om tomten

Flat tomt. Kvartalbebyggelse. Skjermet indre gårdsrom.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent for takstmann

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

0

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring	888331			
Kommentar				
Felles polise for borettslaget				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått	0	Nei
Eier		Eier har gitt opplysninger enten på befaring og/eller pr. email.	Finnes ikke	0	Nei
Forretningsfører		Felleskostnader, forsikring, andel formue, andel gjeld, generell informasjon.	Finnes ikke	0	Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsinfo som bl.a. matrikkel, byggeår, tomtestørrelse, hjemmelshaver, bygningsopplysninger m.m.	Finnes ikke	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrade: Forventet nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus areale 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 godkjenning 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 godkjenning 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

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CU1863>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Sagene & Bjølsen Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	15240095
Adresse	Kirkeveien 50		
Postnr.	0368	Sted	OSLO
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2020	Hvor lenge har du bodd i boligen?	3 år 3 mnd Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	If Skadeforsikring	Polise/avtalenr	888331
Selger 1 Fornavn	Hanne	Etternavn	Andresen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Det var kommet enkelte prikker med svertesopp i silikonfuger i dusjhjørnet. Gammel silikon er fjernet og lagt på ny i 2024.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn Prosjektledelse OBOS Prosjekt AS og firmaet Harry Martinsen AS var totalentreprenør

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: 2008-2009: Samtlige bad og rør (inkl. i fellesområdene i kjeller samt næringslokalene) ble totalrehabilitert.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn Prosjektledelse OBOS Prosjekt AS og firmaet Harry Martinsen AS var totalentreprenør

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Se forrige punkt.

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Jeg har papirer på arbeidet og hvem som har utført det, samt elektriker.

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Byggemeldt til Oslo kommune og ferdigattest fra 2009 foreligger.

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Vært fuktinnsig/vann i kjeller ved ekstremt regnvær/lekkasje i rør ved Majorstukrysset ved to anledninger.

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Prosjektledelse OBOS Prosjekt AS, firmaet Alliero A/S var totalentreprenør utvendig

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2011-2012: nyoppusset fasade, nye balkongbrystninger og balkongdekker, nye vinduer og balkongdører, takrenner og nedløp samt sluk i balkongdekkene av sink, rehabilitering av utvendig tak inklusive nye snøfangere, belysning bakgård, nye rekkverk bakgård, reparasjon av utvendige trapper i bakgård og ny skifer fasade Kirkeveien og oppussing skifer fasader bakgård og Maries gt.

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar Kjenner ikke til.

14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Utført hos meg av Sverre Bae Pettersen ved El-con AS, 27.05.24.

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

☒ Nei ☐ Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar Ikke aktuelt da leiligheten ligger i 6. etasje.

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Nye heiser ble installert i 2024, som kan føre til økte fellesutgifter

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	--

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.
☐	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

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 insekter og skadedyr plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

(7) Egenandel etter forsikringskade 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 utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting 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 besluttet 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 tvangsfullbyrdslovens 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 framtreddende 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 påses/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 (parabolantennner, 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 instruksjoner 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 av 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:

(NB! Viktig at fylles ut)

evt mail:

OVERTAGELSESDATO:

SKAL BO SELV I LEILIGHETEN

JA

NEI

HVIS NEI, ADRESSE:

HVEM SKAL BO I LEILIGHETEN, NAVN:

TELEFON NR:

FAMILIE MEDLEM?

JA.....

NEI.....

HVILKEN TILKNYTNING?

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 / RØYKVARSLERLEILIGHETEN ER UTSTYRT MED:

BRANNSLUKNINGSAPPARAT

JA

NEI

RØYKVARSLER

JA

NEI

MERKING POSTKASSEØnsket 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



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 foreslåtte 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 organisasjonsnummer 950446420, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 215/162

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), 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 endegavl, 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 Neuberggt. 21. De vil da, når skilt er klart for avhenting, sende melding til den som skal ha skiltet. Skilt betales ved avhenting. Skiltene må hentes så snart som mulig.

Ukorrekt merking på postkassene vil bli fjernet av styret.

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 slukkeutstyr 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 godkjenning 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 ulåst (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 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 flyttelasen. 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 bofellesskap 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 henses 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»-klistremerket 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/fornyng 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 befarung 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.221.24.271.3346.3348.4295.4296.4466/Functions.html)

(<https://www.siedle.com/App/WebObjects/XSeMIPS.woa/cms/page/locale.enGB/pid.221.24.271.3346.3348.4295.4296.4466/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 vaktelskapet 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 hæverk 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 databehandlingsavtale 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.

Næringslokale

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 budsjettet 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 budsjettet og skyldes i hovedsak oppstart med heisprosjektet.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet 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 fratrasket 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.

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 rettviseende 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 rettviseende 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 avvike 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:

- 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 rettviseende 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

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 fratrasket 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 KLASIFISERING 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.

SKATTETREKSKONTO

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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

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 konsulentonorarer	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
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-19 867
	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

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-25 543**
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
Beregnete 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 2023 for Majorstuløkken Brl

Organisasjonsnummer: 950446420

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 2. mai kl. 12:00 til 5. mai kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 37.

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: **33**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **4**

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:

Runa Andersson og Flemming Eilertsen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **32**

Antall stemmer mot vedtaket: **1**

Antall blanke stemmer: **4**

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: 4
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **32**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 164 862.

Styret ønsker at styrehonorar justeres iht. gjeldende KPI, dvs. multiplisere forrige års-honorar med KPI i prosent.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 164 862.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fullmakt til låneopptak for utskifting av borettslagets 2 heiser

Låneopptak for utskifting av borettslagets 2 heiser

Den venstre heisen har nå stått siden ultimo oktober-22.

Kone ble tilkalt når heisen stoppet, og styret mottok i etterkant av besøk fra dem en rapport som beskrev at heisen hadde fanget/kilt seg. De fikk den løs, men valgte å ikke sette den i drift igjen da det var fare for ny fanging. Og det ville være behov for ytterligere undersøkelser og evt. utskifting av deler før den igjen kunne settes i drift.

Det påløp en del kostnader uten at heis kunne settes i drift igjen, så styret valgte derfor å stille videre arbeider på heisen i bero inntil videre. For å få vurdert hva som skulle gjøres videre.

Dagens heiskupé og føringer (skinnene heisen går opp og ned på) på begge heiser er fra bygget var nytt i 1939.

Heisene kan gå i mange år til, men det vil nok måtte påregnes at utgiftene vil øke for å holde dem vedlike og i gang. Og Kone har sagt at det vil bli vanskeligere og vanskeligere å skaffe nye deler.

Med 100 leiligheter er våre to heiser mye i bruk.

Med tanke på alder på maskineri på heisene og den slitasje det har vært utsatt for etter ca. 85 år i drift, anser styret at det nå er et sikkerhetsaspekt man verken kan overse eller undervurdere. Beboeres sikkerhet må tas alvorlig.

Styret har derfor i første omgang valgt å innhente tilbud fra 3 heisselskap på komplett utskifting av borettslagets 2 heiser. Og vi har engasjert Heiskonsulenten AS, et heisteknisk rådgivningsfirma til en gjennomgang av de mottatte tilbud.

Foreløpig estimat på prosjektet vil ligge rundt 4,5 millioner kroner.

På bakgrunn av status for dagens heiser fremmer styret forslag til vedtak om låneopptak til utskifting av begge heiser. Estimert låneramme er satt på bakgrunn av foreløpig estimat på prosjektet.

Hvilke konsekvenser det vil ha med tanke på økning i felleskostnader på leilighetsnivå om estimert låneramme benyttes framgår av tabellen på side 38.

Dette er kun ett estimat basert på tilsendte opplysninger fra banken per nå.

Siste renteøkning på 0,25% er ikke inkludert i nedbetalingsplanen vi har mottatt per 13.04.23.

Det eksisterer 27 forskjellige felleskostnadsbrøker (tidligere husleienøkler) i borettslaget. Disse ble fastsatt ved stiftelsen av borettslaget i 1939, trolig ut fra en vurdering av hvor attraktive de forskjellige leilighetene var på den tids boligmarked. Det er imidlertid ikke helt lett å se hvilke kriterier som er vektlagt.

Gjør oppmerksom på at beløpene i tabellen ikke er endelige siden lånetilbudet vi har innhentet er basert på flytende rente.

Estimert endring felleskostnader etter brøk er basert på estimert låneramme (4.500.000) med løpetid ca. 30 år og 4,44% effektiv rente. Tas forbehold om endringer i betingelser og forbehold om eventuelle regnefeil.

Dere finner tabell med utregning som eget vedlegg på side 38.

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til nødvendig låneopptak for å gjennomføre utskifting av borettslagets to heiser.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**

Antall stemmer mot vedtaket: **3**

Antall blanke stemmer: **7**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder Randi Kristiansen - på valg

Styremedlem Runa Haave Andersson - ikke på valg

Styremedlem Andre Wenneck Titland - på valg

Styremedlem Flemming Lillerud Eilertsen - ikke på valg

Varamedlem Stig Almenningen Øverland - på valg

Varamedlem Guro Arvesen - på valg

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Randi Kristiansen (31 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Randi Kristiansen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Bjarne Lagesen (29 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Bjarne Lagesen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Stig Almenningen Øverland (24 stemmer)

Guro Arvesen (27 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Stig Almenningen Øverland

Guro Arvesen

Protokollen signeres av:

Møteleder:

Navn: Robin Johansen /s/

Protokollvitne 1:

Navn: Flemming Eilertsen /s/

Protokollvitne 2:

Navn: Runa Andersson /s/

Ved valgene på generalforsamlingen har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Valgt for
Leder	Randi Kristiansen	2023-2025
Styremedlem	Runa Haave Andersson	2022-2024
Styremedlem	Flemming Lillerud Eilertsen	2022-2024
Styremedlem	Bjarne Lagesen	2023-2025

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 insekter og skadedyr plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

(7) Egenandel etter forsikringskade 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 utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting 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 besluttet 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 tvangsfullbyrdslovens 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 framtreddende 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 (parabolantennner, 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 instruksjoner 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 av 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:

(NB! Viktig at fylles ut)

evt mail:

OVERTAGELSESDATO:

SKAL BO SELV I LEILIGHETEN

JA

NEI

HVIS NEI, ADRESSE:

HVEM SKAL BO I LEILIGHETEN, NAVN:

TELEFON NR:

FAMILIE MEDLEM?

JA.....

NEI.....

HVILKEN TILKNYTNING?

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 / RØYKVARSLERLEILIGHETEN 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

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no

Legg inn bud

Identifiser deg med:

	BankID Bruk kodebrikken fra banken din for å signere bud elektronisk
	BankID på Mobil Med BankID på mobil bruker du din telefon for å signere bud elektronisk
	Ingen elektronisk ID Du må laste opp kopi av din signatur og legitimasjon for å gi bud

Om elektronisk budgivning
TryggBudgivning.no er en sikker og enkel nettside for elektronisk budgivning. Med BankID kan eiendomsmegleren identifisere deg som budgiver, og du kan levere bud og budforhøyelser helt elektronisk.

[Slik fungerer tjenesten »](#)
[Forbrukerinformasjon om budgivning \(PDF\) »](#)

- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/600004831/hurxvxdjud>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



Sist oppdatert med virkning 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.

Nedenfor 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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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 avvike 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.

5. 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.



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (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 salgssoppgaven, 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.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

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

2. HELDEKKENDE TEPPE 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhengete 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

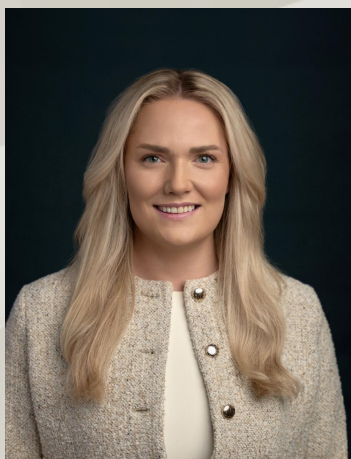
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE OG RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

KORT OM OSS



Ane Line Plassen Nordbak

EIENDOMSMEGLER | PARTNER

99 23 16 30

aln@eie.no

EIE Ullevål & Sagene

Premium rådgivning

EIE Ullevål & Sagene er eiendomsmeglerne på Ullevål og Sagene i Oslo med høy lokal kunnskap.

Vi i EIE Ullevål & Sagene kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi har spesielt fokus på interiør og tilrettelegging av boligen, og får mye oppmerksomhet for hvordan vi fremstiller hjemmene vi er så heldige å få forvalte. Vi sørger for at du oppnår det beste resultatet!

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd, samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkningen er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

eiemeglerbooking.no



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com



EIE speiler selger og kjøper™

eie.no