MAJORSTUEN

Harald Hårfagres gate 5D

Velkommen til din nye bolig

Milad Alexander Sabori v. Emera Eiendomsmegling ønsker velkommen til Harald Hårfagres gate 5D.

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING
Kr 7 690 000,-

BRA-I/BRA TOTAL
60/74 kvm

ENERGIMERKING
F - Oransje

OMKOSTNINGER
207 940,-

BOLIGTYPE
Eierseksjon

TOTALPRIS
7 942 257,-

EIEFORM
Eierseksjon

FELLESKOSTNADER
3 535,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM
1

FELLESGJELD
Kr 44 317,-

ETASJE
4

FELLESFORMUE
15 136,-

BYGGEÅR
1925

Din megler

Milad Alexander Sabori

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner

milad.sabori@emera.no
+47 923 02 030

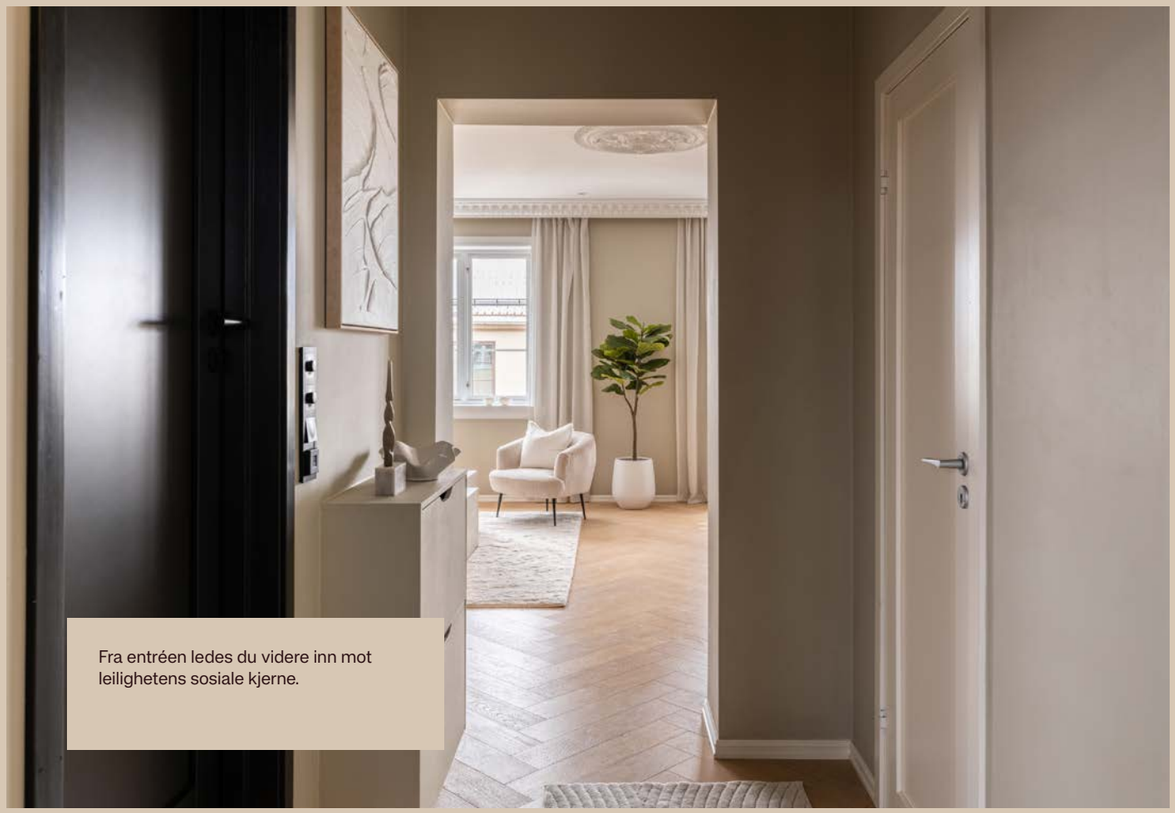
Klassisk, utrolig smakfull 2(3)-r på Majorstuen | Balkong, vedovn og fiskebensparkett | Totaloppusset i 2021

Milad Alexander Sabori v. Emera Eiendomsmegling ønsker velkommen til Harald Hårfagres Gate 5D.

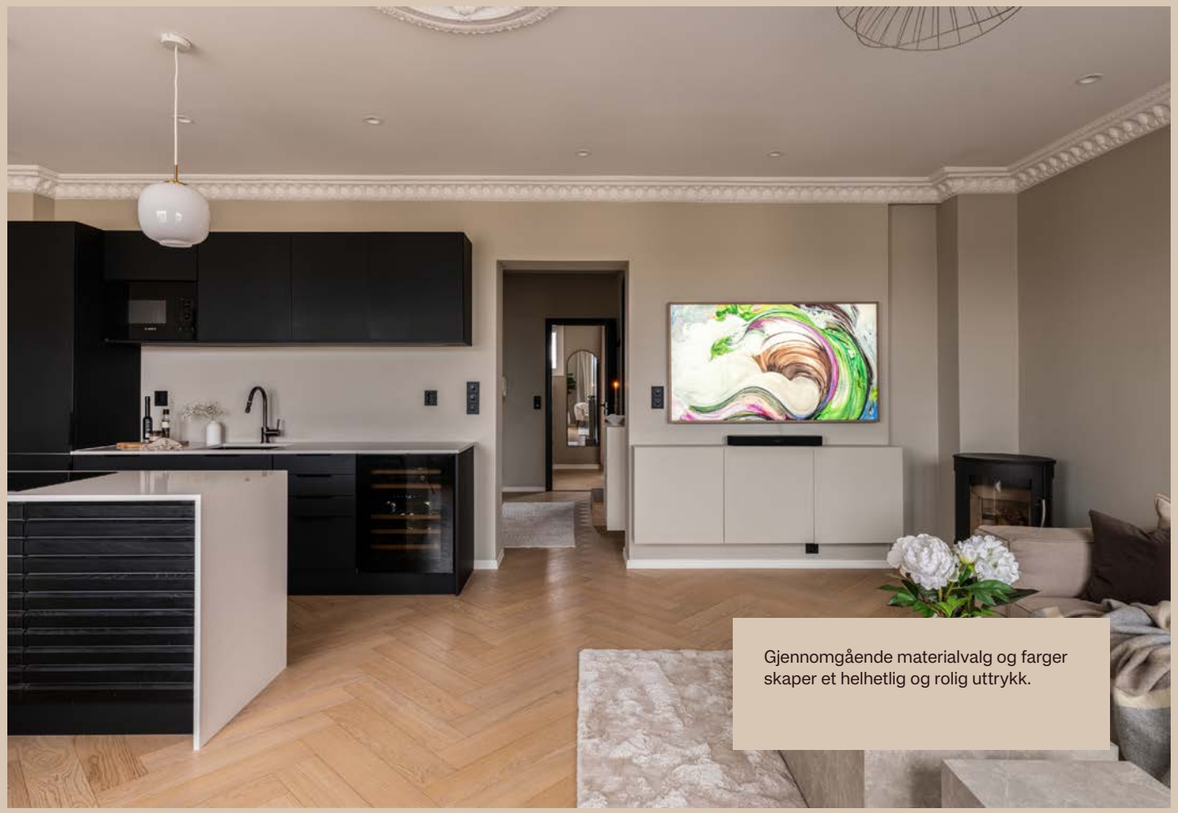
Dette er en sjelden mulighet til å sikre seg en svært smakfull, sosial og påkostet leilighet i et attraktivt område, med nærhet til alt, men likevel skjermet for støy og trafikk.
Her bor du med umiddelbar nærhet til alt du trenger av butikker, kafeer og kollektivtransport. Leiligheten er en perfekt ramme for det sosiale liv, med en åpen stue- og kjøkkenløsning hvor klassiske detaljer møter moderne løsninger i sømløs harmoni.

God takhøyde og klassiske detaljer
Gjennomgående fiskebensparkett med varmefolie
Rosett, stukkatur og vedovn
Vesentlig oppgradert i 2021
HTH-kjøkken med integrerte hvitevarer
Delikat bad fra 2021 og separat vaskerom/wc
Disponerer boder på tot. 14m^2

Den innbydende entréen har gjennomgående eikeparkett i fiskebensmønster med varmefolie.

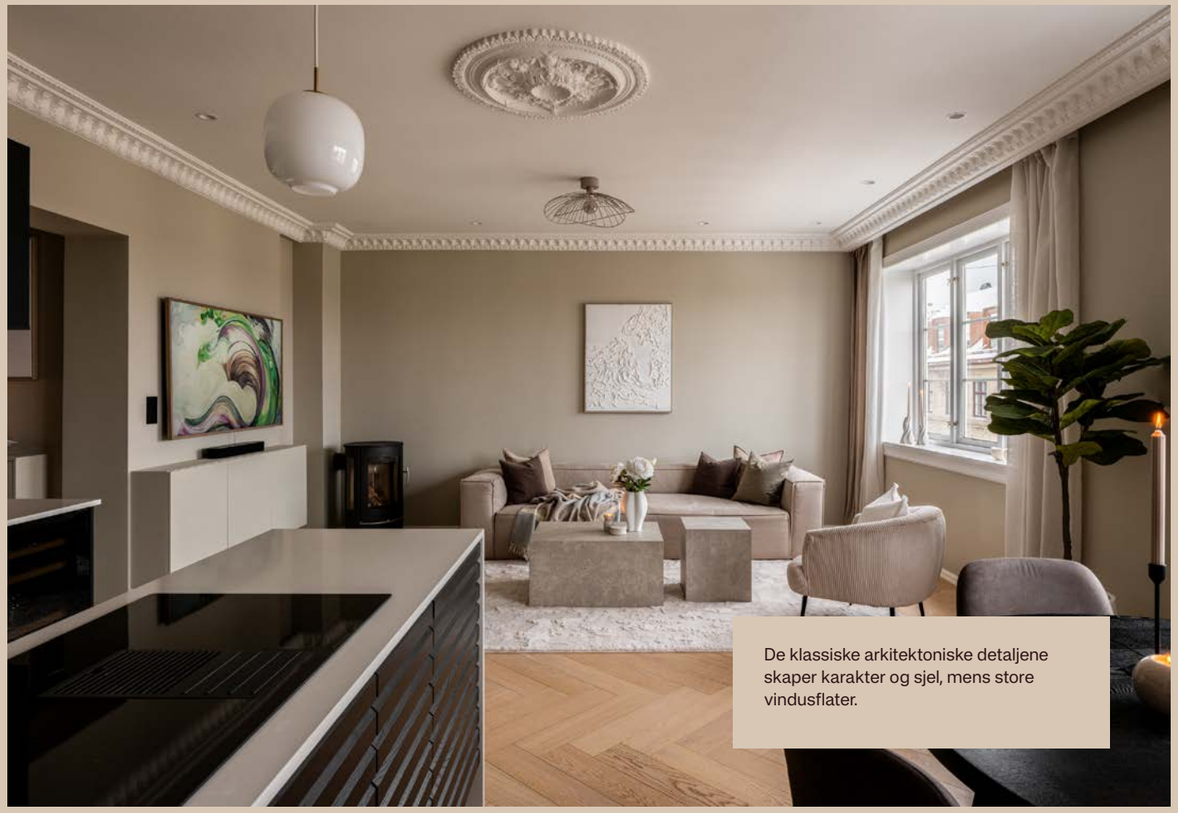


Fra entréen ledes du videre inn mot leilighetens sosiale kjerne.



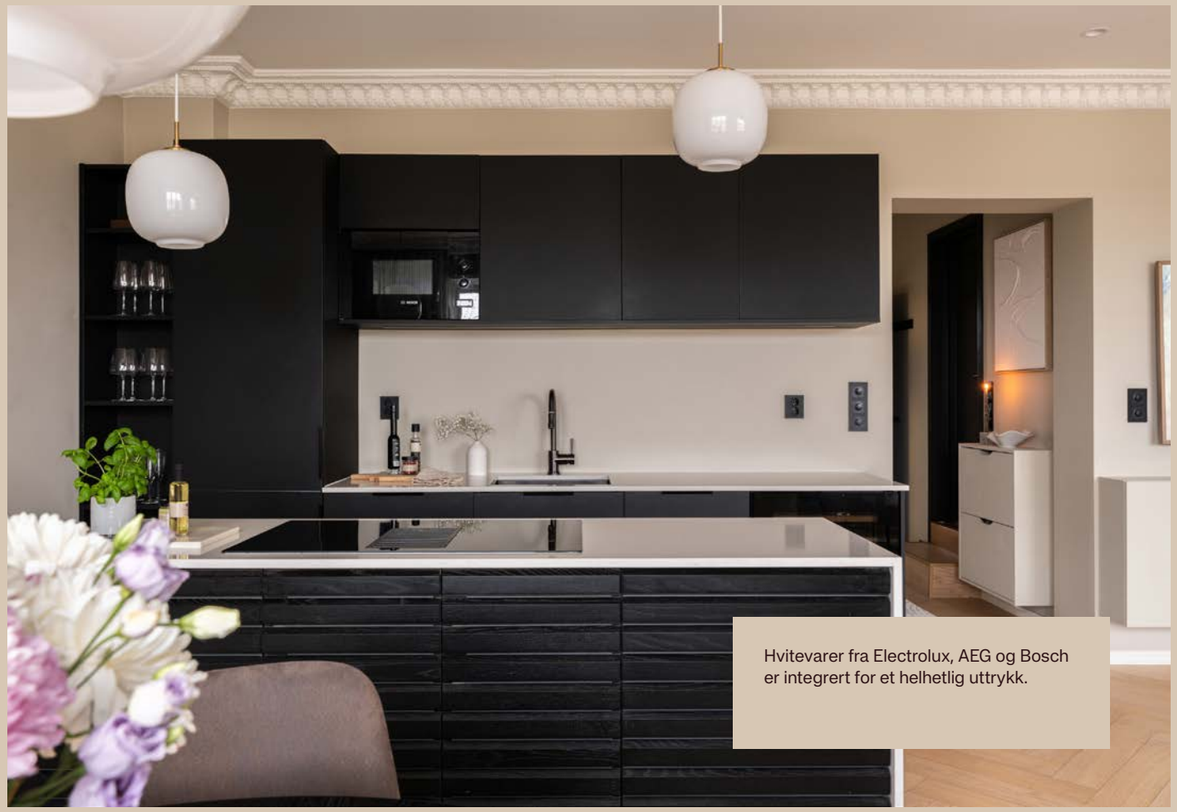
Gjennomgående materialvalg og farger skaper et helhetlig og rolig uttrykk.

Leilighetens hjerte er den åpne og sosiale stue- og kjøkkenløsningen, med en takhøyde på ca. 2,6 meter.

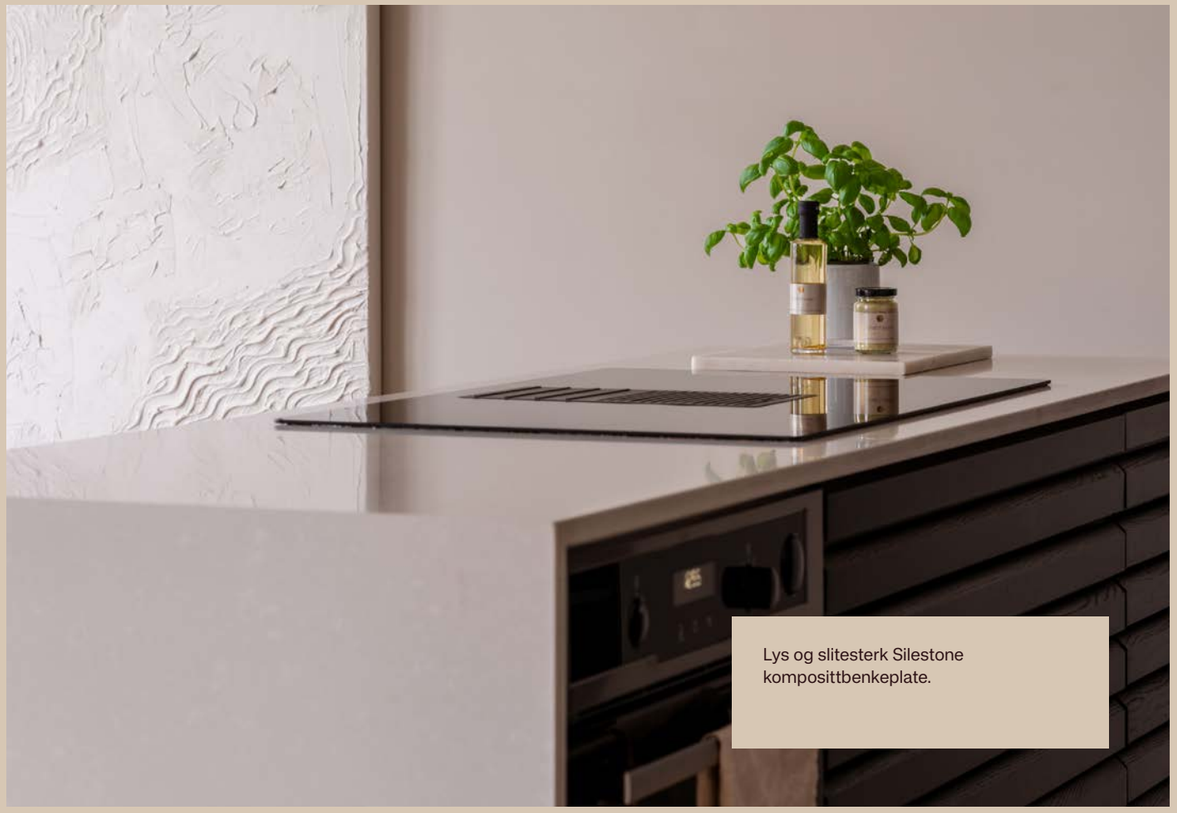


De klassiske arkitektoniske detaljene skaper karakter og sjel, mens store vindusflater.

Utrolig lekkert HTH-kjøkken fra 2021 med mørke, glatte fronter.



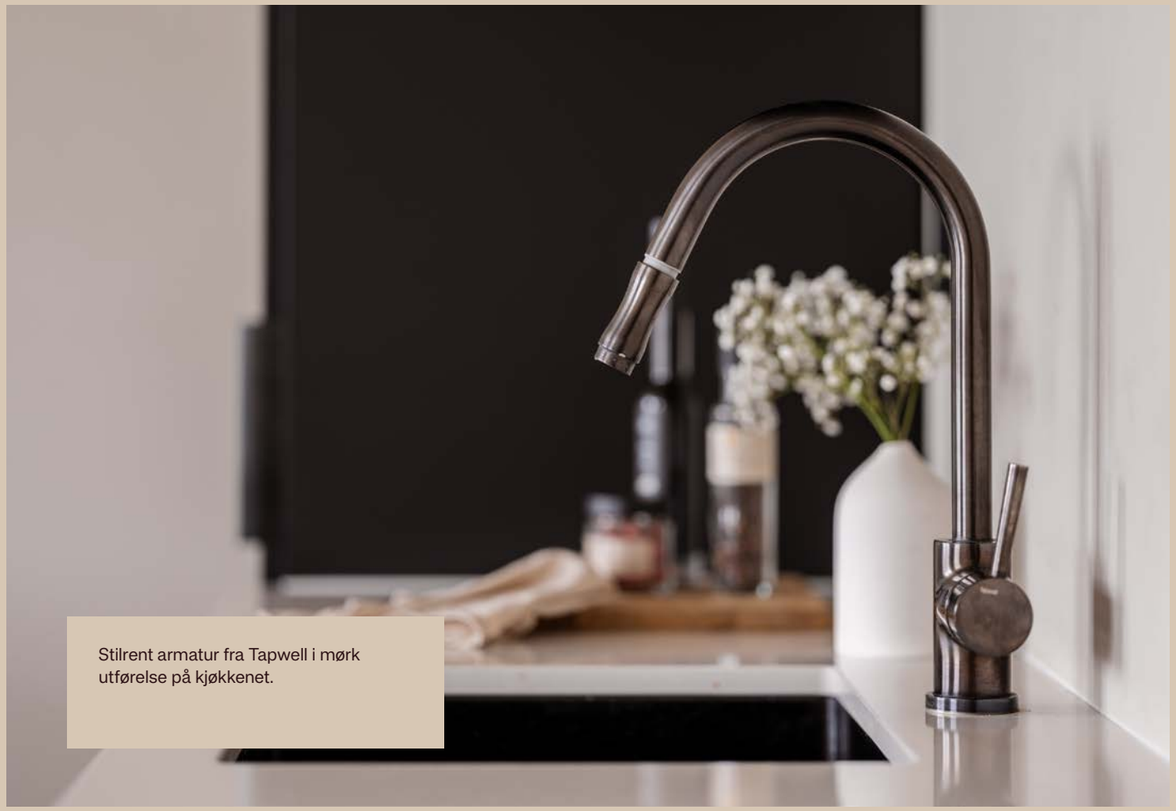
Hvitevarer fra Electrolux, AEG og Bosch er integrert for et helhetlig uttrykk.



Lys og slitesterk Silestone kompositttbenkeplate.

Det integrerte vinskapet gir optimale lagringsforhold for vinen din.

Den underlimte vaskekummen gir et sømløst og rengjøringsvennlig uttrykk.

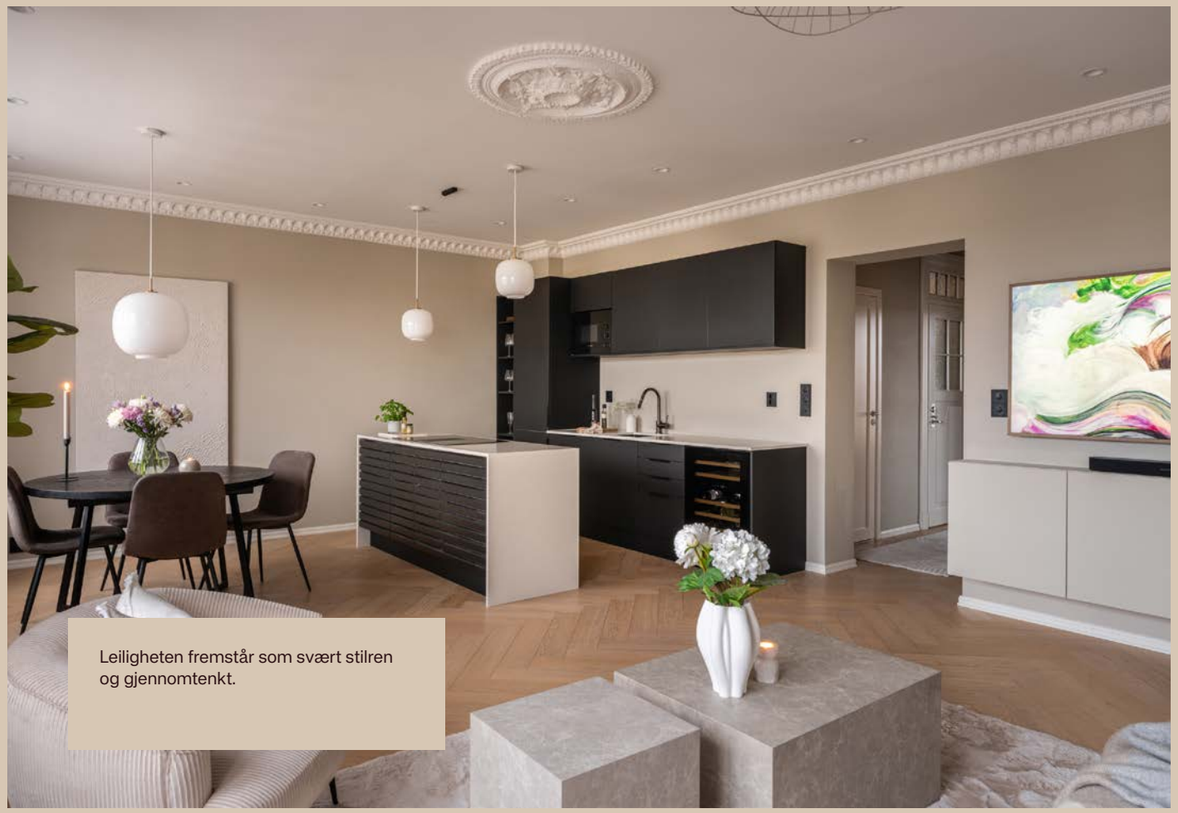


Stilrent armatur fra Tapwell i mørk utførelse på kjøkkenet.

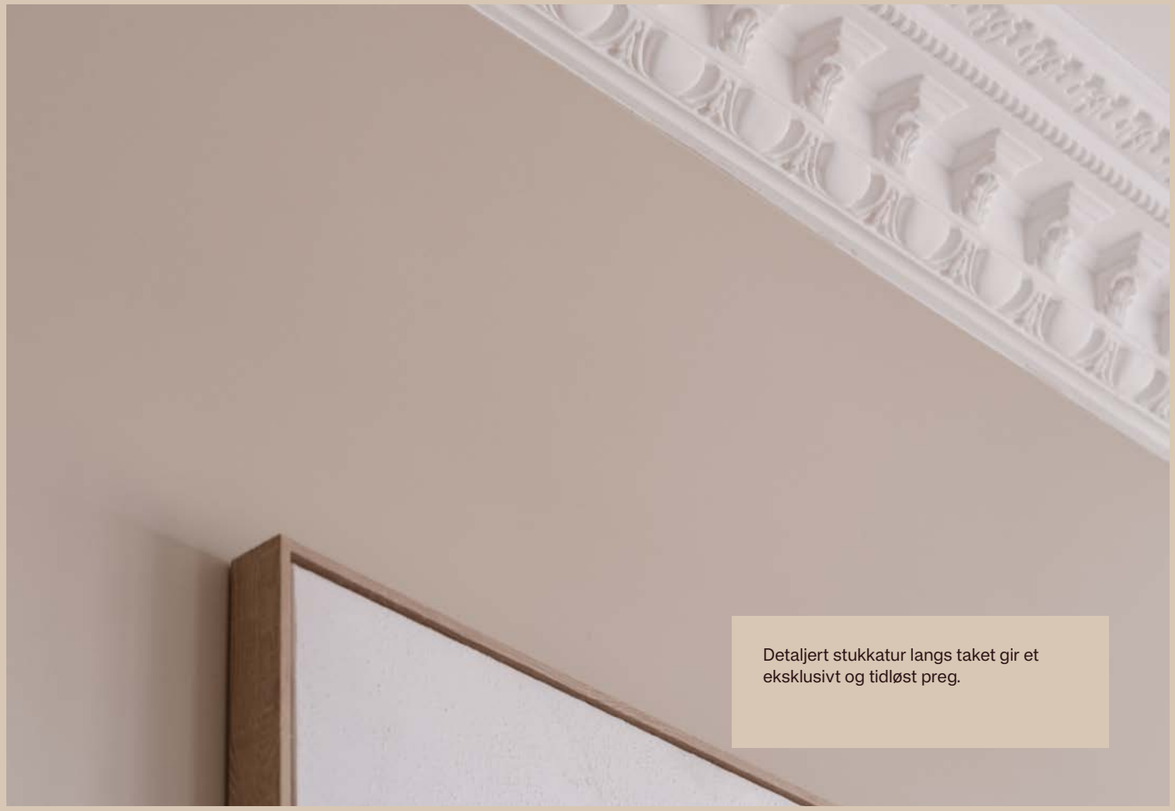
Kjøkkenøya fungerer som et naturlig samlingspunkt mellom stue og kjøkken.

Spiseplassen er naturlig integrert i den åpne løsningen.

Påkostede Radiohus-lamper fra Illums understreker den gjennomførte stilen.



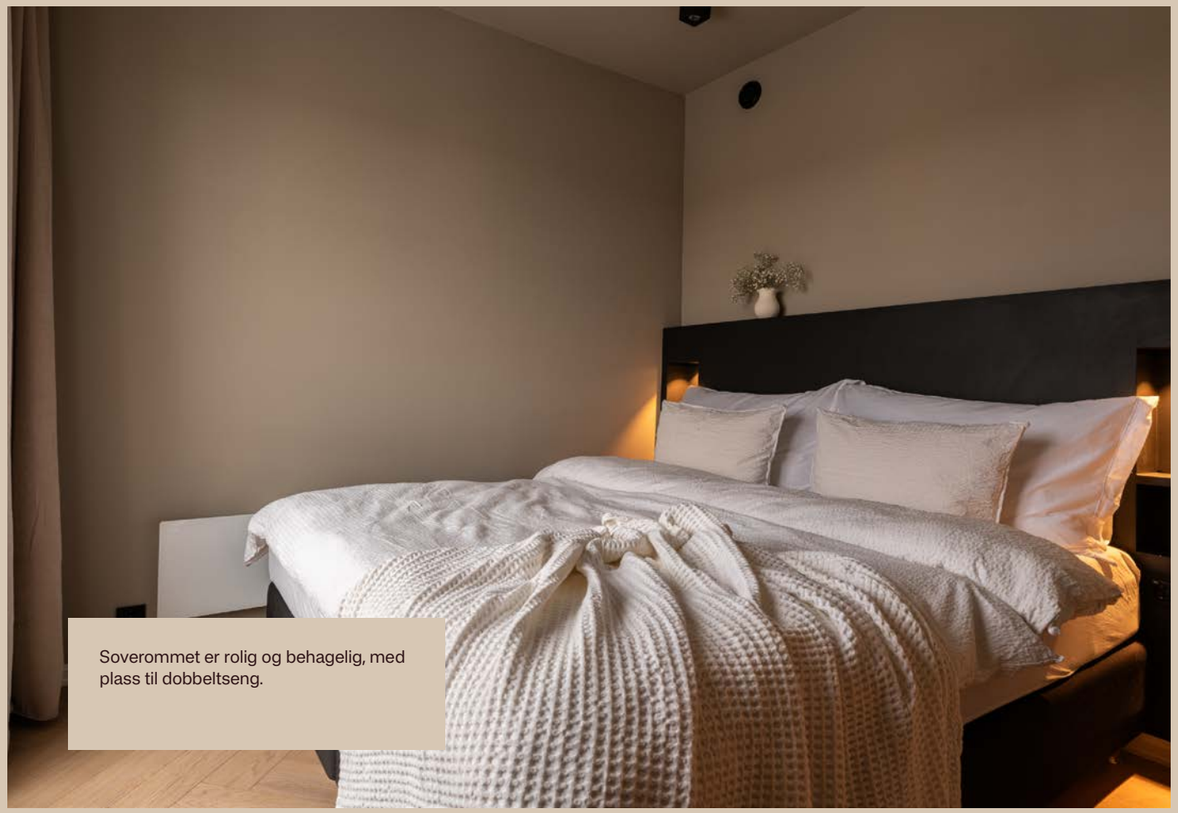
Leiligheten fremstår som svært stilren og gjennomtenkt.



Detaljert stukkatur langs taket gir et eksklusivt og tidløst preg.

Her er det god plass til både TV-møblement og en hyggelig sittegruppe.

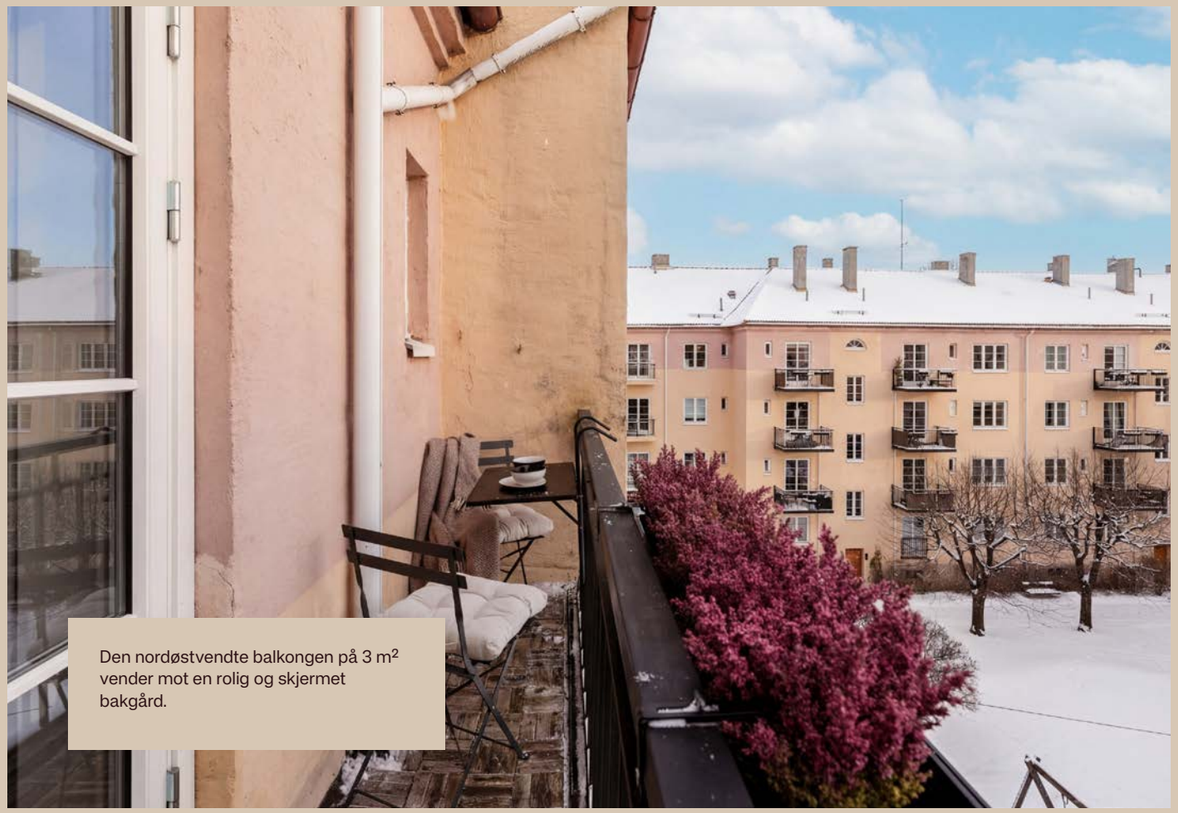
De vakre klassiske detaljene er gjennomgående. Rosetten er av støpt gips.



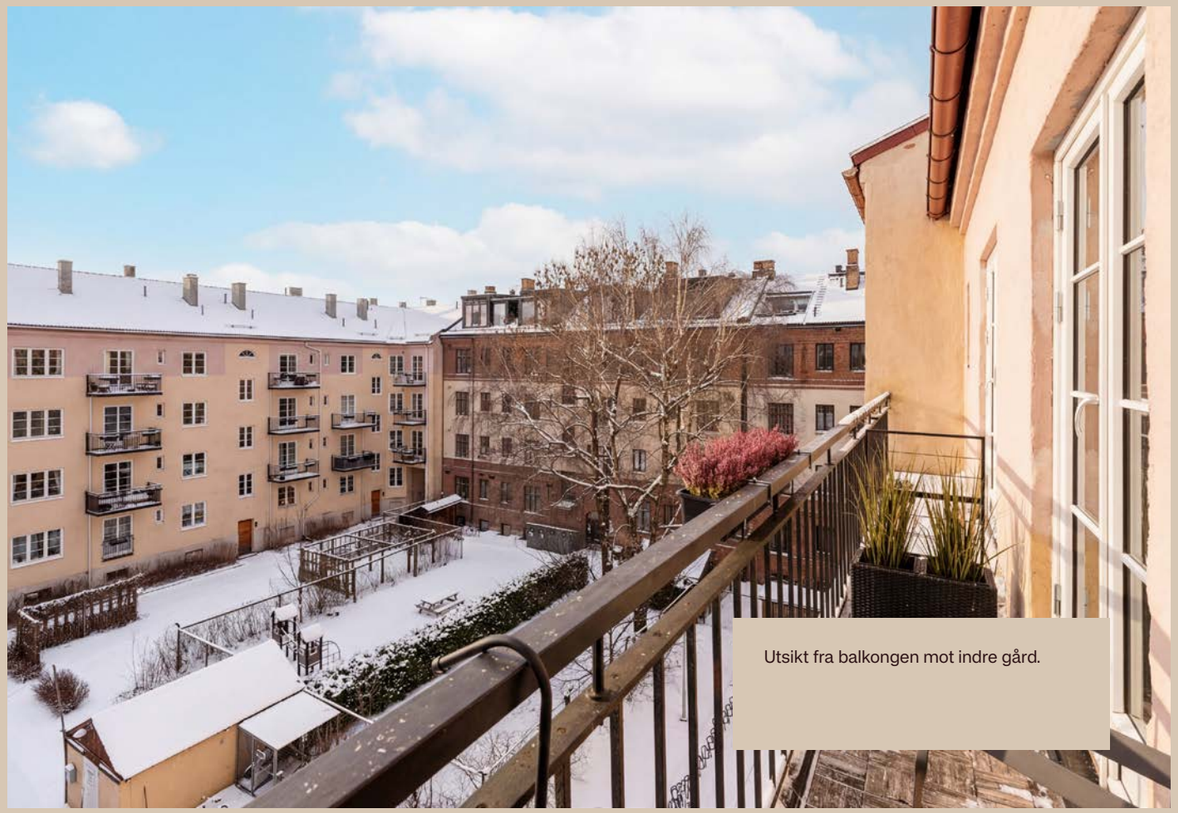
Soverommet er rolig og behagelig, med plass til dobbeltseng.

En integrert garderobeløsning gir rikelig med oppbevaringsplass.

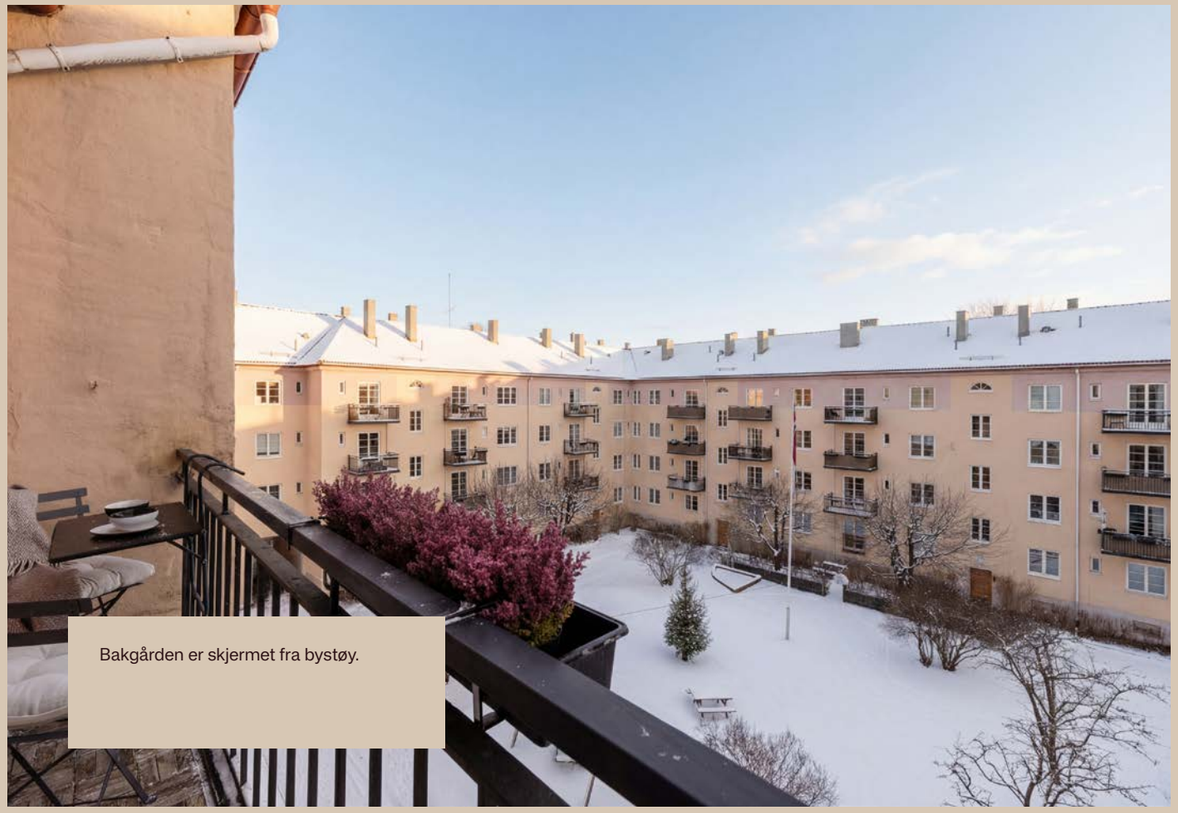
Utsikt fra soveromsvinduet mot den rolige, felles bakgården.



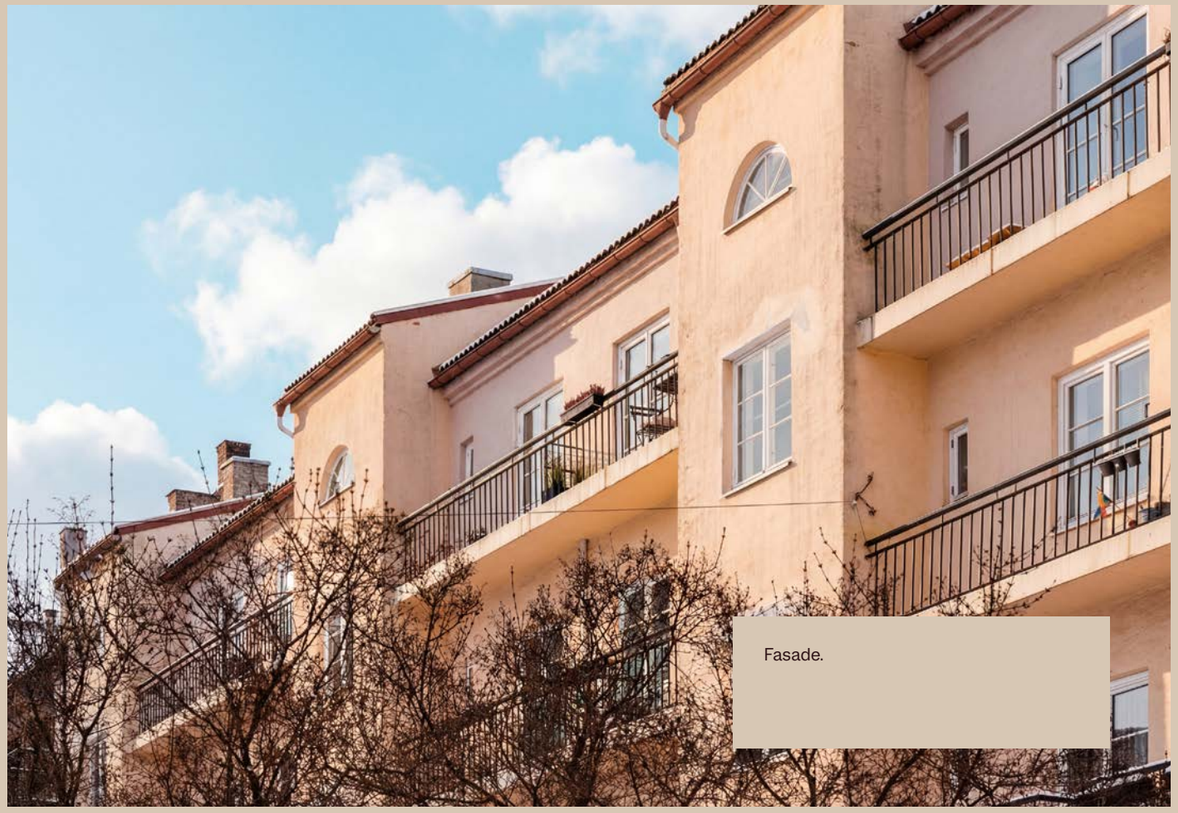
Den nordøstvendte balkongen på 3 m² vender mot en rolig og skjermet bakgård.



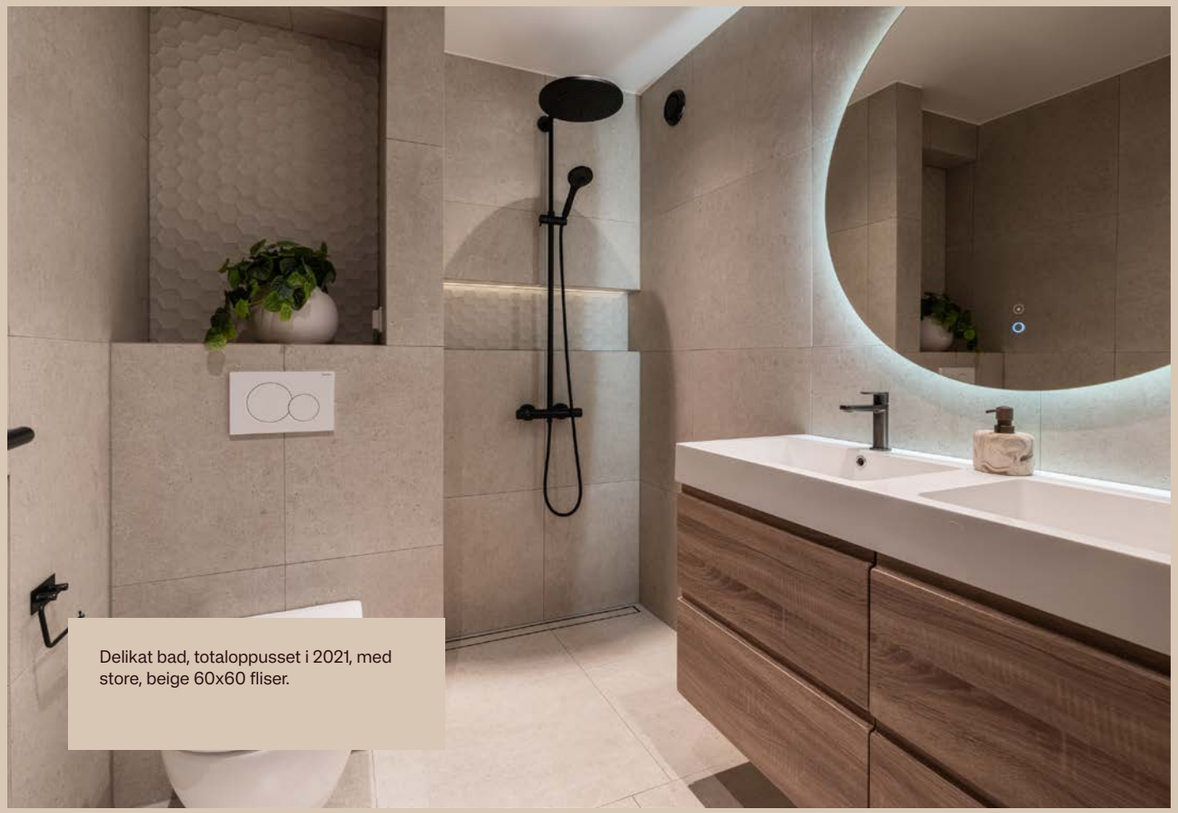
Utsikt fra balkongen mot indre gård.



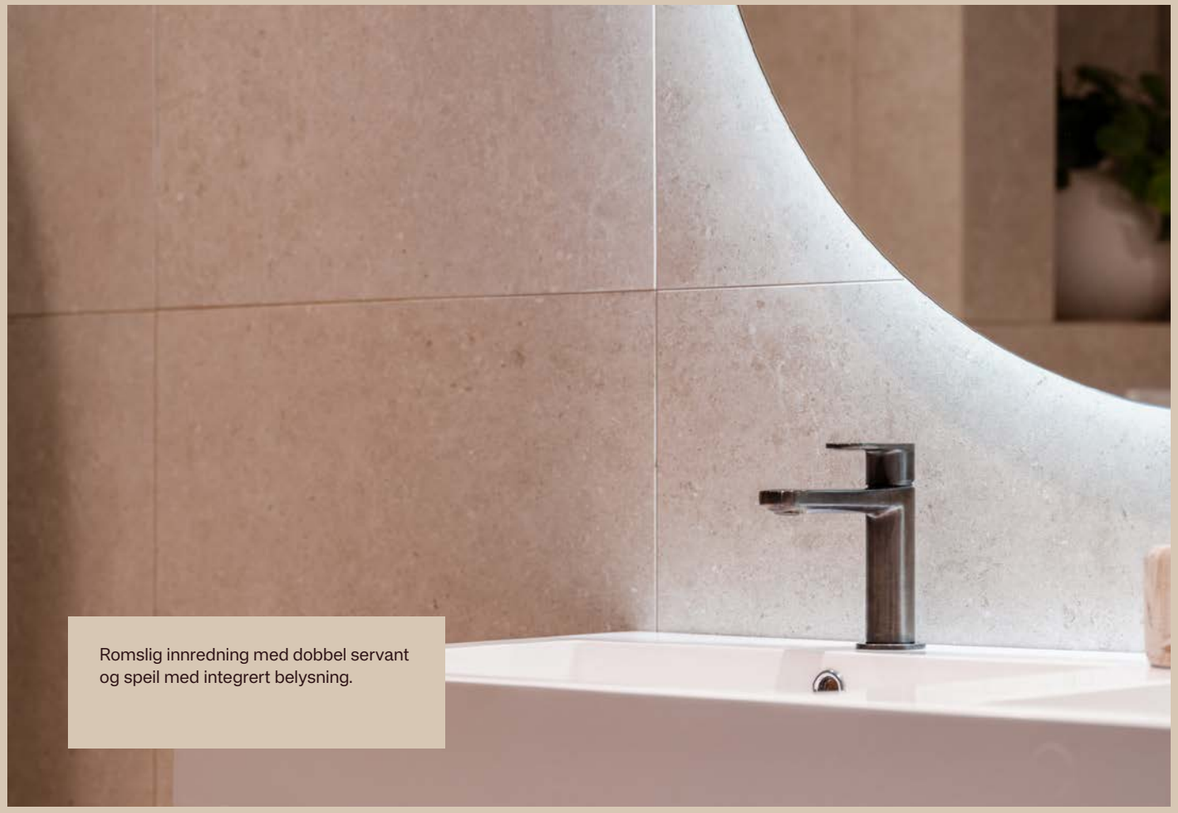
Bakgården er skjermet fra bystøy.



Fasade.



Delikat bad, totaloppusset i 2021, med store, beige 60x60 fliser.

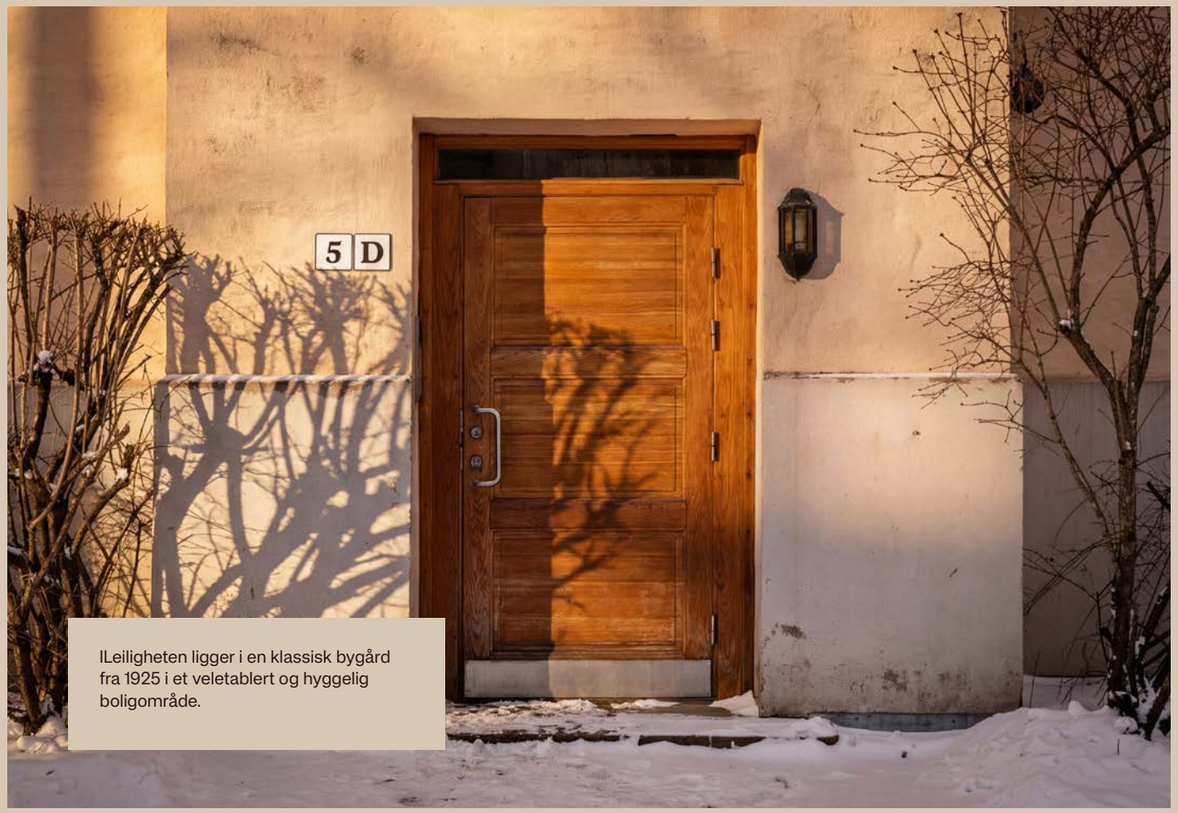


Romslig innredning med dobbel servant og speil med integrert belysning.

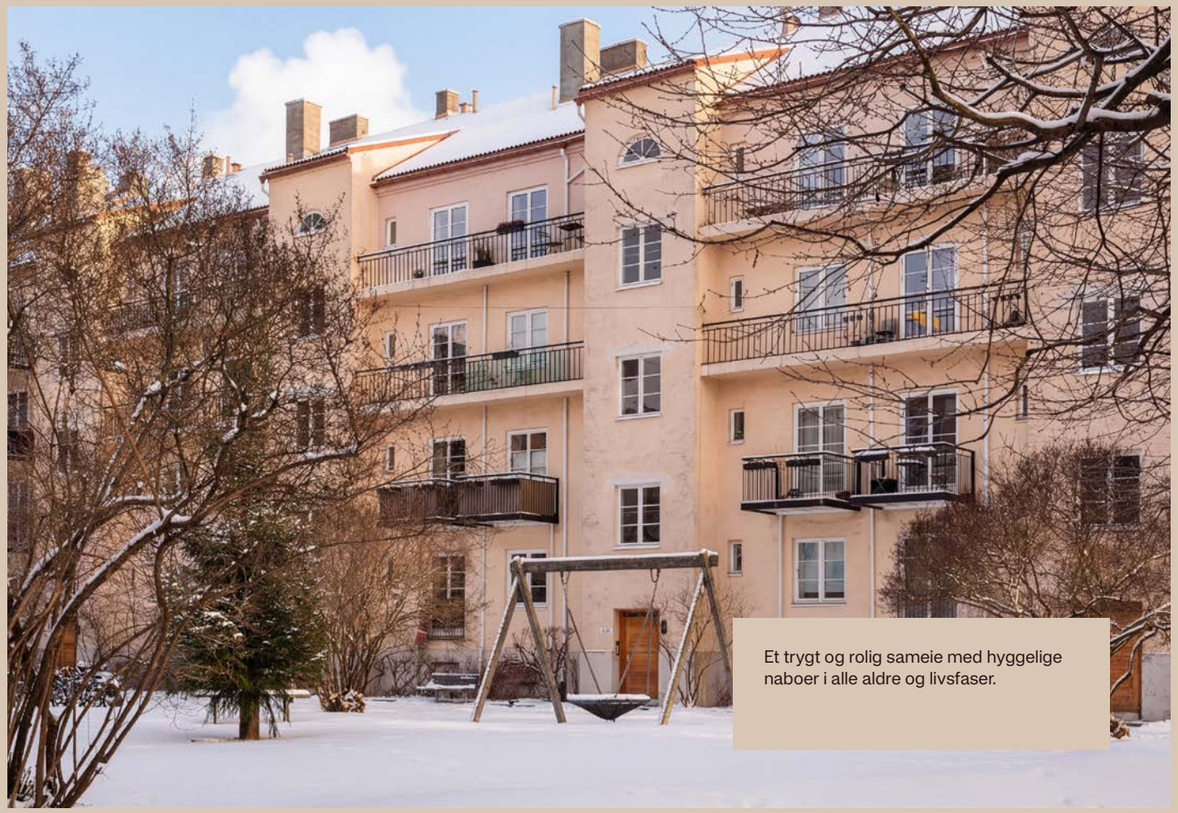
Badet er hevet, noe som gir en spennende romfølelse og et klart skille.

Et stort pluss er det separate vaskerommet med ekstra toalett.

Rommet er praktisk innredet med flislagt gulv, servant og opplegg for vaskemaskin.



ILeiligheten ligger i en klassisk bygård fra 1925 i et veletablert og hyggelig boligområde.

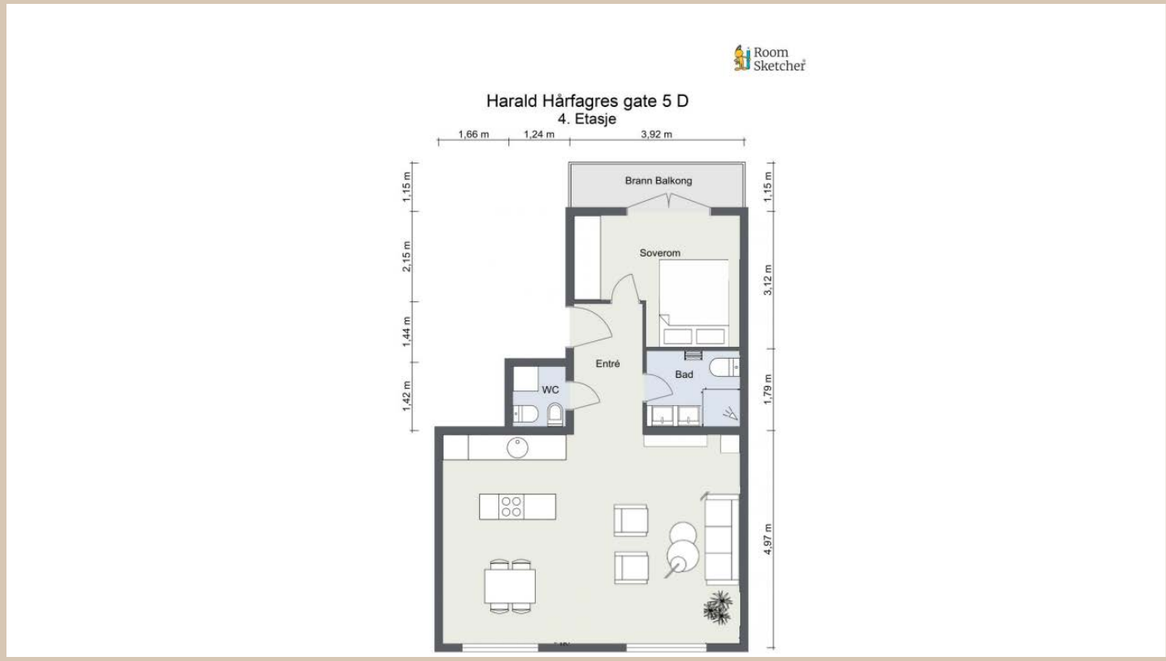


Et trygt og rolig sameie med hyggelige naboer i alle aldre og livsfaser.

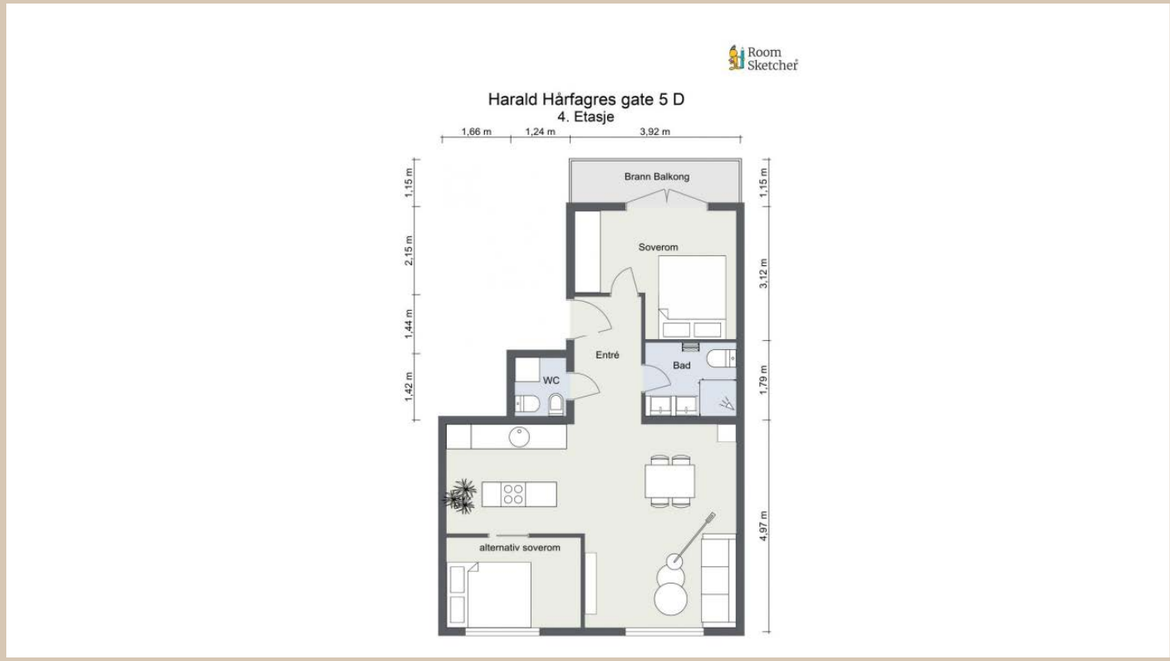
Det er gangavstand til Majorstuen skole, Universitetet i Oslo og OsloMet.

Sameiets felles bakgård er pent opparbeidet med lekeapparater og sittegrupper.

Plantegning



ALTERNATIV PLANTEGNING



HARALD HÅRFAGRES GATE 5D

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning
Kr 7 690 000

Omkostninger kjøpers beløp
7 690 000,00 (Prisantydning)
44 317,00 (Andel av fellesgjeld)
---
7 734 317,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

13 500,00 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
193 350,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)
---
194 440,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
207 940,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

---
7 928 757,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
7 942 257,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Eierskiftegebyr
Kr 6725

Estimert totalpris ink. omk
Kr 7 942 257

Felleskostnader
Felleskostnader kr 3 535,- pr. mnd

Felleskostnader inkulderer: Totale felleskostnader per måned: kr 3 535,-

Felleskostnadene er fordelt slik:
- Felleskostnader: kr 2 978,-
- TV (Telia): kr 477,-
- Dugnadsforskudd: kr 80,-

Felleskostnadene dekker sameiets ordinære driftsutgifter, inkludert TV-avtale med Telia. Sameiet har et lån med flytende rente, og det er ingen individuell nedbetalingsordning (IN-ordning). Endringer i rentenivået, samt fremtidige vedtak i sameiet, kan påvirke størrelsen på felleskostnadene.

Kommunale avgifter
Informasjon: Inkludert i felleskostnader

Fellesgjeld
Kr 44 317 pr. 06.01.2026

Lånebetingelser fellesgjeld: Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208241273
Type: Annuitetslån, 12 terminer per år.
Restsaldo: 5 922 144
Innfrielsesdato: 30.04.2039
Type Rente: Flytende rente
Rente: 6,55%.

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei

Sikringsordning

Sameiet har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Styret gis fullmakt til å pålegge seksjonseierne å pantsette seksjonene for felles gjeld.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Sameiet har en kollektiv avtale med Telia som leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Kostnaden for TV er kr 477 per måned og er inkludert i felleskostnadene.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 15 136 pr. 31.12.2024

Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 1 760 028(2024)

Formueverdi sekundær: Kr 7 040 113(2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Harald Hårfagres gate har en svært attraktiv beliggenhet på Majorstuen, i et veletablert og hyggelig boligområde. På varme sommerdager er Frognerparken et naturlig samlingspunkt. Parken byr på en grønn og urban oase som passer like godt til piknik og rolige spaserturer som til trening i flotte omgivelser. I tilknytning til parken ligger også Frognerbadet, perfekt for avkjølende bad på de varmeste dagene. Marienlystparken og Stensparken ligger også i kort gangavstand.

Leiligheten ligger kun et par hundre meter fra Bogstadveien, med et bredt og variert tilbud av butikker og servicetilbud. Her finner man alt fra kjente motehus til mindre nisjeforretninger. Nye Valkyrien har nylig åpnet og byr på eksklusive butikker, kaféer og vinmonopol. Bogstadveien har samtidig fått et estetisk løft og fremstår i dag som en moderne og attraktiv handlegate. Området byr også på et rikt utvalg av hyggelige fortauskaféer og populære restauranter som Olivia, Kverneriet, Delicatessen, Villa Paradiso, Otro Lio, Cru og La Såda. På Bislett finner man blant annet St. Lars, Tasty Thai og Laundromat.

Coop Extra ligger rett utenfor døren, og det er i tillegg kort vei til søndagsåpen dagligvarehandel og flere gode matforretninger som Meny i Bogstadveien samt Jacobs og Meny på Colosseum. Majorstuen filial av Deichman ligger i samme bygg, like utenfor inngangsdøren. Rett over gaten finner man også det populære franske bakeriet, konditoriet og brasseri grains, kjent for god bakst, kaker, eget øl og hyggelig atmosfære.

For den treningsglade finnes et stort utvalg treningssentre i nærområdet, blant annet SATS på Colosseum og Bislett, Fitness Express ved Stensparken, Fresh Fitness i Sporveisgata og Evo i Oscars gate. Ønsker man turer i skog og mark, er det enkel adkomst med offentlig transport til både Sognsvann og Frognerseteren, med milevis av turmuligheter året rundt. Majorstukrysset ligger kun hundre meter unna med T-banestasjon og som knutepunkt for buss, trikk og alle T-banelinjer, noe som gir svært gode kommunikasjonsforbindelser.

Det er gangavstand til Majorstuen skole, Universitetet i

Oslo på Blindern og OsloMet, samt sykkelavstand til Bl i Nydalen. Området har også flere barnehager.

Kort oppsummert er dette en beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt, men likevel tilbaketrukket, i et område med et bredt tilbud av fasiliteter. Majorstuen er et av Oslos mest populære boligområder, og det er ikke uten grunn.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Det er beboerparkering tilgjengelig i området. Med beboerparkeringstillatelse kan man parkere hele døgnet, også utover eventuell maksparkeringstid, på plasser reservert for beboere.
Gjeldende priser for beboerparkering i bydelene Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene – innenfor sonene A, B, C, D og E – er som følger:

- Bensin-, diesel- og hybridbiler samt ladbare hybrider: kr 3.850 per år
- Motorsykler og mopeder: kr 1.925 per år
- Elbiler: kr 1.300 per år
- El-motorsykler og el-mopeder: kr 650 per år

Det tas forbehold om endringer i prisene. For oppdatert informasjon, se:oslo.kommune.no – beboerparkering

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Sameiets eiet tomt er på 5047 m². Felles utearealer består av en pent opparbeidet gårdsplass med lekeplass, sittegrupper, trær og beplantning. Her finnes også sykkelparkering, tørkestativ og stativ for banking av tepper. Uteområdene ble rehabilitert mellom 1998-2000.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Dette innebærer at det ikke finnes dokumentasjon på at boligen lovlig kan tas i bruk. Det foreligger imidlertid byggeanmeldelse datert 1925. Byggeanmeldelse er en form for bekreftelse om når bygningen ble oppført. Det er ikke uvanlig at ekspedisjonsdokumentet har forsvunnet for bygårder som er fra tidlig 1900-tallet.

Eiendommen er oppført før 1998 og og i hht. plan- og bygningsloven § 21-10, utstedes ikke ferdigattest for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest. Kjøper påtar seg risikoen for fortsatt bruk av boligen, samt eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter.

Det er ikke samsvar mellom byggetegninger og dagens planløsning:
- Leiligheten er opprinnelig en 3-roms.
- Kjøkkenet er flyttet og integrert i en åpen stueløsning, og det tidligere kjøkkenarealet er omgjort til soverom.
- Opprinnelig kott er erstattet av baderom.

OM EIENDOMMEN

Endring fra tilleggsareal til hoveddel er en søknadspliktig bruksendring (kott til baderom).

Innhold

Leiligheten ligger i 4. etasje og består av følgende rom:

Entré, kjøkken, stue, ett soverom, bad og vaskerom.

Nordøstvendt balkong på 3 m² med utgang fra soverommet.

Leiligheten disponerer kjellerbod på 9 m² og loftsbod på 5 m².

Areal

BRA - i: 60 m²
BRA - e: 14 m²
BRA - b: 0 m²
BRA totalt: 74 m²
TBA: 3 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-e: 9 m² Utebod i kjeller merket 320077.
4. etasje
BRA-i: 60 m² 1 Soverom, Entre, Stue, Kjøkken, vaskerom og bad.

5. etasje
BRA-e: 5 m² Utebod i loft merket 320077.

TBA fordelt på etasje
4. etasje
3 m² Nord østvendt balkong fra soverom.

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.
De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:
BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.
BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.
BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:
TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.
ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.
GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

Standard

Velkommen til en gjennomført, utrolig smakfull og svært innbydende leilighet hvor klassisk arkitektur møter det moderne, midt i et av byens mest attraktive og rolige nabolag.

Leiligheten ligger tilbaketrukket, men med alt man trenger og ønsker i umiddelbar nærhet. Her bor du i et trygt og rolig sameie med hyggelige naboer i alle aldre og livsfaser, inngang via bakgård gir en ekstra følelse av privatliv og trygghet. Frognerparken ligger like i nærheten, og marka nås enkelt med en kort T-banetur.

Boligen ble totaloppusset i 2021, inkludert kjøkken, bad og elektrisk anlegg, med påkostede og gjennomtenkte valg som gir et eksklusivt og tidløst uttrykk. Klassiske detaljer fra byggeåret 1925 er bevart og videreført, med stukatur og rosetter støpt i gips, kombinert med moderne løsninger og høy teknisk standard. Planløsningen er sosial og funksjonell, perfekt for å samle venner og familie.

Entré:
Entréen gir et elegant førsteinntrykk med gjennomgående eikeparkett i fiskebensmønster og behagelig varmefolie i gulvet. Integrert oppbevaring gir god plass til yttertøy og sko, og innfelte downlights sørger for god og jevn belysning.

Stue og kjøkken:
Leilighetens hjerte er den åpne og sosiale stue- og kjøkkenløsningen, med en takhøyde på ca. 2,6 meter og svært gode lysforhold. De klassiske arkitektoniske detaljene skaper karakter og sjel, mens store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys. Her er det god plass til både sofagruppe og langbord, ideelt for sosiale sammenkomster.

Kjøkkenet fra HTH ble levert i 2021 og holder en høy kvalitetsstandard. Innredningen har stilrene, glatte fronter og en lys Silestone benkeplate som gir både et eksklusivt uttrykk og høy slitestyrke. Kjøkkenøyen fungerer som et naturlig samlingspunkt og er utstyrt med induksjonstopp med integrert kullfiltervifte. Hvitevarer er levert fra Electrolux, AEG og Bosch, og kjøkkenet har også et stort vinskap. Over kjøkkenøy og spiseplass henger påkostede Radiohus-lamper fra Illums, som understreker den gjennomførte helheten.

Bad:
Badet ble totaloppusset i 2021 og fremstår moderne og elegant med store beige fliser på gulv og vegger. Det er gulvvarme, innfelte downlights og en romslig innredning med dobbel servant, speil med integrert belysning og stilrene armaturer fra Tapwell. Vegghengt toalett og dusjløsning med glassvegger gir et ryddig og luftig uttrykk.

Vaskerom og ekstra wc:
Et stort pluss ved boligen er det separate vaskerommet med ekstra toalett. Rommet er praktisk innredet med flislagt gulv, malt vegg, innebygd toalett, servant og opplegg for vaskemaskin. Overflatene er nylig behandlet, og rommet gir både funksjonalitet og økt bokomfort. I tillegg finnes felles vaskemaskiner i kjeller.

Soverom:
Soverommet er pusset opp og har eikeparkett i fiskebensmønster med varmefolie. En integrert garderobeløsning gir rikelig med oppbevaringsplass, og rommet oppleves rolig og behagelig. Fra soverommet er det utgang til en nordøstvendt balkong på ca. 3 m², vendt mot sameiets pene og skjermede bakgård. Her kan du nyte morgensolen og kaffekoppen i rolige omgivelser.

Lagring:
Leiligheten har gode lagringsmuligheter med en integrert garderobeløsning på soverommet. I tillegg disponeres det to eksterne boder, én i kjelleren på 9 m² og én på loftet på 5 m².

Øvrig informasjon:
Leiligheten har gjennomgående gode lysforhold, separat vaskerom, ekstra wc og smarte tekniske løsninger som lademuligheter ved sengegavl, ny komfyrvakt og innfelte downlights. Sameiets rør ble fornyet i 2024, og leiligheten har egen varmtvannstank på loft.

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2 og 3, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 og 3 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til

utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vegghengt TV med feste

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

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Tore Haugstulen

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Firmanavn: Rørlegger Teknikk AS og Karelson Oppussing
Beskrivelse av arbeidet: Totaloppusset baderom
Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Ja.
Ny membran og sluk i 2021.
Er arbeidet byggemeldt?
Nei.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Firmanavn: Rett Elektro AS
Beskrivelse av arbeidet: Oppgradert el-anlegg og alt elektrisk i hele boligen er nytt
Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
Ja.

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
Ja.
Styret utarbeider en vedlikeholdsplan for bygningene i sameiet for neste 10-15 årene. Det vil kunne påløpe utgifter knyttet til vedlikehold, men det er ikke opplyst om hvor mye eller når. Det planlegges å installere gassannlegg i løpet 2026.

Det fremgår av tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 07.01.2026.

Bygning:
Bygningen er en boligblokk fra 1925. Byggemåten er støpt plate på antatt komprimerte masser og/eller fjell, grunnmur av betong/murt tegl, yttervegger av betong/murt tegl og etasjeskillere av bjelkelag. Etasjeskiller er av tre/betongdekke.

Tak:
Taket er ikke besiktiget.

Pipe/Ildsted:
Pipe av tegl. Det er montert vedovn.

Vinduer:
Vinduer med 2-lags isolerglass fra 1996.

Dører:
Balkongdør med 2-lags isolerglass. Innvendige dører er hvite og sorte, glatte ett speils dører.

Balkong/terrasse:
Nord-østvendt balkong på 3 m² med utgang fra soverom.

VVS-installasjoner:
Avløpsrør er av stål og plast. Vannledninger er av plast. Rørfordelingsskap med stoppekran er plassert på loft.

Ventilasjon:
Hovedsakelig naturlig ventilasjon i boligen. På kjøkkenet er det kullfilteravtrekk i koketopp (omluft). Badet er beskrevet med både mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon med tilluft ved dør.

Tekniske detaljer:
Oppvarming med varmefolie under parkett i soverom, entre, stue og kjøkken, samt panelovn i soverom. Det er varme i gulvet på badet. I tillegg er det vedovn.

Utebod i kjeller:
Utebod i kjeller merket 320077. 9 m².

Utebod i loft:
Utebod i loft merket 320077. 5 m².

Elektrisk anlegg: Anlegget har automatsikringer og er hovedsakelig skjult.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år
- Ja
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?
- I følge eier 2021 Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?
- Nei
Er det manglende kursfortegnelse?
- Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?
- Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?
- Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?
- Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?
- Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?
- Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
- Nei

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Kjøkken - Avtrekk | Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til

luftutskifting. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1). Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk med avtrekk ut, men dette må avklares med sameiet eller borettslaget. Det er ikke alltid at dette lar seg gjennomføre.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Øvrig

informasjon

Adresse
Harald Hårfagres gate 5D, 0363 OSLO

Gnr. 215, bnr. 181, snr. 77, ideell andel 1/1
i Oslo kommune.

Selger
Tilde Kallstad og Marius Martini Frantzen

Sameie
Kirkeveien 74 Sameie

Organisasjonsnummer: 971275693

Kirkeveien 74 Boligsameie er et veletablert boligsameie bestående av 96 seksjoner, sentralt beliggende i Bydel Frogner. Styret benytter Vibbo.no som sin primære informasjonskanal til beboerne. Vaktmestertjenester som trappevask, snømåking og enkle gartnertjenester utføres av Bygårdsservice AS.

Sameiet står overfor betydelige vedlikeholds- og rehabiliteringsprosjekter i årene som kommer. Dette inkluderer en omfattende rehabilitering av bunnledninger og avløpsrør, samt pålagte brannsikringstiltak etter tilsyn fra Brann- og redningsetaten. For å finansiere disse arbeidene har sameiet tatt opp et lån på 7 millioner kroner. Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning).

Som følge av de planlagte prosjektene og generelle kostnadsøkninger, har felleskostnadene blitt justert de siste årene. De økte med 20 % fra desember 2023, og det ble budsjettert med en ytterligere økning på 25 % fra 1. januar 2024. Årsregnskapet for 2023 viste et underskudd på 798 725 kr, og sameiet har negativ egenkapital (udekket tap).

Det er restriksjoner på eierskap og utleie. En fysisk person kan maksimalt eie to boligseksjoner. Kjøper må godkjennes av styret. Korttidsutleie av hele seksjonen er begrenset til 60 døgn per år, definert som utleieperioder på inntil 30 sammenhengende døgn. Fremleie er ikke tillatt, og leietaker må godkjennes av styret før innflytting.

Det er spesifikke regler for bruk og vedlikehold. Støyende renoveringsarbeid er begrenset til hverdager mellom kl. 08:00 og 16:00 og må varsles styret og naboer. Det er kun tillatt med elektrisk grill på balkongene. Parkering på gårdsplassen er ikke tillatt. Alle bygningsmessige endringer skal meldes skriftlig til styret, og arbeid på bad skal følge Våtromsnormen.

Sameiet har en fellesavtale med Telia for TV og bredbånd, som er inkludert i felleskostnadene. Avtalen er bindende frem til 1. november 2026. Beboere har tilgang til fellesvaskeri med gitte brukstider. Det er også felles boder og tørkestativ tilgjengelig. Parkering skjer via gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Styret har gjennomført flere vedlikeholdsprosjekter de siste årene. I 2024 ble alle låser til fellesområder skiftet. I 2023 ble det utført tilsyn av elektriske anlegg og lapping av asfalt for å redusere rystelser fra trafikk. Tidligere er det blant annet utført vindusrestaurering (2018-2019), montering av branndører (2021), rehabilitering av piper (2015) og fasader (1997), samt skifte av tak (1985).

Forretningsfører: Obos forkjøp

Sameiets forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring Asa

Polisenummer fellesforsikring: 92773143

Husdyr: Ved husdyrhold skal det vises hensyn til naboene. Gårdsrommet skal ikke benyttes til lufting av husdyr.

Styregodkjennelse: Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med. I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Det følger av eierseksjonssameiets vedtekter at bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette innebærer at et selskap ikke kan erverve seksjonen.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Årsresultatet for 2023 viste et underskudd på kr 798 725, og sameiet hadde per 31.12.2023 negativ egenkapital (udekket tap). Arbeidskapitalen var på kr 1 964 376 ved utgangen av 2023.

Felleskostnadene ble økt med 20 % fra desember 2023. For 2024 er det budsjettert med en ytterligere økning i felleskostnadene på 25 % fra 1. januar 2024. I tillegg ble TV-avgiften økt med 22,46 %, og det ble innført et dugnadsgebyr på kr 80 per måned fra samme dato.

Vedtekter/husordensregler
Vedlagt prospektet.

Energimerke
Energikarakter: F

Energifarge: Oransje

Info energiklasse
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd F (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Oppvarming

Boligen varmes opp med elektrisitet og vedfyring. Det er varmefolie under parkett i soverom, entré, stue og kjøkken, samt elektriske varmekabler i gulvet på badet. I tillegg er det panelovn på ett soverom og en vedovn i stuen.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Nåværende eier har tegnet avtale om Norgespris på strøm, og avtalen har bindingstid til 31.12.2026. Avtalen følger boligen, og må derfor overtas av kjøper.

Norgespris er en ny, statlig ordning, som gir en forutsigbar og fast strømpris på 50 øre per kWh med mva (40 øre uten mva)gjennom året. Norgespris har et forbrukstak på 5 000 kWh per måned for husholdninger og 1 000 kWh for hytter. Når det er tegnet avtale om Norgespris bortfaller eventuell strømstøtte.

Som boligeier må du fortsatt ha en strømavtale med en strømleverandør.

Du kan lese mer om Norgespris blant annet her: https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris

Regulering

Regulerings og arealplaner: Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i henhold til reguleringsplan S-2255, vedtatt 28.07.1977.

Kommuneplan: Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015. Planen avsetter eiendommen til 'Indre by (utviklingsområder)'.
Kommunedelplan: KDP-17 - Kommunedelplan for torg og møteplasser, vedtatt 22.04.2009.

Eiendommen ligger i umiddelbar nærhet av spesialområde for bevaring (plan S-2523). Eldre reguleringsplaner for området anbefaler at bevaringsinteresser avklares med kommunen før prosjektering.

Eiendommen berøres av følgende hensynssoner:
- Hensynssone H190_2: Andre sikringssoner

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

1985/45873-187/105 30.07.1985 ERKLÆRING/AVTALE
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 20,000
MED PRIORITET ETTER 90% AV LÅNETAKST
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2005/74672-2/105 04.11.2005 ERKLÆRING/AVTALE
Reseksjonering uten endringer i grunnboken
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1985/45873-186/105 30.07.1985 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 77
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 586/78307
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 96 SEKSJONER

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan leie ut denne, med styrets godkjenning av leietaker. Leietaker av bruksenheten må være en fysisk person, og styret kan kun nekte godkjenning med saklig grunn. Før godkjenning gis, må søkeren skriftlig erklære seg innforstått med sameiets vedtekter og bestemmelser, herunder de fastsatte ordens- og vedlikeholdsregler.

Andelseier plikter å underrette styret skriftlig om alle som har fast bolig i bruksenheten, i god tid før innflytting. Styret skal også underrettes skriftlig om leieforholdet, inkludert leietakers navn og kontaktinformasjon. Dersom flere bebor leiligheten sammen, skal styret ha navn og telefonnummer til alle beboere. Seksjonseier er ansvarlig for at leietakere får utlevert husordensregler og annen relevant informasjon, og for at ordensreglene overholdes.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen er tillatt, men ikke i mer enn 60 døgn årlig. Korttidsutleie defineres som utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Fremleie er ikke tillatt.

Radonmåling

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

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontrakts-grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger
Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget
Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk
Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig
Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering
På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:
Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:
Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglers vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 77 343,17
Tilrettelegging: kr 15.000

OM EIENDOMMEN

Visninger/overtagelser: kr 3000 pr. stk.
Markedspakke: kr 23.900
Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900
Grunnpakke bolig Info: kr 9.900

Utlegg:
Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 22 470,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.
Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 164 263,17
Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:
Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsanvarlig

Milad Alexander Sabori
Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner
milad.sabori@emera.no
Tlf: 923 02 030

Meglerforetaket

Emera No2 AS
Organisasjonsnummer 934963407
Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO
Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

16.01.2026

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

HARALD HÅRFAGRES GATE 5D

VEDLEGG

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
EMERA Oslo Øst

Oppdragsnr.
02250230

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Marius Martini Frantzen	Tilde Kallstad

Gateadresse
Harald Hårfagres gate 5D

Poststed	Postnr
OSLO	0363

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger: MMF, TK

1

Document reference: 02250230

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Totaloppusset baderom i 2021

Arbeid utført av: Rørlegger Teknikk AS og Karelson Oppussing

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ny membran og sluk i 2021

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Oppgradert el-anlegg og alt elektrisk i hele boligen er nytt i 2021.

Arbeid utført av: Rett Elektro AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 02250230

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Styret utarbeider en vedlikeholdsplan for bygningene i sameiet for neste 10-15 årene. Det vil kunne påløpe utgifter knyttet til vedlikehold, men det er ikke opplyst om hvor mye eller når. Det planlegges å installere gassannlegg i løpet 2026.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 02250230

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – 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 følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet 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.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 02250230

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marius Martini Frantzen	be65b00df1600eab5e1f09403a292c3652f53cb1	01.01.2026 21:18:25 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tilde Kallstad	f92ed1ed2f07ab1fb1fae51cda5f12b099c8384b	01.01.2026 21:21:24 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02250230

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Harald Hårfagres gate 5 D
0363 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Boligblokk
Byggeår:1925

BRA: 74 m^2
BRA-i: 60 m^2
BRA-e: 14 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	13	1	0	0

Supertakst
GNR: 215 BNR: 181 Snr: 77

Tore Haugstulen
Min-takst AS

th@min-takst.no
90418516

Harald Hårfagres gate 5 D
0363 OSLO

1. Tilstandsgradene

TG-0

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

TG-1

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

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdeler med TG2

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk	TG-2
Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskifting. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1)	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk med avtrekk ut, men dette må avklares med sameiet eller borettslaget. Det er ikke alltid at dette lar seg gjennomføre.	

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
06.01.2026	**07.01.2026**

Hjemmelshavere

Navn: Marius Martini Frantzen

Tilstede ved inspeksjon: Ja

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Tore Haugstulen
Firma: Min Takst AS
Adresse: Fjellrabben 12b, 2022 Gjerdrum

Telefon: 90418516
Epost: th@min-takst.no

Informasjon om boligen

Adresse: Harald Hårfagres gate 5 D, 0363 OSLO

Kommunenr: 301 Gårdsnr: 215 Bruksnr: 181 Festenr:
Seksjonsnr: 77 Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1925 - Kilde Norges Eiendom
Boligtype: Boligblokk

Byggemåte

Støpt plate på antatt komprimerte masser og/eller fjell. Grunnmur av betong/murt tegl. Etasjeskillere av bjelkelag. Yttervegger av betong/murt tegl. Taket er ikke besiktiget.

Utebod i kjeller merket 320077. Ca 9m2

Utebod i loft merket 320077. Ca 5m2

Nord østvendt balkong på ca 3m2 fra soverom. Varmefolie under parkett i soverom, entre, stue og kjøkken.

5. Arealinformasjon

4 etg.

Entre : Eikeparkett på gulv, malte glatte vegger og malt himling med downlight. glatte ett speils dører.

Soverom 1 : Eikeparkett på gulv, malt glatte vegger og malt himling, garderobeskap. Panelovn. Utgang til balkong.

Bad: Beige 60x60 fliser på gulv med varme, beige 60x60 fliser på vegger, himling med downlight, hvit dobbel vask med møbel under, speil, innebygd wc, Mekanisk avtrekk.

Vaskerom : Beige 60x60 fliser på gulv, malte vegger og tak, innebygd wc, liten vask, opplegg for vaskemaskin.

Kjøkken : Mørk HTH kjøkkeninnredning, med lys kompositt benkeplate, integrerte hvitevarer. Kullfilter avtrekk i koketopp.

Stue : Eikeparkett på gulv, malte glatte vegger og malt himling.

Loft : Rørfordelingsskap med stoppekran.

Takhøyde målt i stue til 2,6 meter.

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. **etasje**	74	60	14	0	3
Totalt m²	**74**	**60**	**14**	**0**	**3**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. **etasje**	60	60	0	1 Soverom, Entre, Stue, Kjøkken, vaskerom og bad.	
Totalt m²	**60**	**60**	**0**		

Kommentar til arealberegning

"Arealer for balkong/veranda/terrasse (TBA) er målt etter beste evne. Det kan ikke utelukkes avvik over 2%. Arealene må anses som omtrentlige."

6. Hovedrapport

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

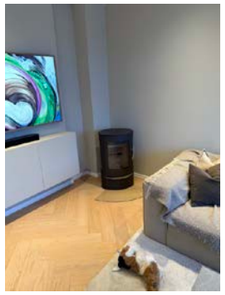
6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Tre/betongdekke
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**

Høydemålinger på etasjeskiller er tilfredstillende etter NS3600 tolleransekrav.

Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt:
Stue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 5mm over en lengde på 400cm(hele rommet) og ca 2mm over 2m.
Entre måles en maksimal høydeforskjell på ca. 2mm over en lengde på 250cm(hele rommet) og 1mm over 2m.

6.12 Ildsted/Skorstein



Type pipe	tegel
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Ikke aktuelt
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein **TG-1**

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

6.13 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Kjøkkeninnredning fra HTH med glatte fronter. Kompositt benkeplate med nedfelt vaskekum. Integrerte hvitevarer

Avtrekk

Type avtrekk	Kullfilter

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskifting. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1)

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk med avtrekk ut, men dette må avklares med sameiet eller borettslaget. Det er ikke alltid at dette lar seg gjennomføre.

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei

Rombenevnelse er iht dagens bruk på befaringstidspunkt, uten hensyn til byggeforskriftens krav. 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 byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

6.15 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags isolerglass fra 1996. Balkongdør med 2-lags isolerglass, Hvite og sorte innerdører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-1**

6.18 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år		Ja
Type sikringer		Automatsikringer
Type anlegg		Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	I følge eier 2021	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?		Nei
Er det manglende kursfortegnelse?		Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?		Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?		Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?		Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?		Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?		Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?		Nei
Oppsummering av elektrisk		**TG-1**

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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør		Stål og Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?		Ja
Er det manglende lufting av kloakk over tak?		Nei
Er det sen avrenning fra tappested?		Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?		Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?		Nei
Oppsummering av avløpsrør		**TG-1**

Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

6.20 Vannledninger

		Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?		Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?		Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?		Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?		Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?		Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?		Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?		Nei
Oppsummering av vannledninger		**TG-1**

Stoppekran er plassert på loft og fungerer som tiltenkt.

6.21 Ventilasjon

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

Naturlig ventilasjon

6.22 Våtrom:

Beige 60x60 fliser på gulv med varme, beige 60x60 fliser på noe vegger, himling med downlight, hvit dobbelvask med møbel under, speil, innebygd wc.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av bad	**TG-1**
Naturlig ventilasjon	

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Badet er utstyr med gulvvarme, mekanisk avtrekk, ett greps dusjbatteri. Vegghengt toalett. servant skap med glatte fronter. hvit dobbel servant med ett greps blandebatteri. Speil over servanten.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**
Sanitært utstyr fungerer som tiltenkt	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Rommet har Naturlig ventilasjon og tilluft ved dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk er testet med papir og fungerer som tiltenkt	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det registrert fukt eller andre skader ved fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**
Det registreres ingen fukt og fungerer som tiltenkt	

Dokumentasjon

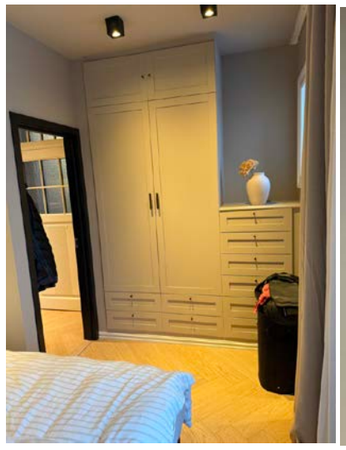
Fremlagt dokumentasjon	Ja

Bygningsakkyndig har gjennomgått dokumentasjon på oppgraderinger

6.23 Overflater

Alle overflater	Nye 2021

Oppsummering av overflater	**TG-1**

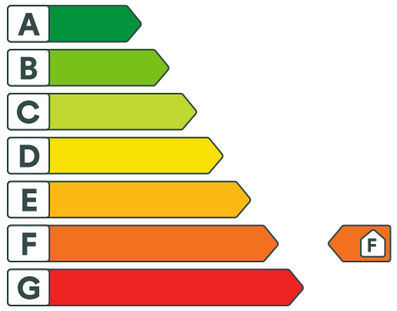


enova

Energiattest

F

Adresse **Harald Hårfagres gate 5D, 0363 OSLO**	
Dato for energimerking **12.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-245282**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80522584**
Gårdsnummer **215**	Bruksnummer **181**
Seksjonsnummer **77**	Bruksenhetsnummer **H0401**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1925**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **60 m²**	Oppvarmet bruksareal **60 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **292.28 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **292.28 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **18622 kWh**

A↑G F

Harald Hårfagres gate 5D, 0363 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 4: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 7: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Brukertiltak

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 17: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

DAGBOKFØRT

30 JUL 85 045873

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til: E. SKRIVEREN I OSLO

Navn	Adresse	Telefon
Advokatfirmaet Schjødt v/advokat Svein Sulland	P.B.9616 Egertorget 0128 Oslo 1	42 91 60

1. Eiendom	Gnr. 215	Bnr. 181	Fnr.	Kommune Oslo

	Navn	Fødselsnummer
2. Hjemmelshaver	A/S Kirkeveien Boligselskap - under avvikling	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[x] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[x] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraftredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	1035	21	B	1021
2	B	1473	22	B	1021
3	B	1473	23	B	1021
4	B	1473	24	B	1002
5	B	908	25	B	996
6	B	908	26	B	1015
7	B	908	27	B	1015
8	B	893	28	B	1015
9	B	847	29	B	1029
10	B	862	30	B	1029
11	B	862	31	B	1029
12	B	862	32	B	1009
13	B	1206	33	B	1371
14	B	1206	34	B	1402
15	B	1206	35	B	1402
16	B	1182	36	B	1402
17	B	1182	37	B	1326
18	B	1206	38	B	1326
19	B	1206	39	B	1326
20	B	1206	40	B	1301
Sum teller skal stemme med nevner		22104/78307	Sum teller skal stemme med nevner		45162/78307

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon (Transport til eget ark)
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst Til sikkerhet for de økonomiske forpliktelser over sameiet gis det pant i hver seksjon for kr. 20.000,- uten opptrinnsrett og med prioritet etter 90% av lånetakst avholdt av takstmann godkjent av forsikringsrådet. Innenfor det samme beløp er sameiestyret, i medhold av sameievedtektene, gitt adgang til å pålegge seksjonseierne å pantsette seksjonene for felles gjeld.

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
250685	A/S Kirkeveien Boligselskap -under avvikling
Sted OSLO	Jens P. Jacobsen Fredrik C. Schimmer

Tinglysingsstempel

SIDE 3

OPPDELINGSBEGJÆRING FOR
I KIRKEVEIEN BOLIGSAMEIE

SEKSJ. NUMMER	FORMÅL	SAMEIEBRØK HVOR NEVNER ER: 78307
TRANSPORT AV TELLER TIL SAMEIEBRØK=		45162
41	B	980
42	B	1005
43	B	1005
44	B	1005
45	B	918
46	B	918
47	B	918
48	B	521
49	B	417
50	B	426
51	B	426
52	B	426
53	B	840
54	B	840
55	B	840
56	B	810
57	B	573
58	B	589
59	B	589
60	B	589
TRANSPORT AV TELLER TIL SAMEIEBRØK=		59797

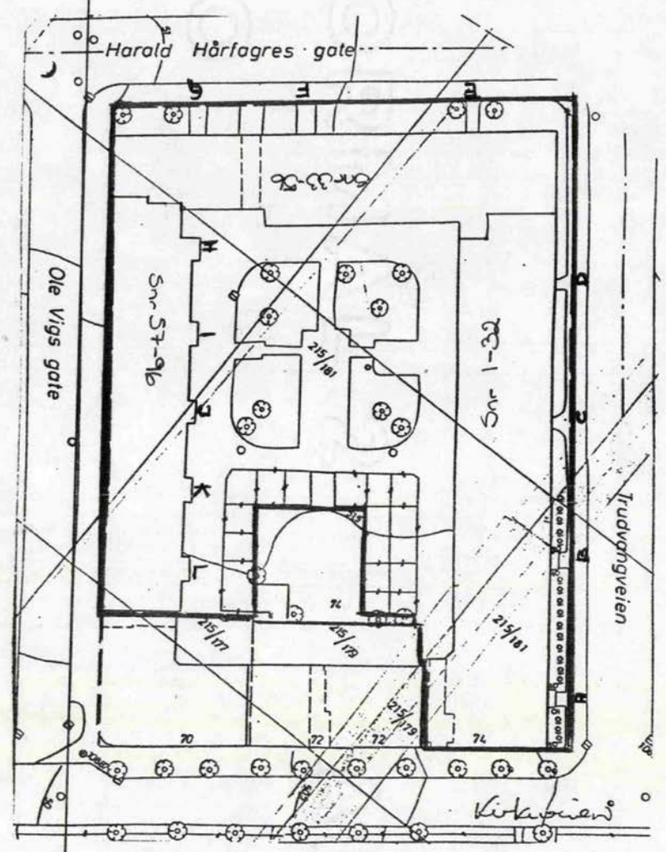
SIDE 4

SEKSJ. NUMMER	FORMÅL	SAMEIEBRØK HVOR NEVNER ER: 78307
TRANSPORT AV TELLER TIL SAMEIEBRØK=		59797
61	B	626
62	B	626
63	B	626
64	B	604
65	B	417
66	B	422
67	B	422
68	B	422
69	B	586
70	B	586
71	B	586
72	B	566
73	B	417
74	B	422
75	B	422
76	B	422
77	B	586
78	B	586
79	B	586
80	B	566
81	B	566
82	B	586
TRANSPORT AV TELLER TIL SAMEIEBRØK=		71445

SIDE 5

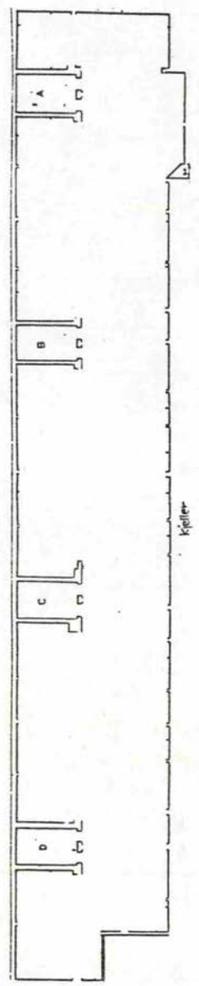
SEKSJ. NUMMER	FORMÅL	SAMEIEBRØK HVOR NEVNER ER: 78307
TRANSPORT AV TELLER TIL SAMEIEBRØK=		71445
83	B	586
84	B	586
85	B	422
86	B	422
87	B	422
88	B	417
89	B	566
90	B	586
91	B	586
92	B	586
93	B	422
94	B	422
95	B	422
96	B	417
TOTAL SUM AV TELLER TIL SAMEIEBRØK=		78307
NEVNER TIL SAMEIEBRØK=		78307

SIDE 6



SIDE 7

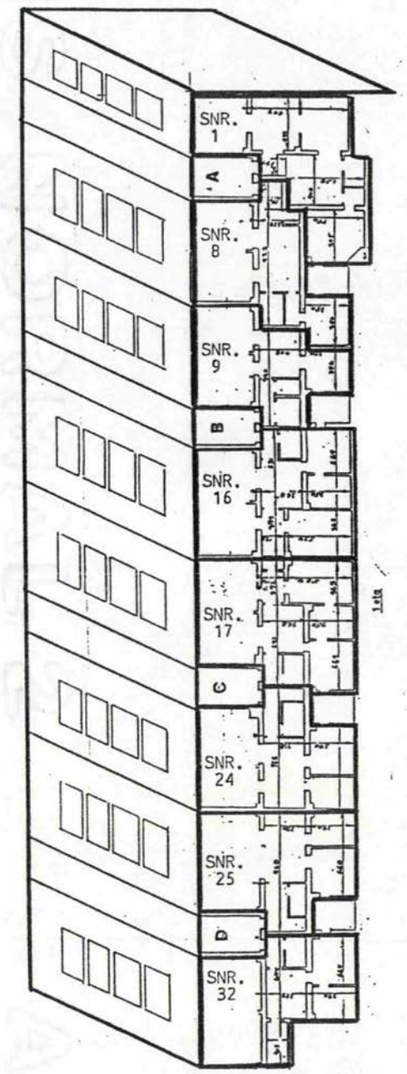
G.NR.215 B.NR.181
KIRKEVEIEN BOLIGSAMEIE



KIRKEVEIEN 74 , A B C D
KJELLER FOR SEKSJONENE , 1 - 32

SIDE 8

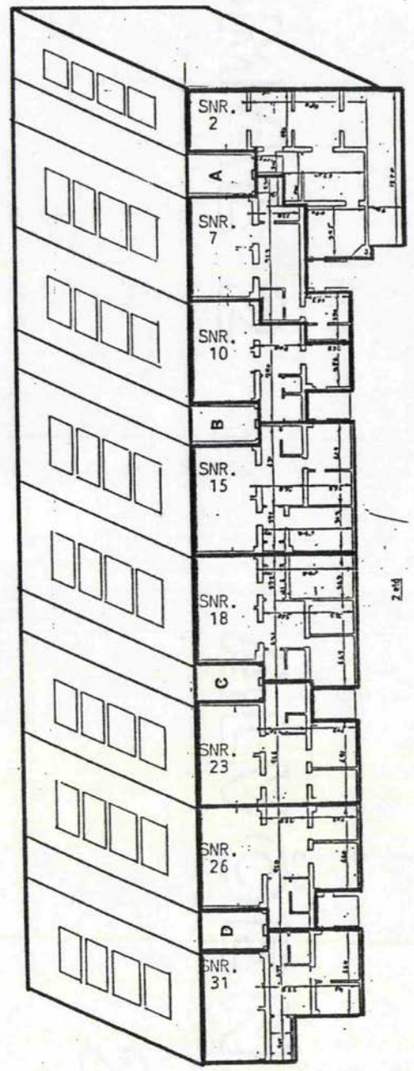
G.NR.215 B.NR.181
KIRKEVEIEN BOLIGSAMEIE



KIRKEVEIEN 74 , A B C D
1.ETASJE MED SEKSJONENE , 1 8 9 16 17 24 25 32

SIDE 9

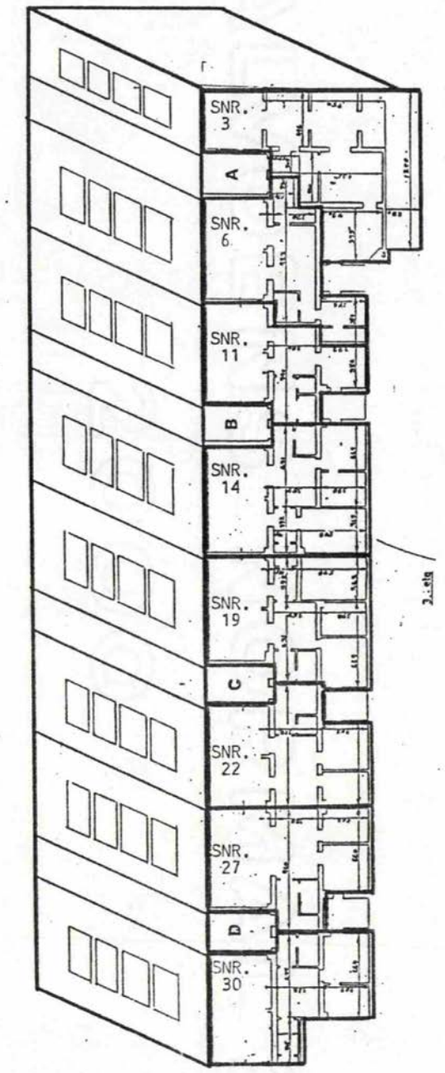
G.NR.215 B.NR.181
KIRKEVEIEN 74 BOLIGSAMEIE



KIRKEVEIEN 74 , A B C D
2.ETASJE MED SEKSJONENE , 2 7 10 15 18 23 26 31

SIDE 10

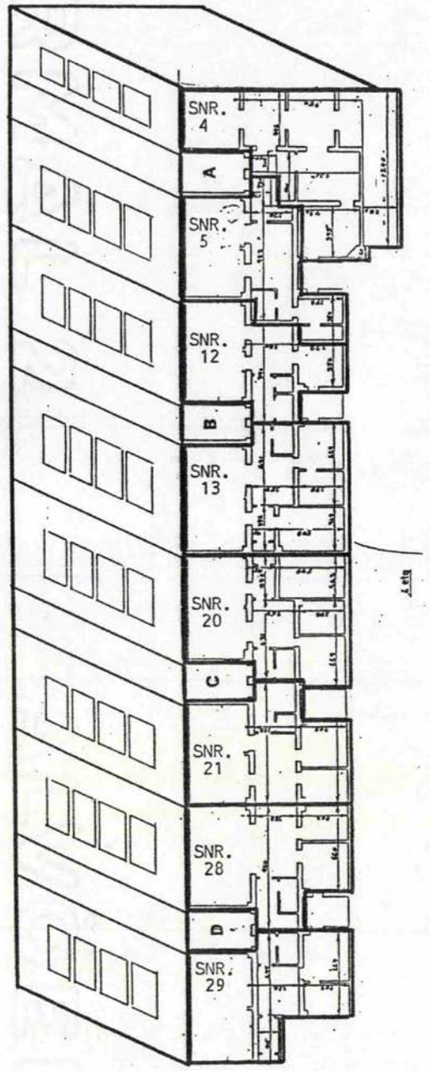
G.NR.215 B.NR.181
KIRKEVEIEN 74 BOLIGSAMEIE



KIRKEVEIEN 74 , A B C D
3.ETASJE MED SEKSJONENE , 3 6 11 14 19 22 27 30

SIDE 11

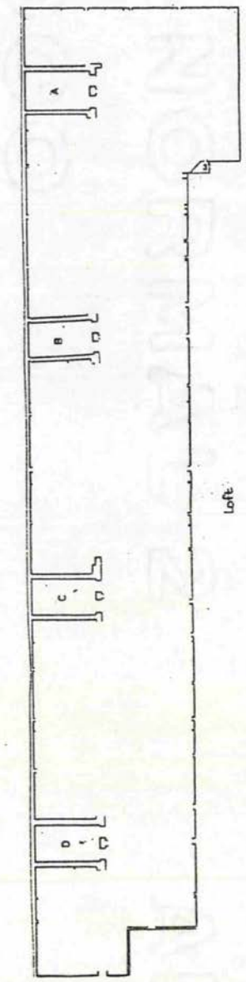
G.NR.215 B.NR.181
KIRKEVEIEN BOLIGSAMEIE



KIRKEVEIEN 74 , A B C D
4.ETASJE MED SEKSJONENE , 4 5 12 13 20 21 28 29

SIDE 12

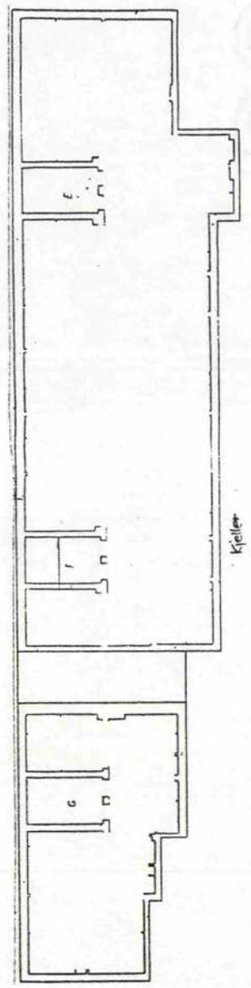
G.NR.215 B.NR.181
KIRKEVEIEN BOLIGSAMEIE



KIRKEVEIEN 74 , A B C D
LOFT FOR SEKSJONENE , 1 - 32

SIDE 13

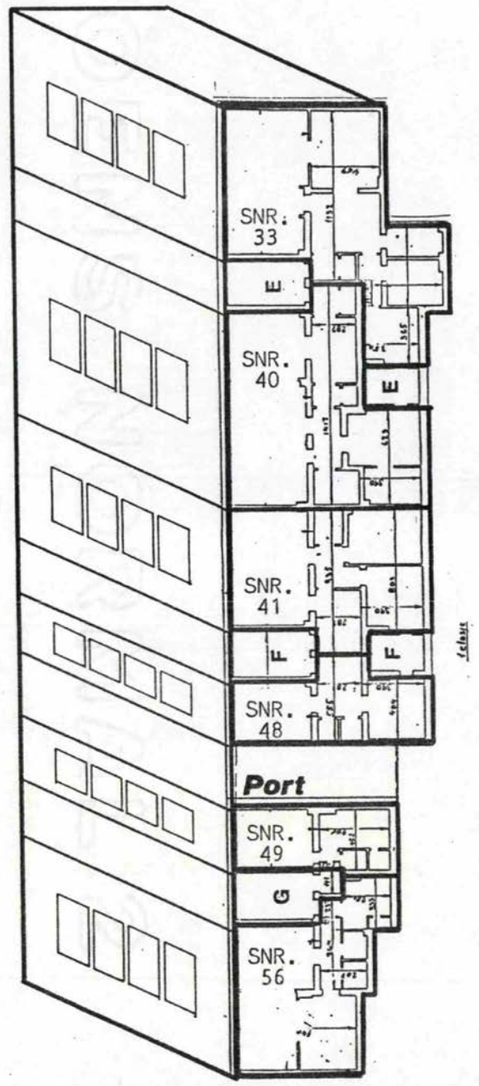
G.NR.215 B.NR.181
KIRKEVEIEN 74 BOLIGSAMEIE



KIRKEVEIEN 74 , E F G
KJELLER FOR SEKSJONENE , 33 - 56

SIDE 14

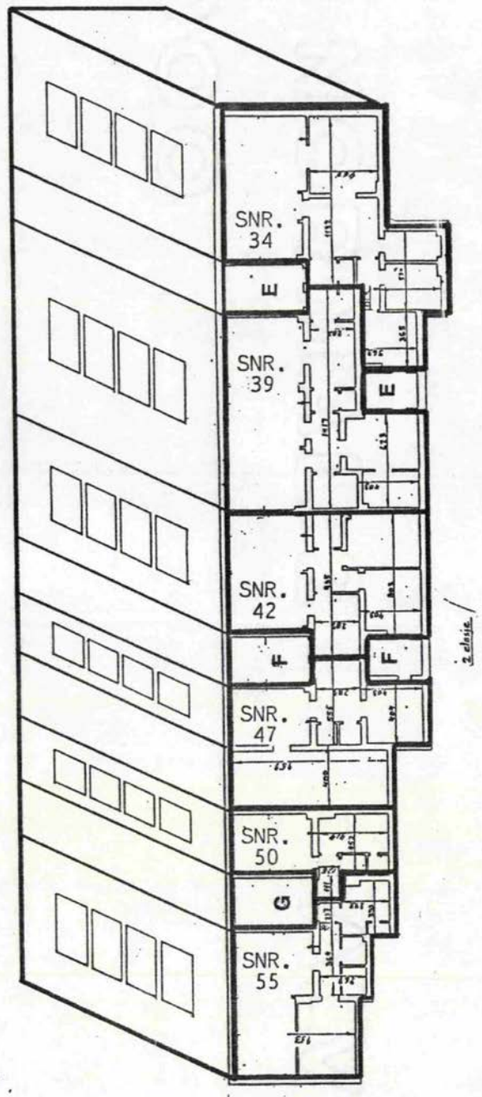
G.NR.215 B.NR.181
KIRKEVEIEN 74 BOLIGSAMEIE



KIRKEVEIEN 74 , E F G
1.ETASJE MED SEKSJONENE , 33 40 41 48 49 56

SIDE 15

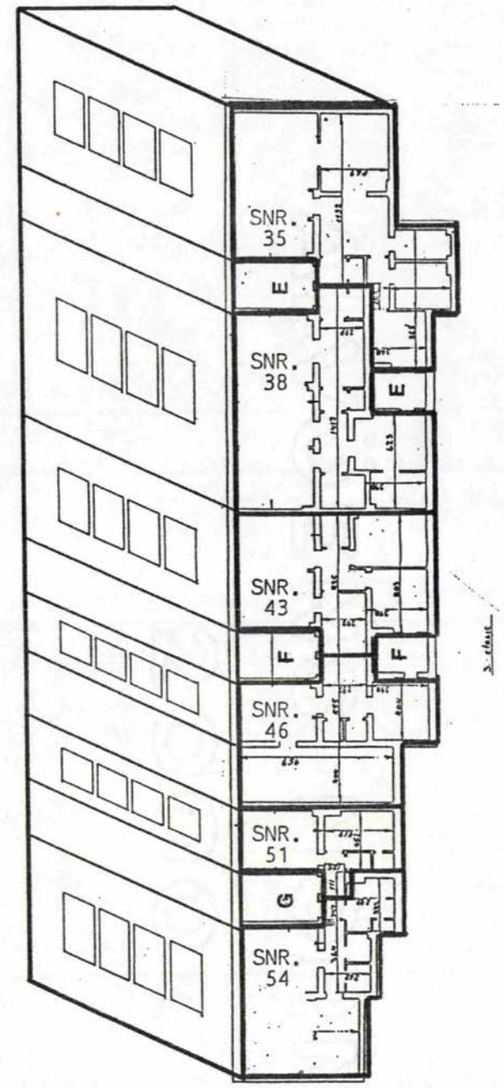
G.NR.215 B.NR.181
KIRKEVEIEN BOLIGSAMEIE



KIRKEVEIEN 74 , E F G
2.ETASJE MED SEKSJONENE , 34 39 42 47 50 55

SIDE 16

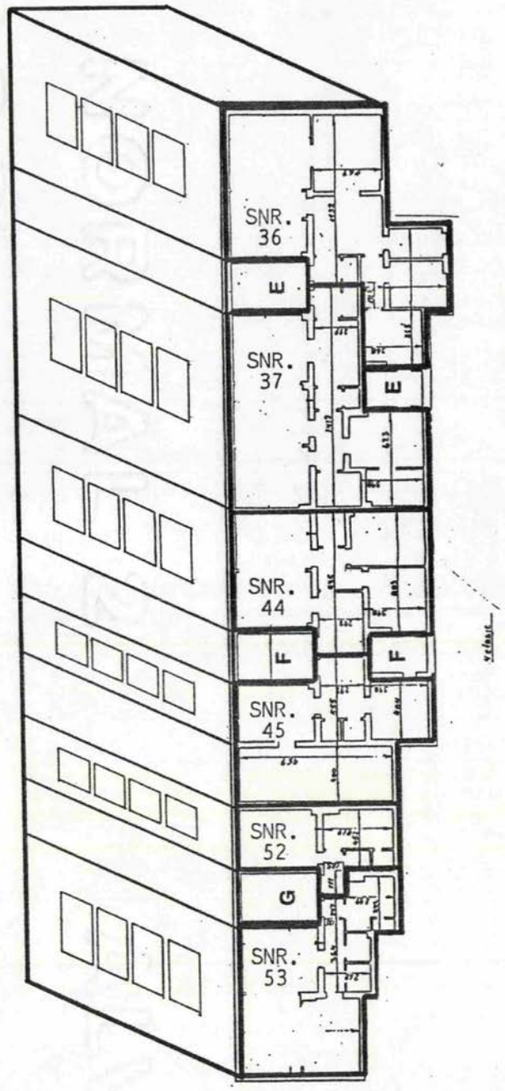
G.NR.215 B.NR.181
KIRKEVEIEN BOLIGSAMEIE



KIRKEVEIEN 74 , E F G
3.ETASJE MED SEKSJONENE , 35 38 43 46 51 54

SIDE 17

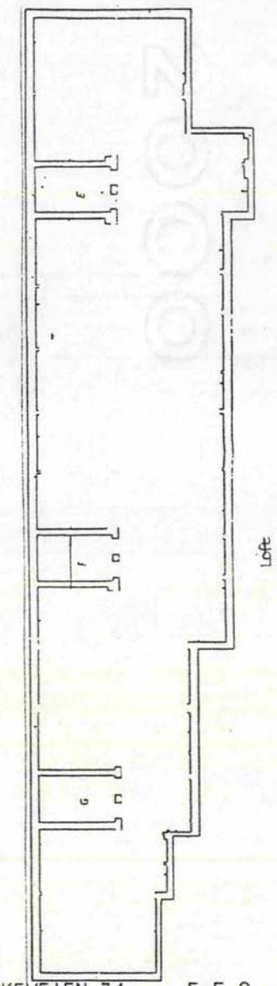
G.NR.215 B.NR.181
KIRKEVEIEN BOLIGSAMEIE



KIRKEVEIEN 74 , E F G
4.ETASJE MED SEKSJONENE , 36 37 44 45 52 53

SIDE 18

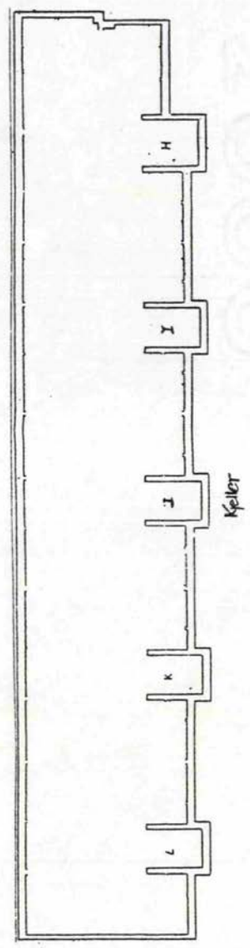
G.NR.215 B.NR.181
KIRKEVEIEN BOLIGSAMEIE



KIRKEVEIEN 74 , E F G
LOFT FOR SEKSJONENE , 33 - 56

SIDE 19

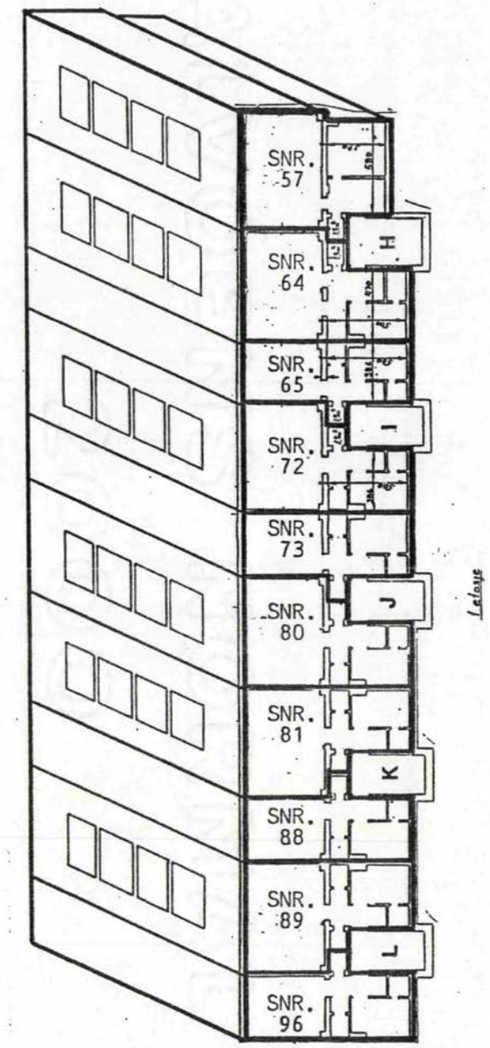
G.NR.215 B.NR.181
KIRKEVEIEN 74 BOLIGSAMEIE



KIRKEVEIEN 74 , H I J K L
KJELLER FOR SEKSJONENE , 57 - 96

SIDE 20

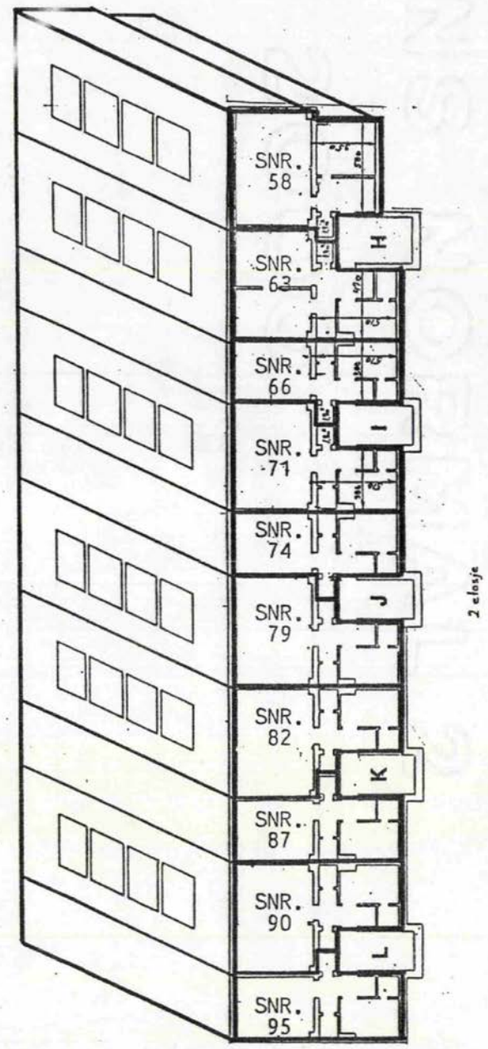
G.NR.215 B.NR.181
KIRKEVEIEN 74 BOLIGSAMEIE



KIRKEVEIEN 74 , H I J K L
1.ETASJE MED SEKSJONENE , 57 64 65 72 73 80 81 88 89 96

SIDE 21

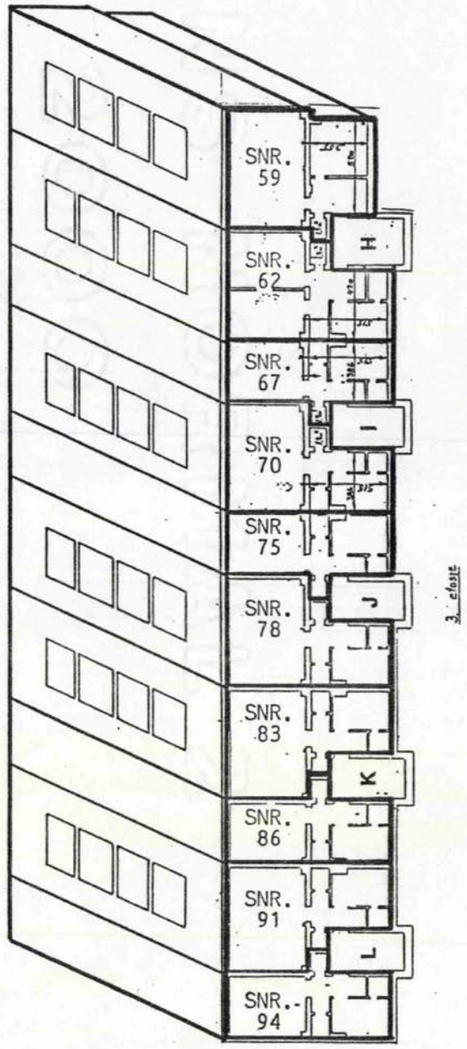
G.NR.215 B.NR.181
KIRKEVEIEN 74 BOLIGSAMEIE



KIRKEVEIEN 74 , H I J K L
2.ETASJE MED SEKSJONENE , 58 63 66 71 74 79 82 87 90 95

SIDE 22

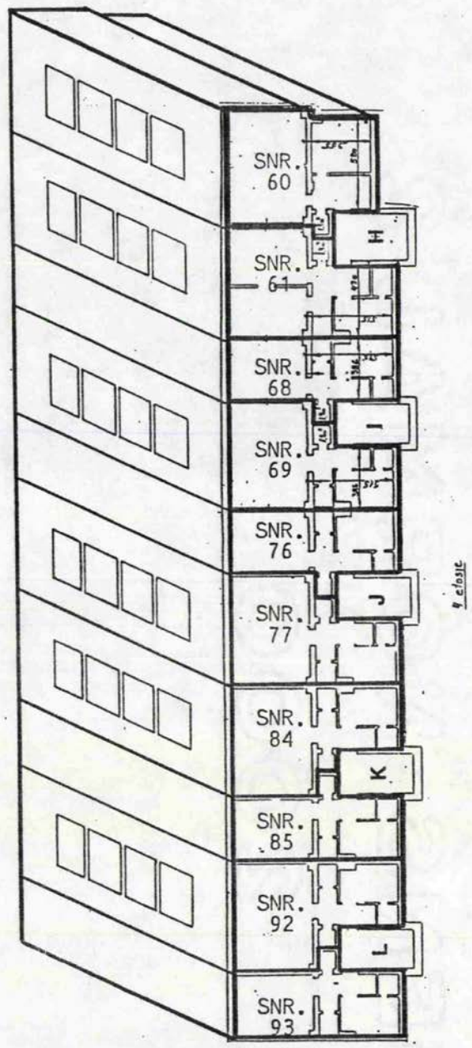
G.NR.215 B.NR.181
KIRKEVEIEN 74 BOLIGSAMEIE



KIRKEVEIEN 74 , H I J K L
3.ETASJE MED SEKSJONENE , 59 62 67 70 75 78 83 86 91 94

SIDE 23

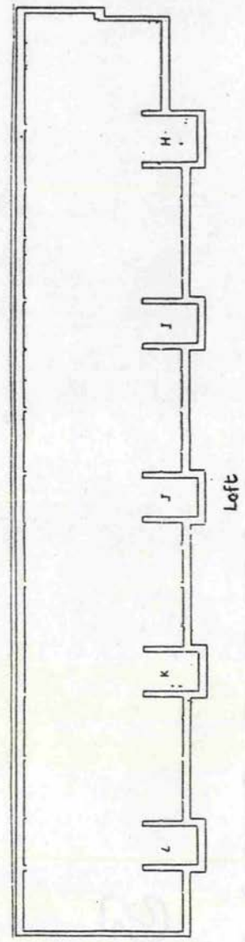
G.NR.215 B.NR.181
KIRKEVEIEN BOLIGSAMEIE



KIRKEVEIEN 74 , H I J K L
4.ETASJE MED SEKSJONENE , 60 61 68 69 76 77 84 85 92 93

SIDE 24

G.NR.215 B.NR.181
KIRKEVEIEN BOLIGSAMEIE

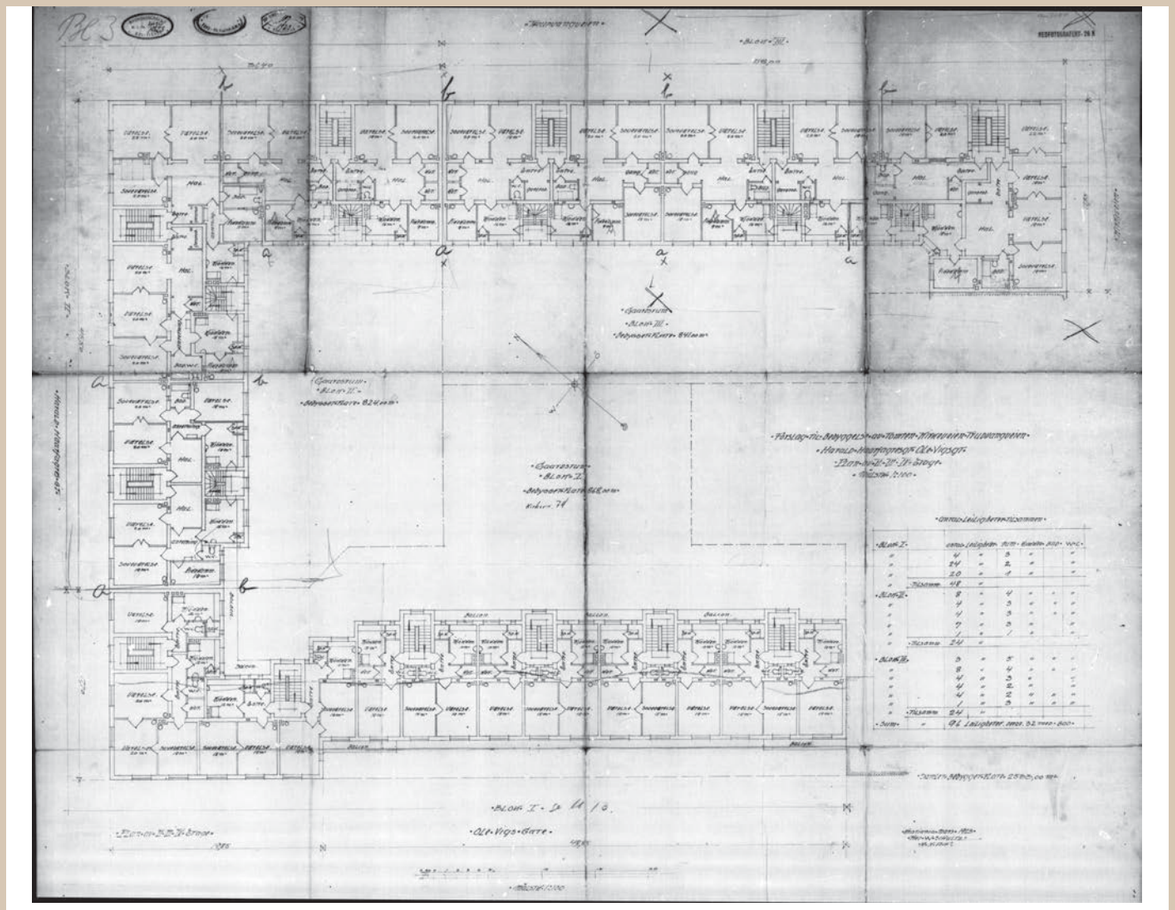


KIRKEVEIEN 74 , H I J K L
LOFT FOR SEKSJONENE , 57 - 96

DAGBOKFØRT

30.JULI85 045873

BYSKRIVEREN I OSLO



Skema nr. 1.

Bygge-anmeldelse.

BYGNINGS... 439/1925

Til benyttelse ved nybygning; til- og paabygning samt hovedreparation.

Bygningskommissionen har under 6te juni 1917 vedtat dette skema (nr. 1), som av anmelderen skal nøiagtig utfyldes for hver post, og indleveres med bilag i 2 eksemplarer tillikemed anmeldelsesgebyr. For de poster, som ikke vedkommer det anmeldte arbeide, anføres dette uttrykkelig. Alle maal, som er nødvendig for at prøve bygverkets lovmedholdighet, skal være indskrevet i tegningerne og angit i teksten. Arbeider, som utføres indtil nabogrænse, skal anmeldes for vedkommende nabo i henhold til lov av 27de mai 1887 § 3 angaaende naboeiendosforhold. I planerne maa det anvendte materiale for vægger være betegnet paa kjendelig maate, f. eks. særskilt for murverk, bindingsverk, træ, rabitz, jernbeton, beton osv. I fasadetegning og snit angis det bestemte plan for fortaug, gaardsplads og likeledes dybde for kjelderguly, area og fundamenter, alt tydelig med indskrevne maal, særlig dybden ved alle nabogrænser. Endvidere bygningens og etagernes høide m. v. Tegningene, der skal indleveres i 2 sæt, hvorav det ene paa *lerret*, med *sorte streker* paa hvit bund, skal være datert samt *signert*.

Anmeldelsen indsendes til bygningschefens kontor.

J.-nr.

Til

bygningschefen.

I henhold til bygningslovens § 25 anmedes herved, at efternævnte byggearbeider agtes utført paa

Kvartalet: Kirkeveien, Trudvangveien, Harald Haarfagresgt. Ole Vigsgt

Matr.-nr. av *til* Kirkeveitomterne. *gate*

1. Fortegnelse over vedlagte tegninger og bilag, § 25 [1].	Ie tegninger alt i 2 sæt.
2. Arbeidets art og rummenes anvendelse.	Waaningshus.
3. Anlæg av de i bygningslovens §§ 58, 76, 77 og 78 omhandlede slags.	
4. Beskrivelse over grundens beskaffenhet og bæreevne, — om nødvendig med grundundersøkelse, § 41 [2].	Grundboringer vil bli foretat.
5. Fundamenteringens utførelse med angivelse av dens dybde samt forholdet mot nabo.	Detaljeret fundamentplan og beregninger vil bli indsendt senere.
6. Isolation, § 41 3 og 5 og § 43.	Som lovbefalet.

8. Særlige konstruktioner og materialer med vedlagte beregninger, §§ 25 [2] d og 57.	Beregninger indsendes senere.
9 Gatens oparbeidelse, §§ 14, 15 og 16.	Cfr. Situationsplan.
10. Gatens bredde, § 6 [2].	
11. Uoverdækket gaarsrum med opgave over dettes grundflate i m.², § 40.	Blok I = qmtr. Blok II = " Blok III = "
12. Bebyggelsens grundflate i m.² og antal etager, §§ 40 og 29.	Blok I = 878.- " Blok II = 824.- " Blok III = 841.- "
13. Forhusets høide, § 30 1 og 4, samt angivelse av nabohusenes høide og takform.	Ca.14.5o mtr.mitte gatelinie.
14. Side- og bakbygninger § 30 [7].	Ingen.
15. Indvendige trapper, § 47 1—11.	Stigning og dimensioner som lovbefalet.
16. Utvendige fritrapper, § 47 11 og § 48 [1].	Som lovbefalet.
17. Areaer med angivelse av dybde, bredde og overdækning, § 48 [3] og § 43 1 c.	Som lovbefalet.
18. Nedfaldsrør, § 53 kloakledning og kummer, § 39. Specialanmeldelse fra rørlægger.	Specialanmeldelse indsendes senere.
	Kun tørrelofter og loftsboder.

21. Beskyttelse mot kulde for lofts- og portrumsværelser, § 42 [3].	Som lovbefalet.
22. Kjælderindredning til varig ophold for mennesker, med opgave over grundflaten av saadanne rum, §§ 29 [10] og 43.	Ingen.
23 Takform, § 49.	Cfr.snit og fassader.
24. Takdækning, § 59.	Som vanlig med flat taksten.
25 Takfald og aapninger mot nabo, § 31.	Ingen.
26. Hovedindgang og indkjørsel, høide og bredde, § 45 1 og 2.	Som lovbefalet.
27. Lysgaarder, § 46.	Ingen.
28. Heiseanlæg, der skal anmeldes særskilt til heiseinspektøren.	Ingen.
29. Balkonger, karnapper og portaler, § 54.	Lovbefalte redningsbalkoner hvor leilighetene kun har adgang til I trappe.
30. Skur av træ. Kvadratindhold. Avstand fra bygning, nabo og gate, § 56.	Ingen.
31. Lokumer og vandklosetanlæg	

33. Antal piper og disses dimensioner med tilhørende ildsteder.	Piper etc.anbringes i tilstrækkelig antal og dimensioner som lovbefalet.
34. Røkrør, § 75.	Cfr.ovenfor.
35. Fabrikpiper, § 68.	Ingen.
36. Opvarmningsapparater, §§ 71 b og 74.	Almindelige ovne.
37. Bakerovner og lign., § 71 d.	Ingen.
38. Dampkjeler, § 73.	Ingen.
39. Fyld i vægger og stubbeloft, § 84.	Som stubbeloft anvendes ren tør lere.
40. Opgave over de undtagelser, hvorom ansøkes hos: 1) Bygningschefen, 2) Bygningskommissionen, 3) Reguleringskommissionen og 4) Kongen.	Vil bli indsendt senere.

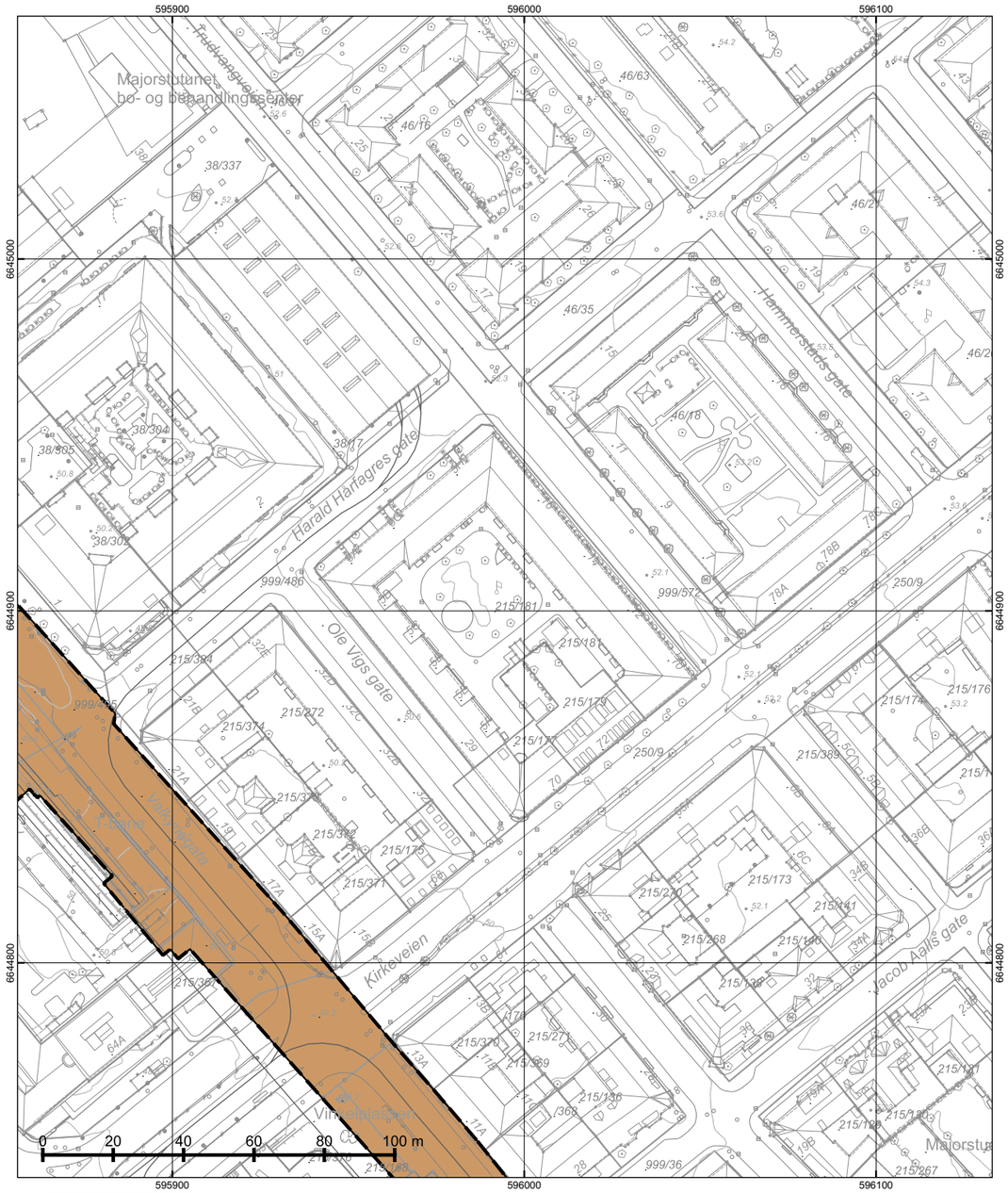
Bevidnelse fra den ansvarshavende indsendes senere. vedlægges.

Dette byggearbeide er overensstemmende med paabud i lov av 27de mai 1887 angaaende naboeiendomsforhold dens § 3, anmeldt for vedkommende naboer.

Kristiania den 15 april 1923

Eier: Johnsen - Holm (egenhændig underskrift) Anmelder: Fred.W.Schultz arkt.

Adresse: Torvet vaning v. 2 Adresse: Nils Juelsgt.9



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

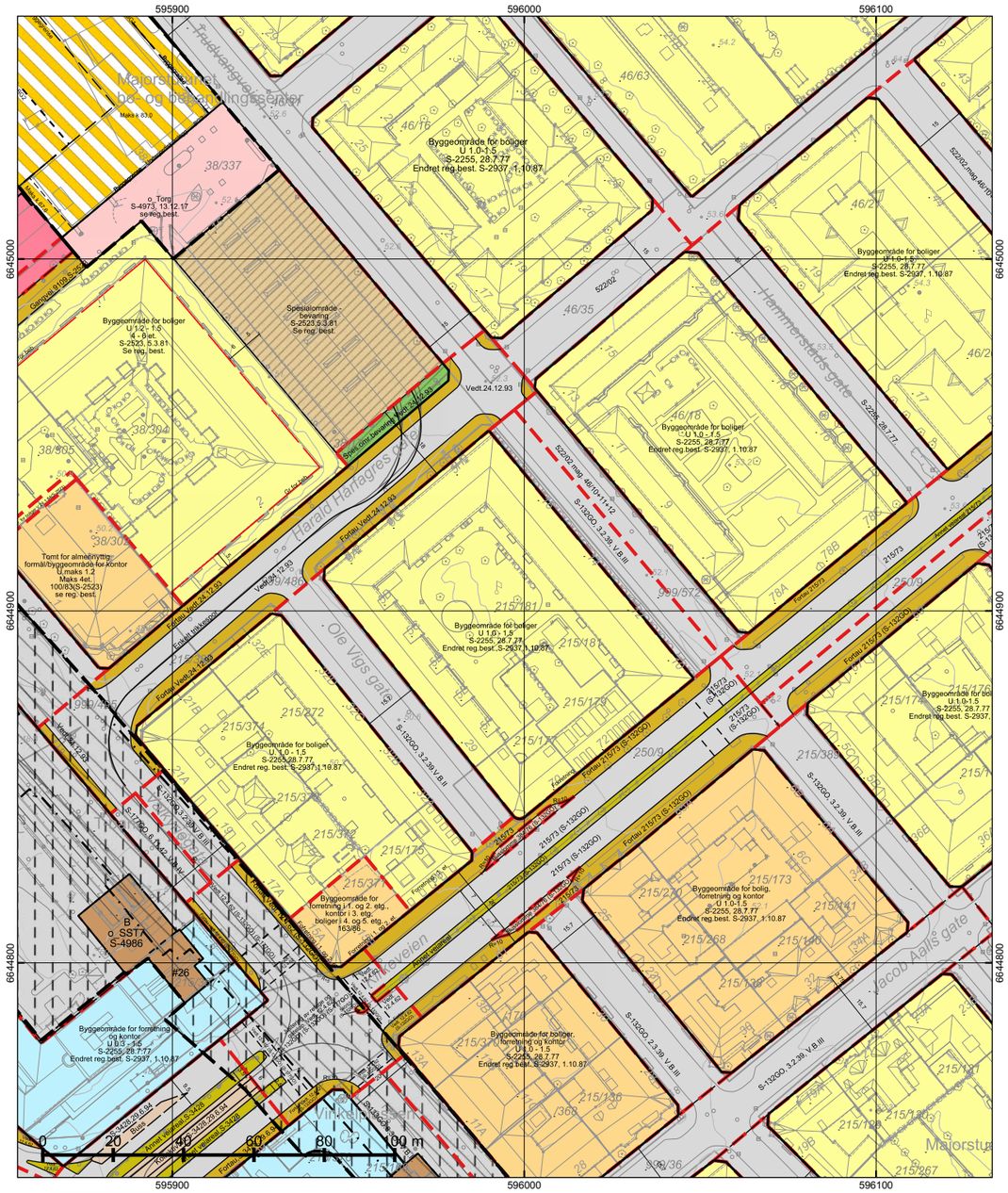
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 151197/ 86524356
Adresse: Harald Hårfagres gate 5
Gnr/Bnr: 215/181
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 151197/ 86524356
Adresse: Harald Hårfagres gate 5
Gnr/Bnr: 215/181
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2013 - Torg
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 2024 - Stasjons-/terminalbygg

- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
- 668 - Spesialområde bevaring annet

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

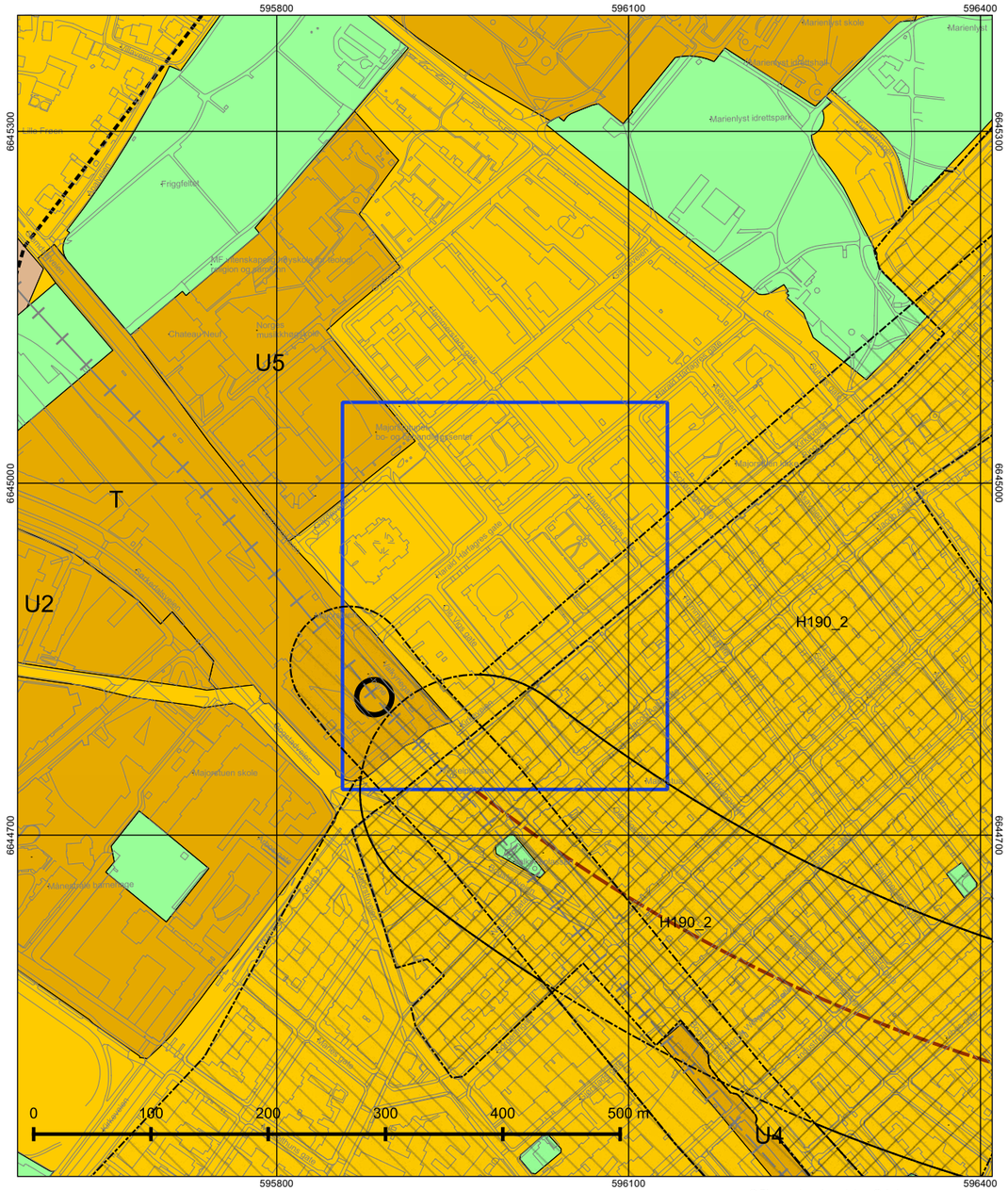
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 934 - Regulert trikkespor
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

↑ Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151197/86524356
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EMERA NO2 AS
Emera Oslo Øst v/Anders Eggen Mogseth
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR
E-post: anders.mogseth@emera.no

Deres ref.: 02250230 . Vår ref.: 5328-1-077 Dato: 06.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Kirkeveien 74 Sameie
Organisasjonsnr:	971275693
Seksjonseier:	Frantzen, Marius Martini
Medeier:	Kallstad, Tilde
Leilighetsnummer:	077
Adresse:	Harald Hårfagres Gate 5 D, 0363 OSLO
Seksjonsnummer:	77
Gnr.	215
Bnr.	181

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 92773143.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Kun gateparkering. Bod kan leies (md. leie kommer i tillegg). Henvendelse til styret. Boden følger ikke boligen ved salg. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører etter gjeldende prisliste, ved tildeling av bod.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208241273
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,55%
Restsaldo	5 922 144,00
Innfrielsesdato:	30.04.2039
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 535,14,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Dugnadsforskudd	80,00	
TV	477,00	
Felleskostnader	2 978,14	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 904,-
Fradragsberettigede kostnader:	2 707,-
Annen formue:	15 136,-
Gjeld:	41 468,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208241273
Restsaldo:	44 317,46
Kapitalkostnader:	416,40
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 44 317,46,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Jan Kenneth Dokken pr. e-post: jan.kenneth.dokken@obos.no eller telefon: 22 86 55 13.

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Gunn Elisabeth Bjelke, e-post: kirkevn74@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

H U S O R D E N S R E G L E R

FOR KIRKEVEIEN 74 BOLIGSAMEIE

Vedtatt på ordinært sameiemøte 11.04.2012
Endret iht. vedtak på ordinært årsmøte 21.06.202. Endret vedtak årsmøte 5.06.2023. Endret årsmøte 2.05.2024

Ordensreglene har som formål å sikre alle beboere god orden, ro og hygge i sine hjem samt i det nære boligmiljø. Hver enkelt husstand/seksjon er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt.

1. RENHOLD

i. Vaskerom kan benyttes i tiden kl 0800-2100 på hverdager, kl 0800-1830 på lørdager og kl 1230-1830 på søndager. Brukstiden er maksimum 3 timer per gang per husstand. Dersom en beboer har reservert tid, men ikke påbegynt vaskingen innen 15 minutter, kan en annen overta timen.
ii. Anvendes ikke tørketrommelen til å tørke tøyet, kan tørkestativ i gården eller på loftet brukes. Tøy som henger på loftet må vris/sentrifugures slik at det ikke drypper.
iii. Trapperengjøring besørges av sameiet. Rengjøring av ytterdørene i leilighetene og vindusvask i oppgangene besørges av seksjonseierne.
iv. Banking av gulvtepper og matter gjøres ved stativet ved søppelhuset i gården.

2. AVFALL OG PRIVATE GJENSTANDER

i. Husholdningsavfall plasseres i beholdere i søppelhuset, i henhold til Renovasjonsetatens retningslinjer om kildesortering. Farlig avfall, elektronikk og hvitevarer, møbler og annet avfall som ikke er egnet for beholderne i søppelhuset eller papirbeholderne, regnes ikke som husholdningsavfall og skal kastes av beboerne på egnet sted. Papiravfall plasseres i papirbeholderne ved utgangen mot Kirkeveien. Flasker og metallemballasje leveres ved egnet returpunkt/panteautomat.
ii. Gjenstander tilhørende beboere så som kasser/emballasje, møbler og annet inventar, sportsartikler eller lignende skal ikke hensettes eller plasseres i gårdsrom, i portrom, i trappeoppgang, i trapperepos, på brannbalkong eller i fellesarealer i kjeller eller loft. Containere til privat avfall bestilles for egen regning og med styrets samtykke.

3. STØY OG LUKT

i. Støy skal ikke finne sted i trapper, kjeller eller på loft.
ii. Radio, fjernsyn, stereoanlegg og andre støyende lydkilder må benyttes hensynsfullt.
iii. Avholdelse av større selskap i seksjonene skal varsles med nabovarsel i oppgangene.
iv. Det skal utvises særlig aktsomhet mellom kl 2300 og 0800 både innendørs og utendørs alle dager.
v. Vedlikeholdsarbeid eller lignende som forårsaker støy skal ikke foregå mellom kl 2200 og 0800 mandag-lørdag. Søndag skal støyende arbeid ikke utføres. Vedlikeholdsarbeid og/eller renoveringsarbeid som forårsaker byggestøy som f.eks skjæring med vinkelsliper, rivning av vegger, boring i mur/ betongvegger skal i all hovedsak foregå mellom kl 08:00 og 16:00 mandag tom fredag. Arbeidet skal varsles styret skriftlig minimum 1 uke i forveien. Oppgangen Arbeidet skal foregå i samt nabooppganger, skal varsles i forkant med oppslag i

trappeoppgang. Ansvarlig entreprenør/håndverkere eier benytter til arbeidet skal være informert av eier i forkant av oppstart om at det ikke er mulig å parkere i gården. Eier skal sørge forrenhold av trappeoppgang hver ettermiddag så lenge arbeidet pågår. Musikk- og sangøvelser må godkjennes av styret.

vi. Det er forbudt å montere kjøkkenvifte til luftekanalen.

vii. Utlufting av egen bolig mot felles oppgang kan kun foregå i den utstrekning det ikke sjenerer naboene.

4. FELLESAREALER

i. All bruk av levende lys og fyrstikker er strengt forbudt i kott, på loft og i kjeller.

ii. Inngangsdører, loftsdører og kjellerdører må holdes lukket og låst. Loftsluker skal om vinteren holdes lukket og kan kun åpnes av vaktmesteren.

iii. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp vindu i trappen, plikter vedkommende å påse at det etter kort tid igjen blir lukket.

iv. Biler kan ikke parkeres på gårdsplassen. Overtredelse kan medføre bot og borttauing for eiers regning. Kun biler disponert av håndverkere og servicefolk på oppdrag for sameiet/styret kan gis parkeringstillatelse av styret. Mopeder og motorsykler skal ikke kjøres på gårdsplassen. Sykler parkeres i sykkelstativ eller i bod i kjelleren.

v. Alle beboere plikter å holde uteareal et pent og ryddig. Hver beboer oppfordres til å delta i dugnader arrangert av sameiet.

vi. Det er ikke tillatt å legge ut mat til fugler eller dyr på gårdsplassen, balkonger eller brannbalkonger.

vii. Ved husdyrhold skal det vises hensyn til naboene. Gårdsrommet skal ikke benyttes til lufting av husdyr.

viii. Tilkobling av frysebokser eller andre elektriske artikler i bod eller på loft skal godkjennes av styret. Strømforbruket dekkes i henhold til avtale med sameiet v/ styret.

5. BALKONGER

i. Balkongen skal holdes ryddig og ikke brukes som oppbevaringsplass. Husk at balkongene er rømningsvei i tilfelle brann. Snø skal fjernes fra balkongen etter hvert snøfall. Saltstrøing på balkongen er ikke tillatt. Sluket på balkongen skal holdes åpent. Tepperisting eller banking av tøy fra balkongen er ikke tillatt.

ii. Enhver bruk av fakkelbokser, fyrverkeri eller annen bruk av åpen ild på balkongene er forbudt. Grilling er kun tillatt med elektrisk grill. Alt grillutstyr skal monteres, brukes, sikres og oppbevares på en forsvarlig måte og i henhold til gjeldende brannforskrifter. Det skal vises hensyn til naboer med røyk og lukt fra grilling.

iii. Ved røyking på balkongen må det påses at ikke aske og sneiper kastes ut over balkongkanten.

iv. Utstyr på balkongen skal ikke være synlig over balkongkanten.

v. For øvrig kommer reglene om støy i punkt 3 til anvendelse ved balkongbruk.

6. VEDLIKEHOLD, OPPUSSING

i. Vedlikehold og annet arbeid i seksjonene omfatter løpende vedlikehold og kontroll av boligens ildsteder, panelovner, komfyrer, vaskemaskiner, oppvaskmaskiner, tørketromler, tørkeskap, dører, vinduer, lås og nøkler, elektriske ledninger med tilbehør samt boligens apparattavle/sikringsboks.

ii. Videre omfatter vedlikeholdet kontroll av varmtvannsbereder, sanitærutstyr, bad og dusjanlegg, varmegulv, klosetter med skåler og spylekasser, samt oppstaking av egen kloakkledning til vannlås mellom boligen og fellesanlegget.

iii. Endelig omfatter vedlikeholdet renhold av egen bolig, samt forsvarlig bruk av utstyr som er tilknyttet det elektriske anlegget så vel som vann og avløpssystemet.

iv. Alt vedlikehold og oppussing i egen bolig skal skje i henhold til de til enhver tid gjeldende regler og forskrifter og ved bruk av kvalifisert arbeidskraft. Ved arbeider på bad konkret skal Våtromsnormen følges, og kopi fra entreprenør om hvilke arbeider som er gjennomført skal leveres til Styret.

v. Større og/eller støyende vedlikehold eller annet arbeid i seksjonene skal varsles ved nabovarsel i oppgangene og for øvrig skal reglene om støy i punkt 3 observeres.

vi. Ved vedlikeholds/oppussingsarbeider er seksjonseier ansvarlig for at trappeavsatsene, inngangspartiet og eventuelt trappeoppgang rengjøres hver dag ved arbeidstidens slutt. Etter at oppussingsarbeidet er ferdig eller avsluttet, skal hele trappeoppgangen rengjøres og eventuelle skader utbedres.

vii. Ved oppussinger / arbeider som medfører endring av bygningskonstruksjonen, inngrep i røropplegg og lignende, samt arbeider som må godkjennes i henhold til byggeforskriftene, skal styret varsles skriftlig med beskrivelse av endringene og kopi av sakspapirene. Styret har ikke godkjennelsesrett, men plikter bl.a. av hensyn til felles gårdeierforsikringer å ha full oversikt over bygningsmassen ut- og innvendig.

viii. Utvendig montering av flaggstenger, markiser, levegger, skilt, fuglebrett og lignende kan ikke gjøres uten samtykke fra styret. Dersom tiltaket krever offentlig godkjenning plikter den enkelte seksjonseier å sørge for dette i samråd med styret.

7. UTLEIE, KONTROLL MED NØKLER

i. Styret skal ha skriftlig beskjed om hvem som leier og bor i leiligheten. Dersom flere bebor leiligheten sammen, skal styret ha navn på alle beboere med telefonnummer.

ii. Seksjonseier er ansvarlig for alt som skjer i vedkommendes leilighet, og vil være den som mottar klager angående brudd på ordensreglene fra sameiets styre.

iii. Seksjonseier er ansvarlig for at alle leietagere får utlevert husordensregler og all annen relevant informasjon som gis av styret. Seksjonseier er ansvarlig for at ordensreglene overholdes av leietagere.

iv. Fremleie er ikke tillatt.

v. Eieren av seksjon skal straks rapportere til styret / vaktmester dersom nøkler til sameiets inngangsdører eller vaskeri er tapt eller stjålet.

8. SKADER OG ANSVAR

i. Ved vannlekkasje, brannskade eller annen skade som vedkommer sameiet skal beboer forsøke å begrense skadeomfanget og tilkalle redningsetat og/eller fagpersonell. Ved alle typer skader eller feil på teknisk fellesutstyr skal styret straks kontaktes. Ved antatte forsikringsskader skal forsikringsselskap straks kontaktes og styret underrettes.

ii. Seksjonseierne er erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensregler, vedtekter eller annen mangel på aktsomhet.

iii. Eieren er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av sin husstand, leieboere eller andre personer som vedkommende har gitt adgang til eiendommen.

9. FORHOLDET TIL VEDTEKTENE

i. Husordensreglene gjelder som et tillegg til og ikke i stedet for sameiets vedtekter.
ii. I tilfelle motstrid mellom vedtekter og husordensregler, går vedtektene foran.

OBOS
Eiendomsforvaltning

Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5328
Kirkeveien 74 Sameie

Velkommen til årsmøte i Kirkeveien 74 Sameie

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 med møte:
Avstemningen åpner 2. mai kl. 21:00 og lukker 5. mai kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5328

Det holdes også et frivillig møte 2. mai kl. 18:00 , I bakgården..

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. Forslag til endring av ordensregel 3 underpunkt v.
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Kirkeveien 74 Sameie

Sak 1
Valg av møteleder.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Sakens flertallskrav
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Forslag
Gunn Haagensen velges til møteleder.

Forslag til vedtak
Gunn Haagensen er valgt.

Sak 2
Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Finn Harald Bjelke og Mona Helén Rønningsen 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 - 798 725 vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. 5328 Kirkeveien 74 Sameie 2.04.2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av:
Styret etter henvendelse fra seksjonseiere

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vervene som styremedlem og styreleder i sameiet har endret karakter over tid. Store rehabiliteringsarbeid, vedlikehold og omfattende kontakt med beboere innebærer en arbeidsbelastning som går utover det som kan forventes som frivillig arbeid. De store arbeidsoppgavene vil være en del av oppgavene i overskuelig fremtid. For å sikre rekruttering til et styret med mest mulig kontinuitet i årene fremover, foreslås det at samlet styrehonorar til hver tid å utgjøre 2 G.

1G er per 2024 er 118 620,-

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

Styrehonorar settes til hver tid å utgjøre 2 ganger statens grunnbeløp (2G). I 2024 lik 2 x 118 620 lik kr 237 240 til utbetaling.

Sak 6

Forslag til endring av ordensregel 3 underpunkt v.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Fordi oppussing og rehabilitering av leiligheter i sameiet blir stadig hyppigere, mer omfattende og innebærer mer støy, foreslår styret en endring av ordensreglene som skal sikre at oppussing og rehabilitering i minst mulig grad skal være sjenerende for naboer.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at forslaget vedtas.

Forslag til vedtak

Endring av husordensregler i sameiet. Tekst i regel nr. 3, underpunkt v, foreslås endret fra : 3. STØY OG LUKT i. Støy skal ikke finne sted i trapper, kjeller eller på loft. ii. Radio, fjernsyn, stereoanlegg og andre støyende lydkilder må benyttes hensynsfullt. iii. Avholdelse av større selskap i seksjonene skal varsles med nabovarsel i oppgangene. iv. Det skal utvises særlig aktsomhet mellom kl 2300 og 0800 både innendørs og utendørs alle dager. v. Vedlikeholdsarbeid eller lignende som forårsaker støy skal ikke foregå mellom kl 2200 og 0800 mandag-lørdag. Søndag skal støyende arbeid ikke utføres. Musikk- og sangøvelser må godkjennes av styret. vi. Det er forbudt å montere kjøkkenvifte til luftekanalen. vii. Utlufting av egen bolig mot felles oppgang kan kun foregå i den utstrekning det ikke sjenerer naboene. Tekst i regel nr. 3, underpunkt v, foreslås endre til: 3. STØY OG LUKT i. Støy skal ikke finne sted i trapper, kjeller eller på loft. ii. Radio, fjernsyn, stereoanlegg og andre støyende lydkilder må benyttes hensynsfullt. iii. Avholdelse av større selskap i seksjonene skal varsles med nabovarsel i oppgangene. iv. Det skal utvises særlig aktsomhet mellom kl 2300 og 0800 både innendørs og utendørs alle dager. v. Vedlikeholdsarbeid eller lignende som forårsaker støy skal ikke foregå mellom kl 2200 og 0800 mandag-lørdag. Søndag skal støyende arbeid ikke utføres. Vedlikeholdsarbeid og/eller renoveringsarbeid som forårsaker byggestøy som f.eks skjæring med vinkelsliper, rivning av vegger, boring i mur/ betongvegger skal i all hovedsak foregå mellom kl 08:00 og 16:00 mandag tom fredag. Arbeidet skal varsles styret skriftlig minimum 1 uke i forveien. Oppgangen arbeidet skal foregå i, samt nabooppganger, skal varsles i forkant med oppslag i trappeoppgang. Ansvarlig entreprenør/håndverkere eier benytter til arbeidet skal være informert av eier i forkant av oppstart om at det ikke er mulig å parkere i gården. Eier skal sørge for renhold av trappeoppgang hver ettermiddag så lenge arbeidet pågår. Musikk- og sangøvelser må godkjennes av styret. vi. Det er forbudt å montere kjøkkenvifte til luftekanalen. vii. Utlufting av egen bolig mot felles oppgang kan kun foregå i den utstrekning det ikke sjenerer naboene. Forslagsstiller: Styret Forslag til vedtak: Tekst i regel nr. 3, underpunkt v, foreslås endre til: 3. STØY OG LUKT i. Støy skal ikke finne sted i trapper, kjeller eller på loft. ii. Radio, fjernsyn, stereoanlegg og andre støyende lydkilder må benyttes hensynsfullt. iii. Avholdelse av større selskap i seksjonene skal varsles med nabovarsel i oppgangene. iv. Det skal utvises særlig aktsomhet mellom kl 2300 og 0800 både innendørs og utendørs alle dager. v. Vedlikeholdsarbeid eller lignende som forårsaker støy skal ikke foregå mellom kl 2200 og 0800 mandag-lørdag. Søndag skal støyende arbeid ikke utføres. Vedlikeholdsarbeid og/eller renoveringsarbeid som forårsaker byggestøy som f.eks skjæring med vinkelsliper, rivning av vegger, boring i mur/ betongvegger skal i all hovedsak foregå mellom kl 08:00 og 16:00 mandag tom fredag. Arbeidet skal varsles styret skriftlig minimum 1 uke i forveien. Oppgangen arbeidet skal foregå i, samt nabooppganger, skal varsles i forkant med oppslag i trappeoppgang. Ansvarlig entreprenør/håndverkere eier benytter til arbeidet skal være informert av eier i forkant av oppstart om at det ikke er mulig å parkere i gården. Eier skal sørge for renhold av trappeoppgang hver ettermiddag så lenge arbeidet pågår. Musikk- og sangøvelser må godkjennes av styret. vi. Det er forbudt å montere kjøkkenvifte til luftekanalen. vii. Utlufting av egen bolig mot felles oppgang kan kun foregå i den utstrekning det ikke sjenerer naboene.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Det er fire styreverv som skal velges.

1. Styrelederervervet er på valg. Gunn Bjelke er villig til å stille til gjenvalg.

2. Tre styremedlemsverv er på valg.

Nina Kristin Amdahl har sittet i styret i to år og trekker seg fra styret.

Tone Schwenke Rief har sittet i styret i to år og ønsker å stille til gjenvalg.

Helge Rønningsen har sittet i styret i to år og ønsker å stille til gjenvalg.

To nye kandidater stiller til valg som styremedlemmer.

Ida Faldbakken

Målfrid Spakmo

Roller og kandidater

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

- Gunn Bjelke

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

- Helge Rønningsen

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

- Ida Faldbakken
- Målfrid Spakmo

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

- Henriette Fossum
- Jannecke Bervell
- Lars Morell

Vedlegg

1. VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER.pdf

5328 ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Gunn Haagensen	Trudvangveien 14
Styremedlem	Nina Kristin Amdahl	Harald Hårfagres Gate 5 G
Styremedlem	Helge Atle Rønningsen	Harald Hårfagres Gate 5 G
Styremedlem	Tone Schwenke Rief	Harald Hårfagres Gate 5 H
Styremedlem	Bjørn Tyrihjell	Trudvangveien 16

Valgkomiteen

Jannecke Bervell	Harald Hårfagres Gate 5 B
Henriette Fossum	Trudvangveien 12
Lars Morell	Trudvangveien 16

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes e-post kirkevn74@styrerommet.no Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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 Kirkeveien 74 Sameie
Sameiet består av 96 seksjoner.
Kirkeveien 74 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 971275693, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
215 181

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Kirkeveien 74 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

Transaksjon 09222115557515245633 signert GH, NKA, HAR, TSR, BT
BESKYTTET

Styrets arbeid

Det nye styret ble konstituert 23. juni 2022 og har bestått av Bjørn Tyrihjell, Nina Kristin Amdahl, Helge Atle Rønningsen, Tone S. Rief og Gunn Bjelke (Styreleder). Styremøter gjennomføres en gang per måned.
Styret har det siste året jobbet med det følgende, i alfabetisk rekkefølge.

Anticimex – skadedyr

De siste rottefellene fra Anticimex ble fjernet sommeren 2022 og avtalen sagt opp. Det er ikke observert rotter i rørsystemet eller i fellesområdet i løpet av året. Det ble montert rottestoppere i avløpsrør i 2022.

Balkong på fasaden også mot bakhagen

Det ble gjennom 2022 montert flere balkonger og franske balkonger mot bakhagen. Kommunen utstedte ferdigstillelsesattest for prosjektet våren 2023. Dette lukker muligheten for flere å få balkonger eller franske balkonger innenfor det prosjektet som ble startet i 2010. Om flere ønsker balkonger eller franske balkonger må det etableres et nytt prosjekt med ny søknad til kommunen.

Brannsikring

Januar 2023 var Brann- og redningsetatet på tilsyn i sameiet. Det ble avdekket flere forhold som er i strid med brannforskriftene. Flere av forholdene er av en slik art at sameiet er påkrevd å sette i gang tiltak for å rette dem. NCO AS utarbeidet en brannrapport for sameiet for å beskrive nåværende og fremtidig brannsikring av sameiet til Brann- og redningsetaten. Rapporten ble godkjent av BRE i februar 2024.
BRE har gitt sameiet en avviksliste som må følges opp innen fem år. For hvert tiltak som gjennomføres, slettes avviket hos BRE. Dette arbeidet er startet. Avvik knyttet til ferdigstillelsesrapport fra kommunen for branndører er lukket.
Sameiet har fått godkjent et inertgassanlegg til å sikre kjelleretasjene mot brannspredning. Påbudte brannverntiltak er på listen over fremtidige oppgraderingsarbeid og vil medføre kostnader for sameiet fremover.
Hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for å brannsikre gjennomføringer av elektrisitet og rør fra fellesområder (oppganger, kjeller og loft) og inn i leilighet.

Bredbånd

Vi inngikk ny avtale med Telia om TV- og bredbåndstjenester fra 1.11.2022. Tilbudet innebærer høyere hastighet på nett, og ikke minst, oppdatering av utstyret hos hver enkelt beboer og i bygningene fra Telias side. Avtalen er bindende i fire år. Ny avtale må forhandles innen 01.11.2026

Bygårdsservice

Styret inngikk i 2021 en avtale med Bygårdsservice om vaktmestertjenester, trappevask, matteservice, snømåking og enkle gartnertjenester. Bygårdsservice samarbeidsvillige, men det har vært noe misnøye med kvaliteten på tjenestene. Vasketjenestene og hagearbeidet har ikke innfridd forventningene våre i henhold til avtalen. Det har vært gjennomført jevnlige møter med Bygårdsservice. Siste møte ble gjennomført i februar 2024. Styret opplever at bygårdsservice as har vært mer proaktiv etter siste møtet. Styret ber om at beboere melder fra om feil og mangler i fellesområdene, slik at disse kan rettes.

Dugnad

Høstdugnad ble avholdt 11.10.2023. Vårdugnad foregikk 26.04.2023. Kontainere ble leid inn for kasting av søppel fra boder og fellesområder på vårdugnaden, og fellesområder på høstdugnaden.

Egenevaluering

Styret gjennomførte egenevaluering mars 2024. Samarbeidet innad i styret har vært godt. Styret har fordelt arbeidsoppgavene seg imellom etter interesseområde og kompetanse hos det enkelte styremedlem.

Elektrisk opplegg

I februar 2023 var Elvia på påbudt tilsyn med de elektriske anleggene i sameiet. Elvia var inne både i hver seksjon og i fellesområdene. 28. februar 2023 var det elektriske anlegget i sameiet godkjent.

Innbrudd i fellesområder

Sommeren 2023 hadde vi en rekke innbrudd i kjeller- og loftsboder i sameiet. Sameiets forsikring dekker skader på bygningen, men ikke på eieres eiendom. Man bør ikke

oppbevare mat, drikke eller verdifulle gjenstander i bodene. ALLE må sørge for at dører til sameiet ikke blir stående åpne, så uvedkommende kan komme seg inn.

Julegrantenning

Julegranen ble tent den 1. søndag i advent 2023. Styret stilte med gløgg og pepperkaker. Mange beboere hadde møtt opp til julegrantenningen. Det ble gange rundt treet og sang av kjente julesanger.

Leietakere – bedre kontakt med utleier og leietakere

Styret har brukt mye tid på å finne ut av hvem som til enhver tid bor i sameiet. Dette fordi ca. 30 av leilighetene til enhver tid er bebodd av leietagere og ikke eierne. Ved brann eller andre ulykker trenger vi å ha en oversikt over hvem som bor i boligen. Vibbo har vist seg å være et godt system for å holde denne oversikten. Vibbo er nå oppdatert og alle eiere som leier ut sine leiligheter er blitt langt flinkere til å selv legge inn informasjon om hvem som leier leilighet og med riktig kontaktinformasjon på leilighetens hjemmeside på Vibbo. Styret opplever at eiere med leilighet de leier ut er fornøyd med oppfølgingen fra styret. Styret opplever også at leietagere tar mer eierskap til gården enn tidligere, trolig som følge av den forenklede kommunikasjonsmetoden Vibbo har åpnet for. Leietagere har tilgang til Vibbo og får informasjon om husordensregler, reservasjon av vasketider mm.

Nye nøkler og låser til fellesområder

Sommeren 2023 hadde vi en rekke innbrudd i kjellerboder og på loft. Det er svært mange nøkler i sirkulasjon i sameiet, og det er mulig anta at en del nøkler kommer på avveie. En nøkkel ble rapportert borte fra et firma i forbindelse med installasjon av røykvarslerne i sameiet. Våren 2024 ble alle låser til fellesområder skiftet og alle eiere fikk nye nøkler.
Kostnaden for skiftet ble tatt av nevnte firma.

Overnatting for hjemløse menn (UFB) i Slemdalsveien 1/Misjonskirken

Styremedlemmer har deltatt på møter med Sameiet Majorstutorvet, Misjonskirken, Røde Kors, Representanter for Deichmanske og næringsdrivende i vårt område, angående akuttovernattingsstedet som ikke har vært godkjent for overnatting. Det er lagt frem ønske om å utbedre lokalet og lage et permanent sted med samme funksjon.

Transaksjon 09222115557515245631 BESKYTTET Signert GH, NKA, HAR, TSR, BT

Styret har lagt frem vårt syn på driften av stedet i saken hos kommunen og muntlig på møter. Styret har meddelt sine bekymringer knyttet til stedet og økt sosialt trykk i nærmiljøet. Vi anbefaler alle våre beboere om å ringe politiet ved ubehagelige opplevelser knyttet til brukere av stedet. Politiet fører en liste på hvor mange og hvilke hendelser de har utrykninger til området.

Renovasjonsrutiner og -avgift inkl. papir og papp

Overfylte beholdere for restavfall og beholdere for papp har vært en utfordring for sameiet. Sameiet har tidligere betalt for tre tømminger av restavfall per uke. Vi har nå én henting i uken, men har økt antall restavfallbeholdere. Reduksjonen gir besparelser på renovasjonsutgiftene i sameiet. Når det gjelder beholdere for papp og papir er antallet beholdere økt og det hentes én gang i uken. Det forventes av beboere at de sorterer søppel riktig slik at vi fortsatt kan holde utgiftene på fornuftig nivå. Vinteren 2023/2024 ble ekstra snørik. Det medførte at søppel ikke ble tømt som planlagt. Styret var i denne perioden i hyppig kontakt med renovasjonsetaten for å hindre at manglende tømming ble et problem.

Returpunkt

Styret har gjentatte ganger kontaktet Renovasjonsetaten angående søppel som blir hensatt ved returpunktet i Harald Hårfagres gate. Styret oppfordrer alle til å benytte bymelding på Oslo kommunes sider for å melde inn om hensatt søppel i vårt nærområde eller andre ting som Oslo kommune kan bistå med eller ha interesse av. https://www.bymelding.no/innmelding/kategori. Styret ber om at beboere i sameiet ikke benytter returpunktet til husholdningssøppel.

Trafikken i Trudvangveien og Harald Hårfagres gate og situasjonen med drosjeholdeplassen

Styret har gjentatte ganger henvendt seg til Ruter og Bymiljøetaten for å tilkjennegi sin bekymring over tungt trafikktrykk med busser og drosjer som kjører fort gjennom Trudvangveien/Harald Hårfagres gate. Trafikken kan utgjøre en fare for myke trafikanter i vårt nærmiljø. Sporveiene lappet, etter sterkt og langvarig press fra styret, på asfalten rundt trikkeskinnene i Harald Hårfagres gate høsten 2023. Utbedringen førte til reduksjon av rystelse i vår bygningsmasse når de tunge bussene passerer. Dette ble gjort.

Transaksjon 09222115557515245631 BESKYTTET Signert GH, NKA, HAR, TSR, BT

Sameiets leilighet

Da sameiets leieboere gjennom 10 år sa opp avtalen med virkning fra juni i fjor, var det viktig å sørge for å få på plass et nytt leieforhold raskt. Leiligheten ble leid ut til et ungt par fra 1. september til kroner 14000 per måned. Leiligheten er umoderne og har en enkel standard, men våre nye leietakere har selv gitt leiligheten et kosmetisk løft, ved å male alle flater. Sameiet har dekket materialer som maling og noe nytt utstyr til kjøkken som oppvaskmaskin, koketopp og kjøkkenventilator."

Vann og avløp, vannmålere, rottesperrer og stakekummer

Flere forhold knyttet til vann og avløp har vært tema det siste året.

- **Arbeid som forberedelsen til strømpeføring av bunnledninger**
  Våren 2023 er det gjennomført kartlegging av tilstanden til bunnledningene (avløpsrør som ligger nedstøpt i kjellergulv og under bygningene) i sameiet. Gården er 100 år i disse dager. Det er oppdaget flere feil og det er et tydelig behov for utbedring flere steder. Det vil trekkes strømper på innsiden av rørene som vil sikre tilfredsstillende kvalitet også i årene fremover. Gjennom høst 2023 og vår 2024 er det gjennomført arbeid for å forberede strømpekjøring av bunnledningene. Ny stakekummer er installert. Det er gjort klart for graving ut til Ole Vigs gate for tilkobling til vannledning. Nødvendige reparasjoner er gjennomført. Styret har jobbet med å skaffe oversikt over boder som inneholder rør som rørleggere må ha tilgang til i forbindelse med arbeidet. Rørfornying er omfattende arbeid som vil pågå over tid og som vil medføre kostnader for sameiet fremover (se Fremtidig rehabilitering og vedlikehold for nærmere beskrivelse).
- **Vannforbruk**
  Sameiet betaler for vannforbruk utregnet etter total-areal (summen av areal i alle leilighetene). Det vurderes å montere vannmålere på hovedvannledningene inn til sameiet for kunne registrere totalbruk av vann. Dette for ha reell oversikt over totalforbruk og et ønske om å redusere utgifter.
- **Vaskerom**
  Vaskerommene i sameiet er gamle, men fungerer. Styret ber om at alle som benytter maskinparken påser at de renser filteret i tørketrommelen for støv og tørker opp vaskemidler som søles rundt vaskemaskinenes påfyllingskammer. Bidra til at rommet er ryddig og ordentlig til den/de som skal bruke det etter deg. Reservasjon av vasketider på Vibbo fungerer godt. Styret opplever at vaskeriene er mindre og mindre i bruk. Det er ikke budsjettert penger til utbedring av vaskerommene på

Transaksjon 09222115557515245638 BESKYTTET Signert GH, NKA, HAR, TSR, BT

nåværende tidspunkt. Tørketrommel i Harald Hårfagres gt. 5G er død, og det vurderes å ikke erstatte den. Vi har flotte tørkeloft, og et avtrekk fra tørketrommel er også lite gunstig for gårdens passive ventilasjon.

Vibbo

Vibbo fungerer godt som hovedkanal for informasjon fra styret. Enkelte eiere har ikke lagt inn leieboere i systemet. En del leieboere har ikke godkjent invitasjon til Vibbo, slik at de kan holde seg oppdatert på det som skjer i sameiet. Styret ber om at alle som leier ut leilighet sørger for at leieboere er registrert i Vibbo.

Skadedyr

Sommeren 2023 fikk vi en møllinfeksjon på loftet i en av sameiets bygninger. Årsaken til infeksjonen var oppbevaring av ull og andre tekstiler i bodene. Møllen gjorde store materielle skader på eiendeler i bodene. Infeksjonen innebar en stor ryddeinnsats fra beboere i bygningen, siden forsikringer ikke dekker opprydding etter skadedyr. Det tar flere år å bli kvitt møllinfeksjoner. Møbler, klær og andre tekstiler som oppbevares på loft må pakkes i lufttette beholdere.

Styrearbeid

Styret har hatt møter en gang per måned i perioden. Samarbeidet i styret har vært godt. Det er et aktivt styre med ansvar for store oppgaver i sameiet, med hyppig dialog på digitale plattformer.

Fremtidig rehabilitering og vedlikehold i kommende periode

Gården er 100 år i disse dager. Det innebærer at konstruksjonene er gamle, og behovet for vedlikehold og rehabilitering er naturlig nok økende. Det er to store prosjekter som må prioriteres de neste årene, og som vil påvirke økonomien i sameiet.

Rør under husene må rehabiliteres. I de nærmeste årene må vi rehabilitere alle bunnledninger under bygningene (soilrør) og avløpsrør oppover i bygningene for å unngå større kollaps i rørene som kan medføre ubegrensete kostander og mangel på vann og avløp i måneder for beboerne. Dette gjøres ved at det kjøres epoxystrømper gjennom rørene. Arbeidene vil ha en kostnadsramme på flere millioner og det må derfor utarbeides en langsiktig og bærekraftig plan for disse arbeidene, som både skal sikre god og trygg gjennomføring og samtidig ivareta en forsvarlig økonomi (se punkt om økonomi under).

Transaksjon 09222115557515245638 BESKYTTET Signert GH, NKA, HAR, TSR, BT

Økonomi

Styret har i 2023 gjort grep for å sikre en sunn økonomi i. I 2021 tok sameiet opp et lån på 6 millioner til vedlikehold av bygningene. Brannsikring, branndører og rørarbeid har vært finansiert med dette lånet. Omkostningene av lånet har økt gjennom 2022 og 2023. For å gjennomføre planlagt vedlikehold av vann- og avløpssystemene og brannsikre kjellere har sameiet tatt opp et lån på 7 (sju) millioner som kommer til utbetaling når kontrakter for arbeidene som skal gjøres foreligger.

De kommunale avgiftene har økt med opp mot 30 prosent siste år. Det er forventet en økning av avgiftene på 20 prosent i 2024.
Felleskostnadene økt med 20 % fra desember 2023 på grunn av store vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeidene som skal foregå fremover, og fordi økning i kostnadene over en lang periode ikke har vært like høy som konsumprisindeksen.

Transaksjon 09222115557515245639 BESKRITTET Signert GH, NKA, HAR, TSR, BT

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik
Driftsinntektene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak tomme leieforhold. Andre inntekter er viderefakturert Telenor for utleie av plass til radioskap. Skadeoppgjør fra Gjensidige etter tyveri i bod på loft og automatpenger er inntekter fra vaskeriet.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak arbeider med rørrehabilitering ikke er ferdigstilt.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere rente på sameiets lån.

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.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 964 376 og den er god for et normalt driftsår

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet” Kommentarer til budsjett for 2024”.

Transaksjon 09222115557515245639 BESKRITTET Signert GH, NKA, HAR, TSR, BT

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet 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 6 000 000 til større vedlikehold som omfatter brannsikring og rørrehabilitering. Noe av det arbeidet er allerede igangsatt.

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.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kirkeveien 74 Sameie.

Lån
Kirkeveien 74 Sameie har lån i OBOS, lånenummer 98208000438 som er et annuitetslån med månedlig forfall og 7,25% flytende rente 7,52% effektiv.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 15 i regnskapet.

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

Budsjettet er basert på en økning på 25 % på kategorien felleskostnader av felleskostnader. Kategori Tv øker med 22,46 % og en ny kategori dugnadsgebyr innføres med kr 80,- per måned fra alle seksjoner. Alle økninger gjelder fra1.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Transaksjon 09222115557515245638 BESKRIVTEST Signert GH, NKA, HAR, TSR, BT

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i KIRKEVEIEN 74 BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til KIRKEVEIEN 74 BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Penneo Dokumentnøkkel: YZBAF-JT3UX-OCYQT-B5A81-ACKQG-ZXVY1

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA side 1 av 2

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: YZBAF-JT3UX-OCYQT-B5A81-ACKQG-ZXVY1

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA side 2 av 2

PENNEO

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

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

L Orange, Johan Henrik
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-129841
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-04-17 06:24:29 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: YZBAF-JT3UX-OCYQT-B5A81-ACKQG-ZXVY1

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

KIRKEVEIEN 74 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971 275 693, KUNDENR. 5328

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	- Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 769 278	3 577 883	3 813 000	6 189 000
Innbetalinger		0	0	23 500	0
Andre inntekter	3	58 294	53 019	15 000	15 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 827 572**	**3 630 902**	**3 851 500**	**6 204 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-23 970	-23 970	-23 970	-23 970
Styrehonorar	5	-170 000	-170 000	-170 000	-170 000
Revisjonshonorar	6	-16 345	-13 379	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-176 993	-170 160	-177 000	-177 000
Konsulenthonorar	7	-101 833	-20 118	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-1 388 054	-3 266 390	-2 228 000	-6 228 000
Forsikringer		-621 814	-630 178	-693 200	-685 000
Kommunale avgifter	9	-951 795	-784 995	-894 450	-1 125 803
Energi/fyring		-52 957	-71 950	-75 000	-75 000
TV-anlegg/bredbånd		-497 606	-446 354	-486 700	-517 000
Andre driftskostnader	10	-457 088	-501 565	-442 300	-463 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 458 454**	**-6 099 059**	**-5 222 620**	**-9 497 073**
DRIFTSRESULTAT		**-630 882**	**-2 468 158**	**-1 371 120**	**-3 293 073**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	112 202	73 722	22 000	22 000
Finanskostnader	12	-280 045	-63 613	-244 000	-288 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-167 843**	**10 109**	**-222 000**	**-266 000**
ÅRSRESULTAT		**-798 725**	**-2 458 048**	**-1 593 120**	**-3 559 073**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-753 551		
Udekket tap		-798 725	-1 704 497		

Transaksjon 09222115557515245638 BESKRIVELSE Signert GH, NKA, HAR, TSR, BT

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	200 000	200 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**200 000**	**200 000**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 932	14 617
Forskuddsbetalte kostnader		130 216	235 457
Driftskonto OBOS-banken		173 563	34 868
Sparekonto OBOS-banken		2 089 816	2 253 164
SUM OMLØPSMIDLER		**2 397 528**	**2 538 107**
SUM EIENDELER		**2 597 528**	**2 738 107**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-2 503 222	-1 704 497
SUM EGENKAPITAL		**-2 503 222**	**-1 704 497**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 667 598	3 751 054
SUM LANGSIKTIG GJELD		**4 667 598**	**3 751 054**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		134 662	108 934
Leverandørgjeld		163 931	572 145
Påløpte renter		29 620	1 100
Påløpte avdrag		97 474	0
Annen kortsiktig gjeld	16	7 465	9 372
SUM KORTSIKTIG GJELD		**433 152**	**691 551**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 597 528**	**2 738 107**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Transaksjon 09222115557515245638 BESKRIVELSE Signert GH, NKA, HAR, TSR, BT

Oslo, 15.04.2024
Styret i Kirkeveien 74 Boligsameie

Gunn Haagensen /s/ Nina Kristin Amdahl /s/ Helge Atle Rønningsen /s/

Tone Schwenke Rief /s/ Bjørn Tyrihjell /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 260 350
TV	422 776
Leie	134 336
Bod	10 530
Strøm fryseboks	650
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 828 642**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Transaksjon 09222115557515245631 BESKYTTET Signert GH, NKA, HAR, TSR, BT

Leie	-29 376
Felleskostnader	-23 964
TV	-4 404
Bod	-1 620
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 769 278**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	8 450
Viderefakturering utleie av plass til radioskap	22 153
Regnskapskorrigeringer	70
Skadeutlegg	27 621
SUM ANDRE INNTEKTER	**58 294**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-23 970
SUM PERSONALKOSTNADER	**-23 970**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 170 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 433, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 345.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-1 563
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 600
Oslo kommune Plan og bygning	-27 670
NCO AS	-71 000
SUM KONSULENTHONORAR	**-101 833**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-26 498
Drift/vedlikehold VVS	-1 035 681
Drift/vedlikehold elektro	-42 192
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-35 423
Drift/vedlikehold brannsikring	-223 339

Transaksjon 09222115557515245631 BESKYTTET Signert GH, NKA, HAR, TSR, BT

Kostnader leiligheter, lokaler	-9 902
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-5 019
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 388 054**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-771
Vann- og avløpsavgift	-698 170
Feieavgift	-6 758
Renovasjonsavgift	-246 097
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-951 795**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-35 242
Driftsmateriell	-2 954
Vaktmestertjenester	-395 444
Andre fremmede tjenester	-9 829
Trykksaker	-282
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 433
Andre kontorkostnader	-199
Porto	-560
Kontingenter	-2 900
Bankgebyr	-4 103
Velferdskostnader	-1 143
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-457 088**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 082
Renter av sparekonto i OBOS-banken	36 652
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	381
Kundeutbytte fra Gjensidige	70 087
SUM FINANSINNTEKTER	**112 202**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-279 978
Renter på leverandørgjeld	-67
SUM FINANSKOSTNADER	**-280 045**

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER
Selskapet eier 1 leilighet med opprinnelig kostpris 200 000.
Leiligheten klassifiseres som boligeiendom og avskrives således ikke.

Transaksjon 09222115557515245638 BESKYTTET Signert GH, NKA, HAR, TSR, BT

Fortløpende vedlikehold forutsettes å opprettholde verdien av leiligheten.	
	200 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	**200 000**

NOTE: 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.
Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,10 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2022	-4 000 000	
Tilgang 2023	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	248 946	
Nedbetalt i år	1 083 456	
		-4 667 598
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-4 667 598**

NOTE: 16
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader	-7 500
Gebyrer	35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-7 465**

Transaksjon 09222115557515245638 BESKYTTET Signert GH, NKA, HAR, TSR, BT

Annen informasjon om sameiet

Vaktmester.
Vaktmestertjenester utføres av Bygårdsservice AS

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 92773143. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, 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.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr
Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

HMS
Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse-, miljø- og sikkerhet å gjøre i sameiets regi.

Styret ivaretar internkontrollen til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Sameiet har ikke ansatte. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Kabel-TV og Bredbånd
Telia er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Spørsmål knyttet til dette rettes til Telia kundetjeneste på telefon 924 05 050, eller deres hjemmeside https://www.telia.no/kundeservice

Avtale om leveranse av elektrisk kraft
OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med ENTELIOS på vegne av boligselskapene forvaltet av OBOS. Sameiet er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til sameiets fellesanlegg

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

Retningslinjer for styrearbeid
Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de

Transaksjon 092221155575152456 BESKREVET Signert GH, NKA, HAR, TSR, BT

tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Nøkler/skilt
Nøkler og skilt til ringeklokke kan bestilles ved å henvende seg til den i styret med ansvar for dette området. Skilt til postkasser bestilles av hver enkelt beboer.

Hovedkraner
Styret må ha full tilgang til stoppekraner og stakeluker. To av bodene med tilgang til stoppekran og stakeluker skal ikke benyttes.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2021	Montering av branndører og maling av opp	Montering av branndører og maling av oppganger
2020 - 2020	Montering av nye branndører.	Montering av nye branndører og blikkenslagerarbeider på tak og bytte av nedløp.
2019 - 2019	Vindusrestaurering og skifte av dryppnes	
2018 - 2018	Vindusrestaurering	
2016 - 2017	Skifte av postkasser. Rep brudd avl.led.	Høsten 2016 ble samtlige postkasser byttet ut. Vi har nå større, sikrere og ikke minst penere postkasser. Tidlig sommeren 2016 ble styret oppmerksomme på at grunnen ved den lille uteplassen ved Trudvangveien 12 hadde begynt å synke. Det ble avdekket at dette skyldtes brudd i en avløpsledning, og tiltak ble iverksatt umiddelbart. Avløpsledningen fra kum i gården, via stakekum i kjellere og frem til kommunal ledning i Trudvangveien ble da rehabiltert. Kommunen mottok erklæring om utført arbeide av entreprenør Olimb. Den gamle flaggstangen ble byttet ut, og i den forbindelse ble også høyden økt fra 8 til 12 m. Nytt flagg og vimpel.
2015 - 2016	Piperehabilitering	Sameiet fikk i løpet av sommeren 2015 rehabilitert 43 pipeløp. Styret har vært svært fornøyd med både utførelsen av, og resultatet av arbeidet. Firmaet som utførte dette arbeidet var Pewi. Pewi kontrollerte da også taket, reparerte flere beslag og fikk tettet to lekkasjer. Høsten 2015 fikk sameiet pålegg fra kommunen om å utbedre

Transaksjon 092221155575152456 BESKREVET Signert GH, NKA, HAR, TSR, BT

		avløpsledningen mot Ole Vigsgate innen 1. mars. I den forbindelse fikk vi da foretatt en full kontroll av alle avløpsledningene i hele gården. Dette gjelder rørene under bakken. I henhold til pålegget, rehabiliterte vi avløpsledningen mot Ole Vigs gate i februar 2016. Vi gjennomførte en kontroll av alle sikringsskap i kjelleren. Det ble avdekket en del feil og mangler som deretter ble utbedret.
2011	Nye balkonger	Det var Balkongteam som var leverandør for balkongene.
2010	Takrenner og nedløp.	Rensing av alle takrenner. Fjernet gammelt løv og mose. Spyling av alle taknedløp. (Ett nedløp er tett og må graves opp. Siftet ut ødelagte deler av flere taknedløp. Montert / reparert takrennevarme på hjørnet Kirkeveien / Trudvangveien. Renset og tømt alle sandfangerne i gården.
2009	Rør og søppelhus.	Skiftet vann og avløp i HH 5C fra kjeller til 4. etasje venstre side. Skiftet vann og avløp i HH 5D fra kjeller til 4. etasje høyre side. Søppelhuset har fått ny murpuss og er malt.
2008	Rør, vaskem., dører, brannbalkonger.	Skiftet hovedkran i TV 12 (en av tre kraner i sameiet). Skiftet vann og avløp i TV 14 fra kjeller til 4. etasje høyre side. Skiftet vann og avløp i TV 16 fra kjeller til 4. etasje høyre side. Skiftet vann og avløp i HH 5G fra kjeller til 1. etasje høyre side. Innkjøp av ny vaskemaskin m/sentrifuge til HH 5G. Automatiske dørlukkere installert på alle kjellerdørene. Inngangsdørene forsterket nederst med galv. stålplater. Brannbalkonger: Nytt gulv/gulvbelegg i HH 5F 3. og 4.etasje, samt oppmuring, maling av vegg og blikkenslagerarbeid på nedløpsrør.
2007	Skiftet vannledning.	Skiftet vannledning (idealrør/bad) i HH 5H fra kjeller til 4. etasje høyre side.

Transaksjon 09222115557515245631 BESKRITTET Signert GH, NKA, HAR, TSR, BT

2006	Trappeoppganger, baktrapper og portrom.	Maling av trappeoppganger, baktrapper samt portrom.
2005 - 2006	Gulv, trapper, repo og kjellerdører.	Sliping av gulv, trapper og repo. Nye kjellerdører installert.
2005	Rehabilitering av søppelskur.	
2004	Ny porttelefon.	
2003	Oppgradering av felles el. anlegg.	Oppgradering av el.anlegg utført av Bravida. Kostnad ca. kr 200 000. Installasjon av bredbånd.
1998	Større arbeider på porttelefon.	Noen oppganger har fått ny porttelefon.
1998 - 2000	Rehabilitering av uteareal.	
1996 - 1997	Rehabilitering av fasade.	Rehabilitering av fasadene med mur og maling.
1986 - 1987	Nye vinduer i de fleste seksjonene.	Kostnaden er fakturert sameierne.
1985	Nytt tak.	

Transaksjon 09222115557515245631 BESKRITTET Signert GH, NKA, HAR, TSR, BT

5328 Kirkeveien 74 Sameie
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Gunn Haagensen - Trudvangveien 14 - styreleder 1 år
Bjørn Tyrihjell - Trudvangveien 16 - styremedlem 2 år
Helge Rønningsen - Harald Hårfagresgate 5G - styremedlem 2 år
Ida Faldbakken - Harald Hårfagresgate 5H - styremedlem 1 år
Målfrid Spakmo - Trudvangveien 12 - styremedlem 1 år

Valgkomiteen, Jannecke Bervell, Henriette Fossum og Lars Morell tar gjenvalg.

Hilsen valgkomiteen

BESKYTTET

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 2.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 5.05.24
Selskapsnummer: 5328 **Selskapsnavn:** Kirkeveien 74 Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder.

Gunn Haagensen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Finn Harald Bjelke og Mona Helén Rønningsen 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. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar settes til hver tid å utgjøre 2 ganger statens grunnbeløp (2G). I 2024 lik 2 x 118 620 lik kr 237 240 til utbetaling.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Forslag til endring av ordensregel 3 underpunkt v.

Endring av husordensregler i sameiet. Tekst i regel nr. 3, underpunkt v, foreslås endret fra : 3. STØY OG LUKT i. Støy skal ikke finne sted i trapper, kjeller eller på loft. ii. Radio, fjernsyn, stereoanlegg og andre støyende lydkilder må benyttes hensynsfullt. iii. Avholdelse av større selskap i seksjonene skal varsles med nabovarsel i oppgangene. iv. Det skal utvises særlig aktsomhet mellom kl 2300 og 0800 både innendørs og utendørs alle dager. v. Vedlikeholdsarbeid eller lignende som forårsaker støy skal ikke foregå mellom kl 2200 og 0800 mandag-lørdag. Søndag skal støyende arbeid ikke utføres. Musikk- og sangøvelser må godkjennes av styret. vi. Det er forbudt å montere kjøkkenvifte til luftekanalen. vii. Utlufting av egen bolig mot felles oppgang kan kun foregå i den utstrekning det ikke sjenerer naboene. Tekst i regel nr. 3, underpunkt v, foreslås endre til: 3. STØY OG LUKT i. Støy skal ikke finne sted i trapper, kjeller eller på loft. ii. Radio, fjernsyn, stereoanlegg og andre støyende lydkilder må benyttes hensynsfullt. iii. Avholdelse av større selskap i seksjonene skal varsles med nabovarsel i oppgangene. iv. Det skal utvises særlig aktsomhet mellom kl 2300 og 0800 både innendørs og utendørs alle dager. v. Vedlikeholdsarbeid eller lignende som forårsaker støy skal ikke foregå mellom kl 2200 og 0800 mandag-lørdag. Søndag skal støyende arbeid ikke utføres. Vedlikeholdsarbeid og/eller renoveringsarbeid som forårsaker byggestøy som f.eks skjæring med vinkelsliper, rivning av vegger, boring i mur/ betongvegger skal i all hovedsak foregå mellom kl 08:00 og 16:00 mandag tom fredag. Arbeidet skal varsles styret skriftlig minimum 1 uke i forveien. Oppgangen arbeidet skal foregå i, samt nabooppganger, skal varsles i forkant med oppslag i trappeoppgang. Ansvarlig entreprenør/håndverkere eier benytter til arbeidet skal være informert av eier i forkant av oppstart om at det ikke er mulig å parkere i gården. Eier skal sørge for renhold av trappeoppgang hver ettermiddag så lenge arbeidet pågår. Musikk- og sangøvelser må godkjennes av styret. vi. Det er forbudt å montere kjøkkenvifte til luftekanalen. vii. Utlufting av egen bolig mot felles oppgang kan kun foregå i den utstrekning det ikke sjenerer naboene. Forslagsstiller: Styret Forslag til vedtak: Tekst i regel nr. 3, underpunkt v, foreslås endre til: 3. STØY OG LUKT i. Støy skal ikke finne sted i trapper, kjeller eller på loft. ii. Radio, fjernsyn, stereoanlegg og andre støyende lydkilder må benyttes hensynsfullt. iii. Avholdelse av større selskap i seksjonene skal varsles med nabovarsel i oppgangene. iv. Det skal utvises særlig aktsomhet mellom kl 2300 og 0800 både innendørs og utendørs alle dager. v. Vedlikeholdsarbeid eller lignende som forårsaker støy skal ikke foregå mellom kl 2200 og 0800 mandag-lørdag. Søndag skal støyende arbeid ikke utføres. Vedlikeholdsarbeid og/eller renoveringsarbeid som forårsaker byggestøy som f.eks skjæring med vinkelsliper, rivning av vegger, boring i mur/ betongvegger skal i all hovedsak foregå mellom kl 08:00 og 16:00 mandag tom fredag. Arbeidet skal varsles styret skriftlig minimum 1 uke i forveien. Oppgangen arbeidet skal foregå i, samt nabooppganger, skal varsles i forkant med oppslag i trappeoppgang. Ansvarlig entreprenør/håndverkere eier benytter til arbeidet skal være informert av eier i forkant av oppstart om at det ikke er mulig å parkere i gården. Eier skal sørge for renhold av trappeoppgang hver ettermiddag så lenge arbeidet pågår. Musikk- og sangøvelser må godkjennes av styret. vi. Det er forbudt å montere kjøkkenvifte til luftekanalen. vii. Utlufting av egen bolig mot felles oppgang kan kun foregå i den utstrekning det ikke sjenerer naboene.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Gunn Bjelke

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Helge Rønningsen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Ida Faldbakken

☐ Målfrid Spakmo

Valgkomité (kun 1 skal velges)

☐ Henriette Fossum

☐ Jannecke Bervell

☐ Lars Morell

**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.

VEDTEKTER
for
KIRKEVEIEN 74 BOLIGSAMEIE

Vedtatt på konstituerende sameiemøte 27/2-85,
med endringer vedtatt på ordinært sameiermøte 19/4-88, 7/4-99, 20/4-06 og 8/4-10,
22.05.2015, 14.09.2020 og 21.06.2021

§ 1.

Sameiet er et boligsameie mellom Dem som til enhver tid har lovlig tinglyst hjemmel til de respektive seksjoner. Eierseksjonsloven av 1997, med evt. senere endringer legges til grunn for sameiet.

Sameiet omfatter eiendommen i Kirkeveien 74, gnr.215 / bnr.181 i Oslo.

Sameiet har til formål å administrere og ivareta fellesoppgavene med hensyn til vedlikehold, utnyttelse av driften av eiendommen for øvrig.

§ 2.

Sameiebrøkene fastsettes på grunnlag av seksjonenes areal.

§ 3.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.
Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens §23.
Styret kan uten forvarsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens §23.

Den enkelte sameier har full rettslig rådighet over sin seksjon, med de unntak som følger av 2. ledd i denne paragraf.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Styret gis likeledes fullmakt til å pålegge seksjonseierne å pantsette seksjonene for felles gjeld. Pant skal i første omgang gis innenfor rammen av det avsatte beløp under punkt 2. Ytterligere pantesikkerhet for felles gjeld krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel driftsutgifter til sameiet, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt, og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må være en fysisk person, og må godkjennes av styret før han/hun tiltrer bruken. Slik godkjennelse kan bare nektes med saklig grunn. Før godkjennelse kan gis må søkeren skriftlig erklære seg innforstått med sameiets vedtekter og bestemmelsene gitt i medhold av disse, herunder de fastsatte ordens- og vedlikeholdsregler.

Ved utleie plikter sameier å underrette styret om alle som til enhver tid har fast bolig i sin bruksenhet. Underrettelsen skal være sendt til styret i god tid før leietaker flytter inn.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt.
Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i 6. ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

§ 4.

Sameiets øverste organ er sameiermøtet. Samtlige sameiere skal innkalles til sameiermøtet og har 1-en- stemme for hver seksjon de eier.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Styret og forretningsfører har plikt til å være tilstede på sameiermøtene.

Det ordinære sameiermøtet (årsmøtet) holdes hvert år innen utgangen av juni måned.
Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med minst 14 dagers varsel i brev til samtlige møteberettigede sine adresser i Kirkeveien 74.
Forslag som en sameier ønsker behandlet på sameiermøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 28 dager før møtet.

Det ordinære sameiermøtet skal behandle:

a) Styrets årsrapport.

b) Behandle og godkjenne årsregnskapet, og budsjett.

c) Foreta valg etter Eierseksjonslovens § 24 og 29,2.ledd.

d) Behandle andre saker nevnt i innkallelsen.

Ekstraordinært sameiermøte holdes etter styrets innkallelse når styret eller minst 1/10 av de møteberettigede til sameiermøtet skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Det ekstraordinære sameiermøtet innkalles på samme måte som årsmøtet, og skal behandle kun de saker som er nevnt i innkallelsen.

§ 5.

Sameiets anliggender ivaretas av et styre som består av fem styremedlemmer, hvorav en er styreleder. Varamedlemmer blir vanlige styremedlemmer.
Styret velges på sameiermøtet av og blant de møteberettigede.
Funksjonstiden er to år. Styrets leder velges særskilt.

Sameierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap. Til å forestå sameiets daglige drift ansetter styret en forretningsfører. Styret kan meddele vedkommende fullmakt til å forplikte sameierne i saker som hører under den daglige drift.

§ 6.

Forretningsfører fører sameiets regnskaper under kontroll av styret og en registrert revisor valgt av sameiermøtet.

§ 7.

Sameiets fellesgoder, herunder grunn, boder og rom til felles utnyttelse skal nyttiggjøres til sameiernes fordel.

§ 8.

Utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon, fordeles mellom sameiere etter størrelsen på sameiebrøken.

Hvis det påløper utgifter på eiendommen som styret eller en sameier krever skal fordeles på annen måte enn etter sameiebrøken, kan det tas opp til behandling på sameiermøtet i forbindelse med behandling av budsjettet. En slik endring av utgiftsfordeling vedtas således ved simpelt flertall.

Forøvrig gjelder sameiermøtets vedtak i medhold av lov om Eierseksjoner § 13,2.ledd.

Styret kan fastsette at sameierne forskuddsvis innen den 1.ste i hver måned skal innbetale det månedlige beløp som skal dekke fellesutgiftene.

De månedlige beløp skal fastsettes slik at sameiet legger seg opp en rimelig reserve til dekning av ekstraordinære utgifter.

§ 9.

Ingen må bruke en seksjon på en slik måte at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukere av andre seksjoner. Sameiermøtet fastsetter nærmere ordensregler for eiendommen.

Vedlikeholdet av sameierens egen seksjon påhviler hver enkelt sameier i medhold av vedlikeholdsreglementet for samme. Sameiermøtet fastsetter vedlikeholdsreglene som sameieren forplikter seg til å overholde. Unnlater denne å foreta vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge ulemper, kan styret besørge dette utført for sameierens regning og risiko.

Styret eller den styret utpeker skal ha adgang til de enkelte seksjoner for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige brukere, og det tas rimelig hensyn. Ingen må bruke fellesanleggene slik at andre unødig eller urimelig hindres i rettmessig bruk av anleggene.

Bygningsmessige endringer som skal godkjennes av offentlige myndigheter skal meldes styret skriftlig innen arbeidet påbegynnes. Alt arbeide skal utføres av autoriserte fagfolk/entreprenører og kopi av godkjent ferdigstillelse sendes styret.

§ 10.

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende med minst 6 måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og å selge sin seksjon.

Det vil alltid ansees som vesentlig mislighold at en sameier ikke betaler forfalte fellesutgifter innen 14 dager etter at skriftlig påkrav er mottatt.

Nabolagsprofil

Harald Hårfagres gate 5D - Nabolaget Colosseum - vurdert av 178 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Offentlig transport

Majorstuen i Kirkeveien Linje 20, 28	2 min 0.1 km
Majorstuen i Majorstukrysset Linje 11	3 min 0.3 km
Majorstuen T-bane, buss, trikk	3 min 0.3 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	3 min 0.3 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	6 min 2.5 km

Skoler

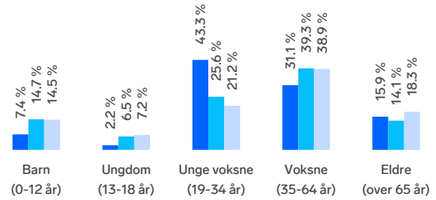
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	6 min 0.5 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	10 min 0.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	16 min 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	12 min 1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	16 min 1.3 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	16 min 1.3 km
Heltberg Bislett	16 min

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Naboskapet
Høflige 52/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Solbærtorvet barnehage (0-5 år) 57 barn	4 min 0.3 km
Gydas Vei barnehage (1-5 år) 58 barn	6 min 0.5 km
Julius barnehage (1-5 år) 42 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Bunnpris Kirkeveien PostNord, søndagsåpent	2 min 0.1 km
Coop Extra Majorstuen	2 min

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

Primære transportmidler

1. Tog/t-bane
2. Trikk
3. Gående

Kollektivtilbud
Veldig bra 98/100

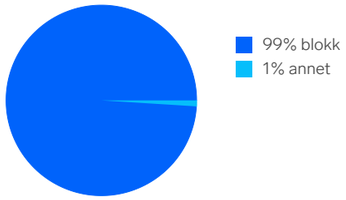
Matvareutvalg
Stort mangfold 93/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Sport

Majorstua skole Aktivitetshall	6 min 0.5 km
Marienlyst skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	6 min 0.5 km
Synergy	4 min
Artesia Trening	5 min

Boligmasse



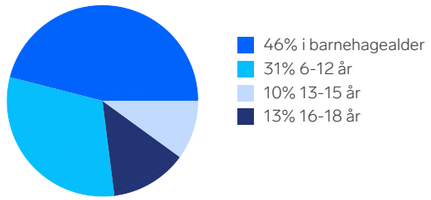
«Majorstua er et sentralt sted med mange hyggelige mennesker. Alt i alt, et fint sted.»

Sitat fra en lokalkjent

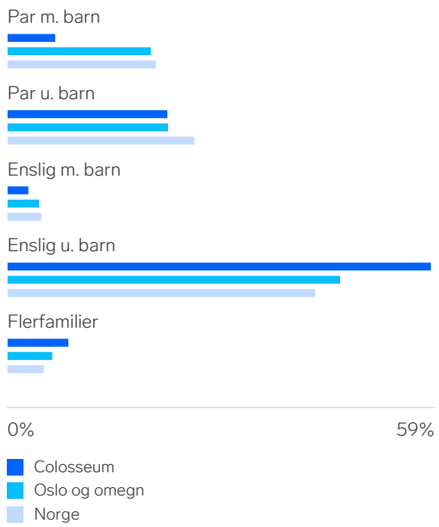
Varer/Tjenester

Valkyrien	4 min
Vitusapotek Majorstuen	3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



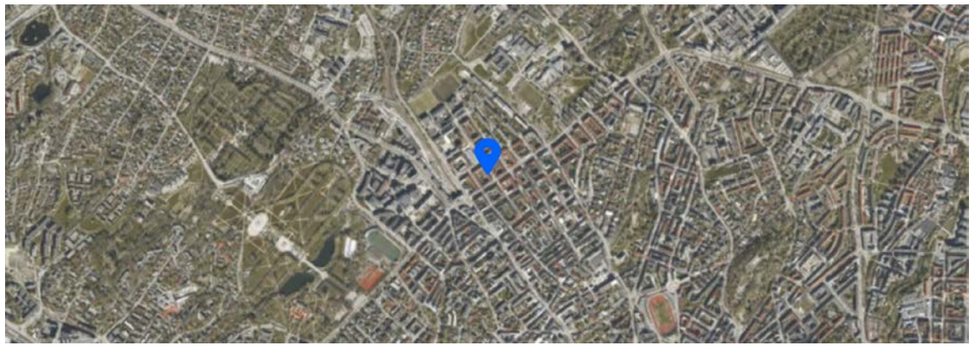
Familiesammensetning

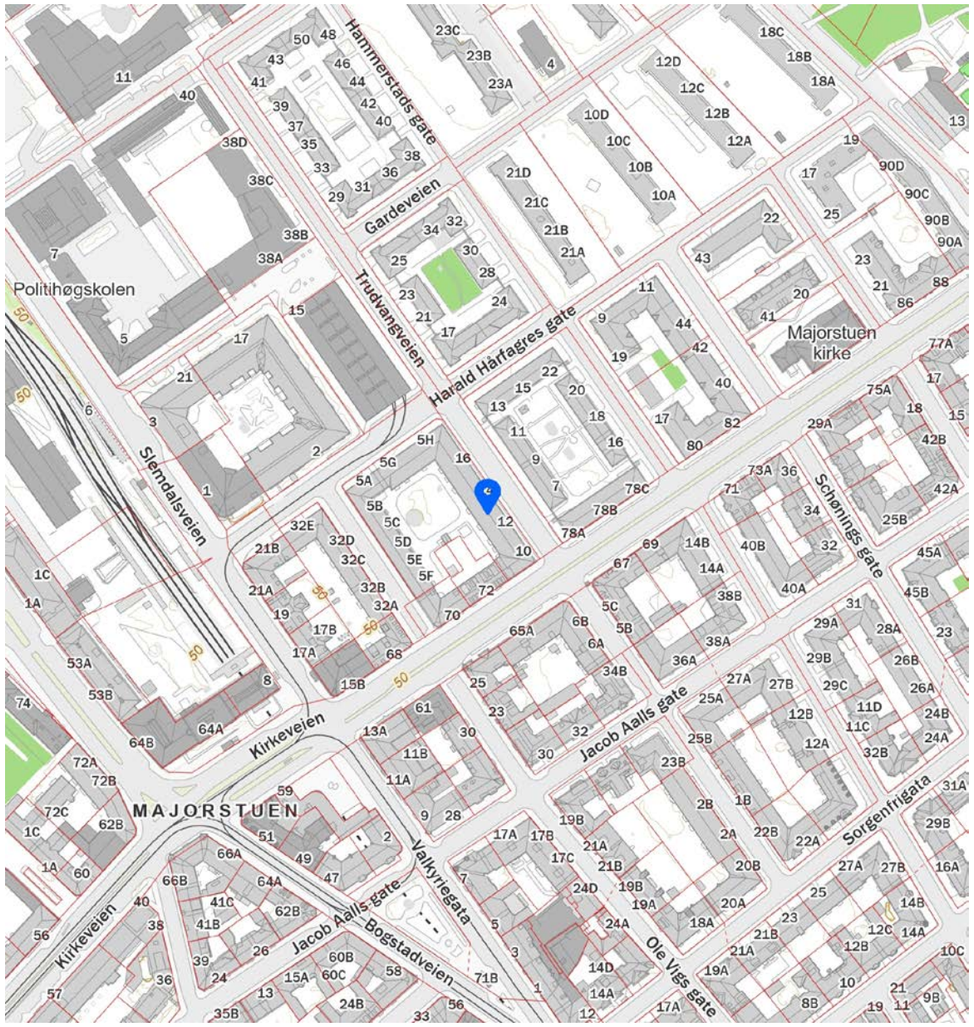


Sivilstand

		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	65%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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



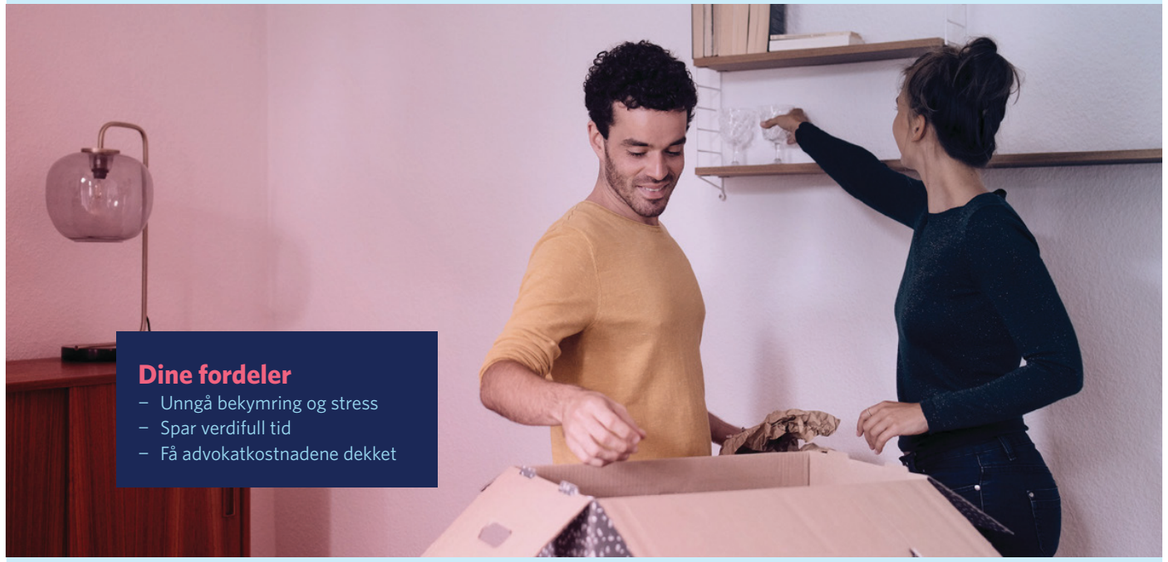


FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

soderbergpartners.no/eiendom

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera

I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no

Emera Oslo — Der lokal kjennskap møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!

Milad Alexander Sabori
Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner

milad.sabori@emera.no
+47 923 02 030

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Budskjema

Milad Alexander Sabori
milad.sabori@emera.no
923 02 030

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eindom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.

Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

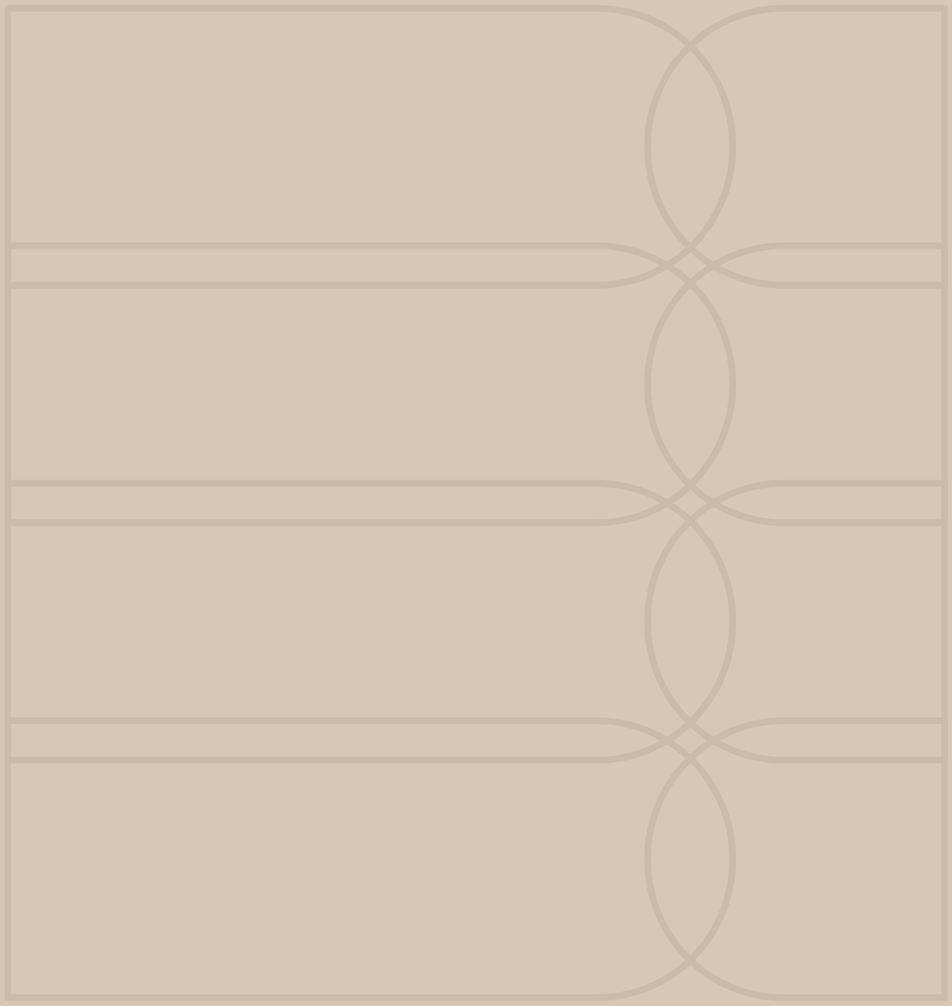
Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.

TRYKT I NORGE

2041 0848 NO-3619

Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.



EMERA

EIENDOMSMEGLING