

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig/Partner

Lars Berge

Mobil 489 92 004

E-post lars.berge@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner

Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO. TLF.
22 87 11 90

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 750 000,-
Fellesgjeld: Kr 222 008,-
Omkostn.: Kr 175 650,-
Total ink omk.: Kr 7 147 658,-
Felleskostn.: Kr 4 563,-
Selger: Kari Melgaard

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1909
BRA-i/BRA Total 79/95 kvm
Tomtstr.: 1161.4 m²
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 215, bnr. 174
Snr. 7
Oppdragsnr.: 1006250034

Deres nye drømmehjem?

Velkommen til Trudvangveien 5B!

Drømmer dere om en lys og gjennomgående leilighet i en klassisk bygård fra forrige århundreskifte, med høyt under taket og historisk sjarm? Da bør dere ta en nærmere titt på denne! Rolig beliggende på Majorstuen, med nesten umiddelbar nærhet til alt byen har å by på. Med en deilig takhøyde på ca. 2,95 meter, store vindusflater og en gjennomgående planløsning, får du en åpen og luftig romfølelse som kombinerer gammeldags eleganse med praktisk hverdagsliv. Leiligheten er umoderne og generell oppussing må derfor påregnes.

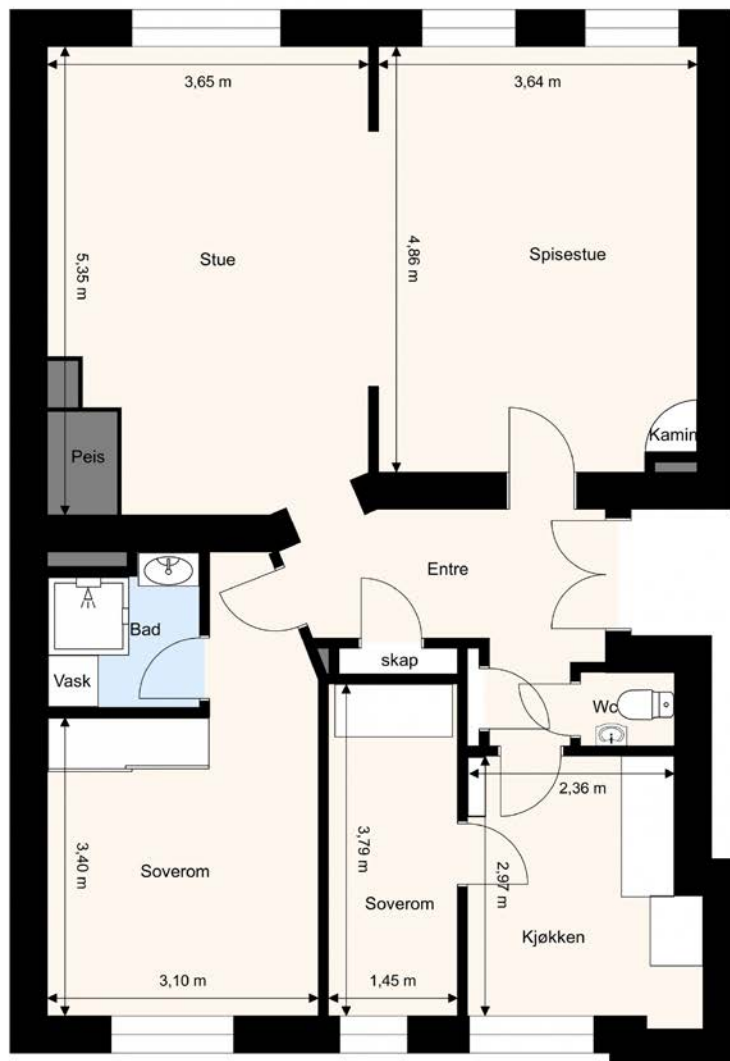
- Stukkatur, rosetter & originale fyllingsdører
- 2 romslige stuer med ildsteder
- Separat kjøkken med spiseplass
- 2 soverom som vender mot bakgården
- 2 boder på tilsammen 16,4 m²
- Egen inngang fra portrommet m/ flotte doble dører



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	25
Tilstandsrapport	48
Egenerklæring	68
Energiattest	131
Nabolagsprofil	137
Budskjema	146

Rune Kristiansen Takst AS
Trudvangveien 5 A. 1. etg. Oppdrag 25020.



Rune Kristiansen Takst AS
Tlf: 909 23 760
Autorisert takstmann/tørermester, medlem NITO

Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning, og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer.
Ved oppmåling av boligens BRA/P-rom/S-rom, vil innervegger og sjakter/piper m.m. være medregnet, etter gjeldende måleregler.
Planskissen er ikke måleverdig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Sosial stue







Separat kjøkken







Hyggelig soverom



Hovedsoverom



Baderom



Toalettrom









Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 79 m²

BRA - e: 16 m²

BRA totalt: 95 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 16 m² 2 kjellerboder

1. etasje

BRA-i: 79 m² Entré, stue, spisestue, kjøkken, 2 soverom, bad, toalettrom

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde i stuen er målt til ca. 295 cm.

I tillegg:

Kjellerbod på ca. 13 kvm.

Bod i bygg i bakgård på ca. 3,4 kvm.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1161.4 m²

Beliggenhet

Trudvangveien 5?B har en svært attraktiv beliggenhet midt på Majorstuen, i en stille enveiskjørt gate med klassisk bygårdsbebyggelse og et trivelig nabolag. Her bor du rolig og tilbaketrukket, men med umiddelbar nærhet til alt byen har å by på - perfekt for deg som ønsker en urban livsstil uten å gå på kompromiss med bokomfort.

Byliv og fasiliteter

Innen få minutters gange finner du et bredt og variert utvalg av kaféer, restauranter, spesialforretninger, dagligvarebutikker og treningssentre. Området byr på en levende

stemning og gode servicetilbud, enten du skal handle, spise ute eller trene. Kort vei også til både Colosseum kino, Bogstadveien og Majorstuen T-banestasjon.

Grøntområder

Flotte parker som Stensparken, St. Hanshaugen og Frognerparken ligger alle i nærheten og gir utmerkede muligheter for tur, rekreasjon og aktiviteter - sommer som vinter. Enten du liker å gå tur, trene ute eller bare nyte et grønt avbrekk i hverdagen, har du gode alternativer rett i nærområdet.

Kollektivtransport

Majorstuen er et knutepunkt for kollektivtransport, og fra boligen har du gangavstand til trikk, buss og T-bane med direkte linjer til blant annet sentrum, Blindern, Nydalen og Grünerløkka. Enkel og effektiv reisehverdag - uansett hvor du skal.

Trygt og velholdt bomiljø

Området oppleves som trygt og rolig, med en god miks av unge voksne, barnefamilier og etablerte beboere. Her er det lett å trives - enten du er førstegangskjøper, småbarnsforelder eller ønsker en klassisk leilighet i et nabolag med sjel og stabilitet.

Adkomst

Se vedlagte kart i annonse. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. For kollektivtilbud se www.ruter.no.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

- Solbærtorvet barnehage (0-5 år), 6 min gange
- Julius barnehage (1-5 år), 7 min gange
- Gydas Vei barnehage (1-5 år), 7 min gange

Skolekrets

- Majorstuen skole (1-10 kl.), 6 min gange
- Marienlyst skole (1-10 kl.), 10 min gange
- Bolteløkka skole (1-7 kl.), 15 min gange
- Fagerborg skole (8-10 kl.), 11 min gange
- Kristelig gymnasium (8-10 kl.), 15 min gange
- Kristelig gymnasium, 15 min gange
- Heltberg Bislett, 15 min gange

Offentlig kommunikasjon

- Majorstuen i Kirkeveien bussholdeplass, 2 min gange
- Majorstuen i Majorstukrysset trikkholdeplass, 3 min gange
- Majorstuen T-banestasjon, 5 min gange

- Nationaltheatret stasjon, 6 min m/bil
- Oslo S, 10 min m/bil

Bygningssakkyndig

Rune Kristiansen Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grund/fundamentering: Fundamentert til ukjent grunn.

Grunnmur: Grunnmur i tegl/naturstein.

Yttervegger: Yttervegger i murkonstruksjon, hulmur - utvendig pusset og malt.

Yttertak: Takkonstruksjon tekket med takstein.

Etasjeskillere: Trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Bygningen har en noe skjevheter/setninger, som må forventes av bygninger fra denne tiden.

Vinduer

Vinduer fra 1987, med 2-lags isolerglass.

Dører

Det er montert en dobbelt-fløyet inngangsdør. Malt fyllingsdør.

Denne ble i følge eier montert i ca. år 2000 - 2005.

Døren har ingen vesentlige avvik, og vurderes til TG-1.

Døren er så langt jeg kan se, ikke brann-klassifisert.

Utvendige trapper

Det er egen trapp til denne leiligheten.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt av Rune Kristiansen teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Vanlig kontroll av el-anlegget, i regi av kommunen. Utført av Elvia den 24.04.2023.

Ingen anmerkninger.

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

Ja, kun av faglært

Div arbeider herunder skifte av tak, nye branndører, tak i kjeller, mm i regi av sameiet.

Arbeid utført i regi av sameiet.

Innhold

Leiligheten ligger i en høy 1. etasje i en vakker bygård på Majorstuen, og kombinerer klassisk arkitektur med en funksjonell planløsning. Boligen byr på entré, separat kjøkken, to romslige stuer med hvert sitt ildsted, hovedsoverom, pikerom, samt separat toalettrom og badrom. Det er rikelig med lagringsplass i både stor kjellerbod og praktisk utebod i bakgården.

Boligen har en hjemmekoselig og sjarmerende atmosfære, preget av originale detaljer som stukkatur, rosetter, høye gulvlister og klassiske tregulv. Den gjennomgående planløsningen, de store vinduene og den generøse takhøyden på ca. 2,95 meter gir en åpen, lys og luftig romfølelse.

Allerede når du trer inn gjennom den flotte entrédøren, får du et tydelig inntrykk av leilighetens særpreget. Her er det god plass til å henge fra seg, og gangen fungerer som et naturlig knutepunkt med adgang til både kjøkken, toalett og oppholdsrom.

Stuene er boligens hjerte - to klassiske og innbydende oppholdsrom med god plass til både sofagruppe og øvrig møblement. Den åpne peisen gir varme og atmosfære på kalde kvelder. Spisestuen har sin egen vedkamin og fungerer utmerket som spisestue, ekstra stue, hjemmekontor eller bibliotek - avhengig av behov.

Kjøkkenet ligger i eget rom og har både god skaplass og arbeidsflate. Det er plass til et lite frokostbord ved vinduet, og rommet er utstyrt med kullfilterventilator. Innredningen er eldre, men funksjonell - og rommet gir gode muligheter for oppgradering etter eget ønske.

Begge soverommene ligger skjermet til, adskilt fra oppholdsrommene, og vender inn mot den stille bakgården. Hovedsoverommet har skyvedørsgarderobe og inngang til bad, mens det mindre, "pigerommet", egner seg perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor.

Badet er enkelt og eldre, med dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. I tillegg er det et separat toalettrom ved entréen - en svært praktisk løsning for både hverdag og gjester.

Til leiligheten følger det med en romslig kjellerbod på ca. 13 kvm og en utebod på ca. 3,4 kvm i bakgården - perfekte lagringsløsninger for både sesongutstyr, sykler og annet.

Standard

Leiligheten er funksjonell, men umoderne, og generell oppussing bør derfor påregnes. Med mange klassiske detaljer intakt og en svært attraktiv beliggenhet, anses denne boligen å ha et bra potensial!

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med hvite/profilerte fronter.

Benkeplate: Laminat benkeplate.

Oppvaskkum: Nedfelt oppvaskkum.

Kullfilterventilator.

Bad

Vegger: Malt glassfiberstrie.

Himling: Innfelte downlights. (Downlights blir ikke demontert for kontroll, i.h.t gjeldende regelverk.)

Gulv: Fliser.

Sanitærutstyr: Dusjkabinett, servant, og opplegg for vaskemaskin.

Toalettrom

Vegger: Tapet.

Gulv: Fliser.

Sanitærutstyr: Gulvstående klosett, samt servant.

Gulvoverflater

Gulvflater med slipte tregulv, fliser, parkett og teppe.

Takoverflater

Malte flater.

Rosetter og stukkaturer i flere rom.

Veggoverflater

Tapet, malt tapet og malt glassfiberstrie.

Malt brystningspanel i entre.

Innvendige dører

Det er montert originale og oppmalte fyllingsdører.

Garderobe

Skyvedørsgarderobe i hovedsoverom.

Garderobeskap i det lille soverommet.

Originale "skap" i entre.

Vannledninger

Innvendig rør-opplegg beskrivelse:

Leiligheten har generelt eldre rør-opplegg med kobber-rør.

Det er noe skjult rør-opplegg, lagt inne i vegg ved dusj.

Er det stoppekran i leiligheten. Ja.

Er hovedstoppekran funksjonstestet: Nei.

Avløpsrør

Det er felles avløps-rør i bygget. Dette vil da fall inn under selskapets vedlikeholdsansvar.

Det er dels eldre støpejerns-rør, dels noe plast avløps-rør.

Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon.

Er det avtrekksventil fra kjøkken: Ja. Denne bør holdes åpen.

Er det avtrekksventil fra bad: Ja. eter en ventil i taket, men det er usikkert om denne har særlig effekt.

Er det avtrekksventil fra wc: Nei.

Er det luftespalte i dør til bad: Nei.

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder alder: Eldre bereder.

Plassering: I benkeskap i kjøkken.

Er det automatisk vannstopper ved berederen: Nei.

Er det understøttelse under bunnplate i benkeskap: Nei.

Kontroller el-tilkobling: Med stikkontakt

Elektrisk anlegg

Sikringsskap plassert i entre.

Måler/hovedsikring er plasser i felles skap i fellesarealene.

Sikringskap med jordfeilautomater.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Vinduer

Vurdering av avvik:

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert utvendig bruks/værslittasje og oppsprekking på vinduskarmer.

Konsekvens: Vinduer har begrenset brukstid.

Forventet brukstid på vinduer er fra 40-60 år, avhengig av bruk og værforhold m.m.

Disse vinduene er nå ca. 38 år gamle og har oppnådd en alder da utskifting nærmere seg.

Vinduene vurderes til TG-2.

Man må være klar over at vinduer fra denne tiden, ikke har samme isolasjons-evne som moderne vinduer.

Utvendige trapper

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det bemerkes at det ikke er monter håndløpere/rekkverk på denne trappen.

Sikkerhets-forhold skal bemerkes i rapporten.

Gulvoverflater

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Tregulvene er slipt, og fremstår i hovedsak i god stand.

Det er registrert noe sprekkdannelse, samt noe gyng i gulv i spisestue.

Brukslitasje på teppe.

Det ble registrert mindre bom i enkelte gulvfliser.

Konsekvens: Det er ingen vesentlige konsekvens for disse avvikene. Hva som skal gjøres av tiltak/oppussing må vurderes av ny eier.

Veggoverflater

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det er ingen vesentlige avvik registrert, men veggene har generelt behov for noe oppussing/modernisering.

Konsekvens: Det er ingen vesentlige konsekvens for dette. Hva som skal gjøres av tiltak må vurderes av ny eier.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det skal gjøres kontroll av skjevheter i etasjeskillere/dekker.

Hvis det måles over 1,5 cm. skjevhet totalt inne i et valgt rom, blir dette vurdert til TG-2 i rapporten.

Det skal gjøres målinger i 2 rom pr. etasje.

I stue er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 1,5 - 2 cm

I spisestue er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 1,5 - 2 cm.

Det er noe nivå-forskjell mellom de ulike rommene.

Det er ikke gjort målinger andre steder enn det som er oppgitt.

Om det er større skjevheter her er derfor ikke vurdert.

Konsekvens: Det er ingen vesentlig konsekvenser for dette forholdet.

Det er ikke umiddelbart behov for tiltak, og hva som evt. skal gjøres av tiltak. må vurderes av ny eier.

I bygg som dette, og fra denne tiden, må man påregne skjevheter i etasjeskillere/gulv.

Radon

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Et sjekkpunkt er om det er utført Radonmålinger i boligen.

Hvis dette ikke er utført skal dette bemerkes med TG-2.

Det anbefales alltid at målinger utføres.

Det er ikke opplyst om at det er utført radonmålinger i denne leiligheten eller bygget. I følge Radon-kart (https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/), ligger denne bygningen i et område som normalt har moderat til lave verdier.

Konsekvens: For høye Radonverdier kan være helseskadelig over tid.

Pipe og ildsted

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

TG-2 settes for ildstedenes alder.

De fungerer i følge eier fint med dagens bruk, men i dag anbefales rent-brennende ildsteder.

Konsekvens: Det anbefales å skifte ut ildsteder med moderne ovner.

Under peis i stue er det en gammel parafinbrenner. Denne er i følge eier ikke tilkoblet og er ute av drift.

Innvendige dører

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Dørene er fra byggeåret, og er nå over 100 år.

De fremstår i god stand, alder tatt i betraktning.

Men det er naturlig vis brukslitasje på dører/hengsler/låskasser m.m.

Konsekvens: Det er ingen vesentlige konsekvenser for dette. Hva som evt. skal gjøre må vurderes av ny eier.

Garderobe

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Garderobeskapene har brukslitasje.

Skyvedørgarderobe var ikke plassert i styreskinne på gulv.

Konsekvens: Modernisering kan påregnes.

Overflater og innredning - Kjøkken

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen har brukslitasje og noe skader.

Det er i grenseland mellom TG-2 og TG-3.

Konsekvens: Kjøkkenet er modent for utskifting. Omfanget må vurderes av ny eier.

Avtrekk - Kjøkken

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Bruk av kullfilterventilator, skal i følge gjeldende instruks, alltid vurderes med TG-2.

Konsekvens: Det kan ikke gjøres tiltak med avtrekk over kokesone, da man i denne type blokker kun kan benytte kullfilterventilatorer.

Overflater og konstruksjon - Toalettrom

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Rommet er av eldre dato, og TG-2 settes for alder og tidsmessighet.

Konsekvens: Tidsmessig oppussing av rommet kan påregnes.

Rør-opplegget er av eldre dato, og ut i fra alder kan lekkasjer oppstå. Oppgradering må påregnes.

Vannledninger

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Rør-opplegget er gjennomgående av eldre dato, og er i grenseland mellom TG-2 og TG-3.

Vurdering er basert på alder.

Forventet brukstid på rør-opplegg er ca. 50 år.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegg er oppbrukt.

Det er ikke opplyst eller registrert lekkasjer, men man må være klar over rørenes alder.

Konsekvens: Ut fra rør-oppleggets alder kan lekkasjer oppstå. Oppgradering av rør-opplegget må påregnes.

Stoppekran: Stoppekranen var hard å vri på, så jeg fikk ikke kontrollert denne.

Jeg vurderte det slik at det ikke tok sjansen på å stenge den.

Konsekvens: Ved en akutt lekkasje, kan det være vanskelig å stenge vannet.

Kontroll/utbedring/utskifting av stoppekraner bør gjøres.

Elektrisk anlegg

Det blir satt TG-2 for el-anlegget. Dette er ikke å anse som en tilstandsvurdering av el-anlegget, men settes for å synliggjøre at jeg anbefaler en utvidet elkontroll.

Dette anbefales selv om det er utført en stikkprøve-kontroll i senere tid.

Avvik som utløser TG-2: Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for utførte el-arbeider.

For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023..

Konsekvens: Hvis en tilstandsvurdering avdekker avvik, må det gjøres oppgradering/utbedring.

Forhold som har fått TG3:

Bad generelt

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Eldre bad som fremstår med behov for tidsmessig oppussing/modernisering.

Det er ikke kjent hvordan membranløsning som er benyttet i gulvet. membranen er ikke visuelt synlig.

Gulvet er i hovedsak flatt, uten fall mot sluket.

Det er ikke høydeforskjell fra overkant slukrist, og til fliser/evnt. membran ved døråpning.

Sluket er vanskelig tilgjengelig for inspeksjon, da det er plasser under dusjkabinettet.

Det er vanskelig å flytte på dusjkabinettet.

Badet totalt sett vurderes til TG-3.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Full tidsmessig oppussing/modernisering av rommet, rør-opplegg og tettesjikt m.m. må påregnes.

Konsekvens: Manglende fall mot sluk, og ikke høydeforskjell fra sluk og til fliser ved membran. Ved en lekkasje i rommet, kan vann renne ut i soverom.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Ventilasjon

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

På oppføringstidspunktet ble det benyttet naturlig oppdriftsventilasjon.

Med naturlig oppdriftsventilasjon vil til-luft til boligen tilføres med spalteventiler i vinduer eller ventiler i yttervegger.

Avtrekk fra boligen gjøres med avtrekksventiler i kjøkken og bad, ført ut over yttertak via luftekanaler.

Naturlig oppdriftsventilasjon blir i rapporten alltid vurdert til TG-2.

Konsekvens: Man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens ventilasjon med balansert eller mekanisk avtrekk.

Er det etablert luftespalte i dør til bad: Nei.

Det skal være en luftespalte i døren for å sørge for luftsirkulasjon/avtrekk i leiligheten.

Konsekvens: Manglende luftespalte kan redusere effekten på ventilasjonen.

Det er ikke registrert avtrekksventil inne i wc. Manglende avtrekk fra dette rommet blir vurdert til TG-3.

Konsekvens: Etablering av avtrekk bør gjøres. Det er avtrekks-sjakter inne i kjøkkenet.

Om det er mulig å etablere avtrekk fra wc til disse sjaktene, må vurderes/kontrolleres.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Hva dette avviket vil koste å utbedre er vanskelig å vurdere, før man vet hvilke løsning som kan benyttes.

Nærmere kontroll og vurdering anbefales.

Kostnadsestimat er satt for kontroll/vurdering.

Kostnader til utbedringer er ikke tatt med, da endelig løsning ikke er kjent. For å få et eksakt kostnadsestimat må det innhentes tilbud fra utførende.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Varmtvannstank

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Berederen er av eldre dato, og forventet brukstid er overskredet.

Det er nedbøyning og slitasje/skade i bunnplate i kjøkkenskapet der berederen er montert.

Eldre rør-opplegg/koblinger.

Det er registrert noe rust på koblinger.

Det bemerkes at dagens krav til el-kobling er strengere enn da denne ble montert.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Konsekvens: Berederen må påregnes utskiftet.

Ved utskifting må man påregne å oppgradere el-kobling, rør-opplegg/koblinger, plassering, og montering av automatisk vannstopper.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Alle hvitevarer på kjøkkenet medfølger i handelen.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet Kirkeveien 67 har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og kabel-tv.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

Ildsted: Boligen har to stk. ildsteder.

Peis med innsatts, montert i stuen.

Vedkamin, montert i spisestue.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 6 750 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i kommune.

Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 745 000

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 6 980 000

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

113/3824

Felleskostnader inkluderer

Forretningsfører, felles forsikring, kommunale avgifter, drift og vedlikehold

Renter og avdrag 1 986,-

Felleskostnader 2 577,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 563

Andel Fellesgjeld

Kr 222 008

Fellesgjeld pr. dato

03.06.2025

Andel fellesformue

Kr 16 084

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Kirkeveien 67

Organisasjonsnummer

913 850 904

Om sameiet

Sameiet Kirkeveien 67 er registrert i Enhetsregisteret med organisasjonsnummer 913850904. Bygningen er lokalisert i Oslo kommune og har 30 boligenheter og ingen andre enheter.

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Renhold

Sameiet Kirkeveien 67 har avtale med renholdstjeneste med Rydd og Vask AS. Renholdet skjer annenhver uke på fredager.

Det skal gjennomføres følgende vedlikeholdstiltak i tiden fremover:

- drenering
- pipeløp

Rehabilitering og større vedlikehold

2013

- Montering av snøfangere
- Reparasjon av brannvarslingsanlegg, inkludert utskifting av detektorer
- Skiftet rør/avløp i Trudvangveien oppgang B (tidligere oppgang C) på venstre side
- Skifte av jordfeilbryter i Trudvangveien oppgang B (tidligere oppgang C).

2014

- Det vertikale soillrøret (som går gjennom toalettene) på venstre side i Kirkeveien 67 (tidligere oppgang A) ble byttet ut, fra kjeller og opp til og med bod i 5.etg.
- Vedlikehold av brannvarslere

2015

- Nytt vann- og kloakkrør mellom vår bygård og offentlig anlegg er byttet ut etter krav fra kommunen. Entreprenør var Rørleggersentralen.

2016

- Oppussing av frontfasaden mot Kirkeveien og Trudvangveien. Nytt beslag på arkene på taket. Entreprenør: Oslo Murmesterbedrift AS.
- Nye dreneringsrør gravd ned i grunnen i bakgården fra der hvor de to nedløpsrørene på østvendt vegg kommer ned, dreneringsrørene leder fram til kummen midt ute i

gården. Entreprenør var Rørleggersentralen.

2017

- Bakfasade og trappeoppganger ble totaloppusset. Entreprenør: Oslo Murmesterbedrift AS.

- To lekkasjer fra tak ble utbedret, inkludert legging av nytt beslag rundt skorsteiner, dette er gjort på taket mot bakgården over seksjon 26 og 28. Entreprenør: Drogseth AS.

2018

- Baktrapper ble malt med brannmaling og alle dører i baktrapp i oppgang Kirkeveien 67 og Trudvangveien 5C ble byttet ut i henhold til krav fra Brann og redningsetaten.

Entreprenør: Oslo Brannsikring

2020

- Komplett takomlegging av taket på hele sameiet, samt utskiftning av enkelt takvinduer. Det ble også gjennomført sjekk av balkonger ref mulige lekkasjer.

Entreprenør: Nortekk

2021

- Ferdigstillelse av gjenværende brannvernarbeid: Hele kjelleren har fått brannbestandig gips installert og inngangsdører i hovedtrappeoppgangene har blitt malt med brannmaling. Entreprenør: Maskinbygg AS

2022

- Installert nytt digitalt callinganlegg fra Defigo i alle oppganger

2023/2024

- Byttet soilrør/stigrør i Trudvangveien oppgang C mot bakgård (østlige side av baktrapp). Byttet er gjort fra kjeller til 4 etg.

2025

- For øyeblikket er det større arbeider bakgården. Dreneringen er fornyet og bakgården oppgraderes nå med nye betongheller, gressplen og beplantning, mm. Arbeidene skal ferdigstilles i sommer.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 12139750452, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 03.06.2025: 7.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 60

Saldo per 03.06.2025: 7 445 257

Andel av saldo: 220 009

Første termin/første avdrag: 30.06.2020 (siste termin 31.03.2040)

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Fra husordensreglene:

Husdyrhold må ikke være til sjenasne for andre beboere. Lufting av husdyr skla foregå på egnet sted, ikke på lekeplass, gårdsplass, trappeoppganger eller lignende. Eier er pliktig til å fjerne eventuelle ekskrementer.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBF/ Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 215, bruksnummer 174, seksjonsnummer 7 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/215/174/7:

01.07.1899 - Dokumentnr: 900796 - Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:174

Gjelder denne registerenheten med flere

05.06.1915 - Dokumentnr: 913924 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:174

Gjelder denne registerenheten med flere

03.06.2025 - Dokumentnr: 624949 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Gabrielsen & Partners AS
Org.nr: 987 883 944
Elektronisk innsendt

14.10.1986 - Dokumentnr: 64423 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 113/3775
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 30 SEKSJONER

10.03.2022 - Dokumentnr: 274098 - Reseksjonering
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 113/3824
Vederlag: NOK 515 000
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av fellesareal
Endring av tegninger
Endring av sameiebrøk

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ekspedisjonsdokument på eiendommen datert 21.12.1909.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

21.12.1909.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.
Eiendommen følger kommuneplan med formål "Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 etter reguleringsbestemmelser S-2255, vedtaksdato 28.7.77". Endret reguleringsbestemmelser S-2937, vedtaksdato 1.10.87.

Adgang til utleie

Fra vedtektene:

Styret skal underrettes om utleieforhold. Seksjonseier skal opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn og om egen adresse i utleieperioden.
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med

korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket

må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 750 000 (Prisantydning)

222 008 (Andel av fellesgjeld)

6 972 008 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

174 300 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

175 650 (Omkostninger totalt)

186 550 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

189 350 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 147 658 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 158 558 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 161 358 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 175 650

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retthjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 7 990 Digital, algoritmebasert annonsering
- 3 000 Garantipremie/inneståelse
- 2 490 Kommunale opplysninger
- 19 990 Markedspakke
- 7 990 Oppgjørshonorar
- 2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 24 900 Tilretteleggingsgebyr
- 3 490 Visninger/overtagelse per stk.
- 6 570 Eierskiftegebyr, pris fra:
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 4 242 Utlegg opplysninger forretningsfører, pris fra:

Totalt kr: 142 340

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Lars Berge
Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig/Partner
lars.berge@aktiv.no
Tlf: 489 92 004

Gabrielsen & Partners AS, Christian Michelsens gate 2
0568 OSLO
Tlf: 228 71 190

Salgsoppgavedato

12.06.2025

Vedlegg

Tilstandsrapport

Trudvangveien 5 B, 0364 OSLO

OSLO kommune

gnr. 215, bnr. 174, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 79 m²

Rune Kristiansen Takst AS
Trudvangveien 5 A. 1. etg. Oppdrag 25020.



Rune Kristiansen Takst AS
Tlf: 908 23 760
Autorisert takstmann/tommermester, medlem NITO

Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning, og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer.
Ved oppmåling av boligens BRA/P-rom/S-rom, vil innervegger og sjakter/piper m.m. være medregnet, etter gjeldende målereglar.
Planskissen er ikke måleverdig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

Befaringsdato: 03.03.2025

Rapportdato: 05.06.2025

Oppdragsnr.: 15641-25020

Referansenummer: RH9152

Foretak: Rune Kristiansen Takst AS

Takstingeniør: Rune Kristiansen

Vår ref:



NITO

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

Rune Kristiansen Takst AS

Utdannet Tømrermester.

Utdannet takstingeniør.

25 års erfaring med verditaksering og tilstandsrapporter.



Rapportansvarlig



Rune Kristiansen

rune@runekristiansentakst.no

909 23 760



NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

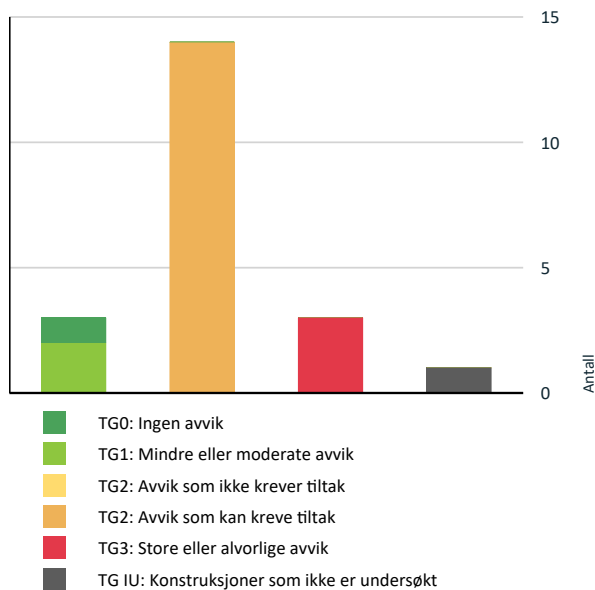
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

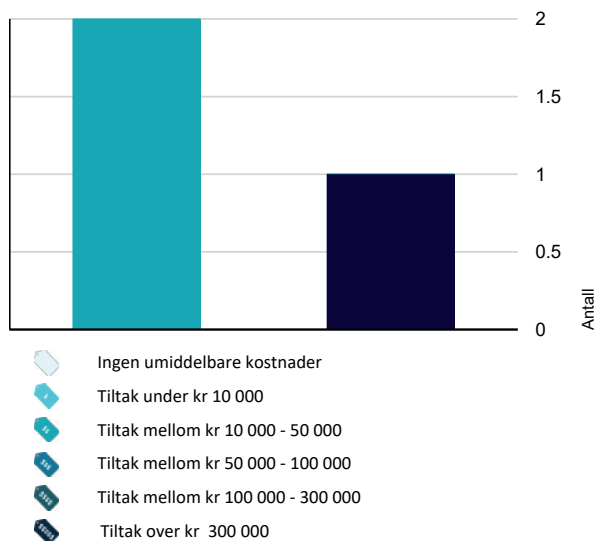
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etg. > Bad > Bad generelt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 1. etg. > Bad > Fukt i tiliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Gulvoverflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Veggoverflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Garderobe [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etg. > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etg. > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1. etg. > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

UTVENDIG

Felles bygningsdeler

-Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner m.m.

Grund/fundamentering: Fundamentert til ukjent grunn.

-Grunnmur: Grunnmur i tegl/naturstein.

-Yttervegger: Yttervegger i murkonstruksjon, hulumur - utvendig pusset og malt.

-Yttertak: Takkonstruksjon tekket med takstein.

-Etasjeskillere: Trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Bygningen har en noe skjevheter/setninger, som må forventes av bygninger fra denne tiden.

-Sameiet utfører løpende vedlikehold av bygningsmassen.

-Selger opplyser følgende:

Det er i gjort takarbeider i sameiet.

Det er gjort arbeider med oppussing av fasader.

Det er gjort brann-tiltak i kjeller.

Det er utført dreneringsarbeider i bakgården.

-Kjøper bør settes seg inne i sameiets vedtekter for opplysninger om vedlikeholdsansvar for eier og for selskapet.

Disse bygningsdelene er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og er ikke omfattet av denne rapporten.

Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.

TG 2 Vinduer

Vinduer fra 1987, med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert utvendig bruks/værslittasje og oppsprekking på vinduskarmer.

Konsekvens: Vinduer har begrenset brukstid.

Forventet brukstid på vinduer er fra 40-60 år, avhengig av bruk og værforhold m.m.

Disse vinduene er nå ca. 38 år gamle og har oppnådd en alder da utskifting nærmere seg.

Vinduene vurderes til TG-2.

Man må være klar over at vinduer fra denne tiden, ikke har samme isolasjons-egne som moderne vinduer.

TG 1 Dører

Det er montert en dobbelt-fløyet inngangsdør. Malt fyllingsdør.

Denne ble i følge eier montert i ca. år 2000 - 2005.

døren har ingen vesentlige avvik, og vurderes til TG-1.

(Døren er så langt jeg kan se, ikke brann-klassifisert. Merknader vedr. dette, er tatt med i punkt om brannskille/brannsikkerhet.)

TG 2 Utvendige trapper

Det er egen trapp til denne leiligheten.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det bemerkes at det ikke er monter håndløpere/rekkverk på denne trappen.
Sikkerhets-forhold skal bemerkes i rapporten.



Trapp uten håndløper/rekkverk.

INNENDIG

TG 2 Gulvoverflater

Gulvflater med slipte tregulv, fliser, parkett og teppe.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tregulvene er slipt, og fremstår i hovedsak i god stand.
Det er registrert noe sprekke dannelse, samt noe gyng i gulv i spisestue.
Brukslitasje på teppe.
Det ble registrert mindre bom i enkelte gulvfliser.

Konsekvens: Det er ingen vesentlige konsekvens for disse avvikene. Hva som skal gjøres av tiltak/oppussing må vurderes av ny eier.

TG 1 Takoverflater

Malte flater.
Rosetter og stukkaturer i flere rom.

Ut i fra alder fremstår takene i god stand, og vurderes derfor til TG-1.
Kommentar til mindre/moderate avvik som faller inn under TG-1: Det er enkelte mindre sprekker/riss i tak. Dette må anses som normalt i bygg fra denne tiden.

TG 2 Veggoverflater

Tapet, malt tapet og malt glassfiberstrie.
Malt brystningspanel i entre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen vesentlige avvik registrert, men veggene har generelt behov for noe oppussing/modernisering.

Konsekvens: Det er ingen vesentlige konsekvens for dette. Hva som skal gjøres av tiltak må vurderes av ny eier.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det skal gjøres kontroll av skjevheter i etasjeskillere/dekker.
Hvis det måles over 1,5 cm. skjevhet totalt inne i et valgt rom, blir dette vurdert til TG-2 i rapporten.
Det skal gjøres målinger i 2 rom pr. etasje.

I stue er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 1,5 - 2 cm
I spisestue er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 1,5 - 2 cm.
Det er noe nivå-forskjell mellom de ulike rommene.

Det er ikke gjort målinger andre steder enn det som er oppgitt.
Om det er større skjevheter her er derfor ikke vurdert.

Konsekvens: Det er ingen vesentlig konsekvenser for dette forholdet.
Det er ikke umiddelbart behov for tiltak, og hva som evt. skal gjøres av tiltak. må vurderes av ny eier.

I bygg som dette, og fra denne tiden, må man påregne skjevheter i etasjeskillere/gulv.

Radon

Alle bygninger bør ha så lave radonnivåer som mulig, og aldri over 200 bq/m3. Anbefalt tiltaksgrense er 100 bq/m3.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Et sjekkpunkt er om det er utført Radonmålinger i boligen.
Hvis dette ikke er utført skal dette bemerkes med TG-2.
Det anbefales alltid at målinger utføres.

Det er ikke opplyst om at det er utført radonmålinger i denne leiligheten eller bygget.

I følge Radon-kart (https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/), ligger denne bygningen i et område som normalt har moderat til lave verdier.

Konsekvens: For høye Radonverdier kan være helseskadelig over tid.

Pipe og ildsted

Selve pipen og pipeløpet vil normalt falle inn under sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar.
Den vil da ikke være en del av vurderingen i denne rapporten.

Selger opplyser at det ikke har vært utført rehabilitering av pipeløp.
Dette er vanlig at piper fra denne tiden må rehabiliteres, og dette må påregnes at måtte gjøres etter hvert.
Dette vil da falle inn under sameiets vedlikeholdsansvar.

Det blir kontrollert om det er synlige riss/sprekker m.m. utvendig på pipe, samt evt. forhold med selve ildsted.

Ildsted: Boligen har to stk. ildsteder.
Peis med innsatts, montert i stuen.
Vedkamin, montert i spisestue.

Selger opplyser at ildsteder fungerer fint.
Det er ikke gjort funksjonstesting av ildstedene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG-2 settes for ildstedenes alder.
De fungerer i følge eier fint med dagens bruk, men i dag anbefales rent-brennende ildsteder.

Konsekvens: Det anbefales å skifte ut ildsteder med moderne ovner.

Under peis i stue er det en gammel parafinbrenner. Denne er i følge eier ikke tilkoblet og er ute av drift.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Det er montert originale og oppmalte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene er fra byggeåret, og er nå over 100 år.

De fremstår i god stand, alder tatt i betraktning.

Men det er naturlig vis brukslitasje på dører/hengsler/låskasser m.m.

Konsekvens: Det er ingen vesentlige konsekvenser for dette. Hva som evt. skal gjøre må vurderes av ny eier.

TG 2 Garderobe

Skyvedørsgarderobe i hovedsoverom.

Garderobeskap i det lille soverommet.

Originale "skap" i entre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Garderobeskapene har brukslitasje.

Skyvedørsgarderobe var ikke plassert i styreskinne på gulv.

Konsekvens: Modernisering kan påregnes.

VÅTROM

1. ETG. > BAD

TG 3 Bad generelt

Beskrivelse av badet:

Vegger: Malt glassfiberstrie.

Himling: Innfelte downlights. (Downlights blir ikke demontert for kontroll, i.h.t gjeldende regelverk.)

Gulv: Fliser.

Sanitærutstyr: Dusjkabinett, servant, og opplegg for vaskemaskin.

Sluk: Ukjent slukløsning da dette er plassert under dusjkabinettet.

Gulvmembran: Ukjent membran. Denne ikke er visuelt synlig.

Fall mot gulv: Gulvet er i hovedsak flatt, uten fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre bad som fremstår med behov for tidsmessig oppussing/modernisering.

Det er ikke kjent hvordan membranløsning som er benyttet i gulvet. membranen er ikke visuelt synlig.

Gulvet er i hovedsak flatt, uten fall mot sluket.

Det er ikke høydeforskjell fra overkant slukrist, og til fliser/evt. membran ved døråpning.

Sluket er vanskelig tilgjengelig for inspeksjon, da det er plassert under dusjkabinettet.

Det er vanskelig å flytte på dusjkabinettet.

Badet totalt sett vurderes til TG-3.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Full tidsmessig oppussing/modernisering av rommet, rør-opplegg og tettesjikt m.m. må påregnes.

Konsekvens: Manglende fall mot sluk, og ikke høydeforskjell fra sluk og til fliser ved membran. Ved en lekkasje i rommet, kan vann renne ut i soverom.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Over 300 000

1. ETG. > BAD

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Dusjsone/område hvor det erfaringsmessig er mest utsatt for skade, ligger på vegg mot naboileighet og stue. Disse veggene er i murkonstruksjon.
Hulltaking er derfor ikke mulig å utføre, og er unntatt fra forskriftens krav til dette.

Å ta et hull andre steder inn i badet en mot dusjsonen, vil ikke gi et riktig bilde av tilstanden på badet, og kan være direkte misvisende.

KJØKKEN

1. ETG. > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite/profilerte fronter.
Benkeplate: Laminat benkeplate.
Oppvaskkum: Nedfelt oppvaskkum.
Kullfilterventilator.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen har brukslitasje og noe skader.
Det er i grenseland mellom TG-2 og TG-3.

Konsekvens: Kjøkkenet er modent for utskifting. Omfanget må vurderes av ny eier.

1. ETG. > KJØKKEN

Avtrekk

Er det montert ventilator over kokesone: Ja, det er montert kullfilterventilator.
Er det mulighet for forsert avtrekk fra kjøkken ved matlaging: Nei.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bruk av kullfilterventilator, skal i følge gjeldende instruks, alltid vurderes med TG-2.

Konsekvens: Det kan ikke gjøres tiltak med avtrekk over kokesone, da man i denne type blokker kun kan benytte kullfilterventilatorer.

1. ETG. > KJØKKEN

Komfyrvakt

Er det montert komfyrvakt: Nei.

Dette kjøkkenet ble montert før dette ble et krav.
Men av sikkerhetsmessige grunner anbefales dette alltid ettermontert.
Det skal ikke settes tilstandsgrad på dette forholdet.

1. ETG. > KJØKKEN

Automatisk vannstopper

Er det montert automatisk vannstopper ved vanninstallasjoner i kjøkken: Dette kjøkkenet ble montert før dette ble et krav.
Men av sikkerhetsmessige grunner anbefales dette alltid ettermontert.
Det skal ikke settes tilstandsgrad på dette forholdet.

Tilstandsrapport

SPESIALROM

1. ETG. > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Vegger: Tapet.
Gulv: Fliser.

Sanitærutstyr: Gulvstående klosett, samt servant.

Rør-opplegg: Eldre kobber-rør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet er av eldre dato, og TG-2 settes for alder og tidsmessighet.

Konsekvens: Tidsmessig oppussing av rommet kan påregnes.

Rør-opplegget er av eldre dato, og ut i fra alder kan lekkasjer oppstå. Oppgradering må påregnes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendig rør-opplegg beskrivelse:

Leiligheten har generelt eldre rør-opplegg med kobber-rør.

Det er noe skjult rør-opplegg, lagt inne i vegg ved dusj.

Er det stoppekran i leiligheten. Ja.

Er hovedstoppekran funksjonstestet: Nei.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rør-opplegget er gjennomgående av eldre dato, og er i grenseland mellom TG-2 og TG-3.

Vurdering er basert på alder.

Forventet brukstid på rør-opplegg er ca. 50 år.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegg er oppbrukt.

Det er ikke opplyst eller registrert lekkasjer, men man må være klar over rørenes alder.

Konsekvens: Ut fra rør-oppleggets alder kan lekkasjer oppstå. Oppgradering av rør-opplegget må påregnes.

Stoppekran: Stoppekranen var hard å vri på, så jeg fikk ikke kontrollert denne.

Jeg vurderte det slik at det ikke tok sjansen på å stenge den.

Konsekvens: Ved en akutt lekkasje, kan det være vanskelig å stenge vannet.

Kontroll/utbedring/utskifting av stoppekraner bør gjøres.

Avløpsrør

Det er felles avløps-rør i bygget. Dette vil da fall inn under selskapets vedlikeholdsansvar.

Det er dels eldre støpejerns-rør, dels noe plast avløps-rør.

Det bemerkes at slike avløps-rør i støpejern, har begrenset levetid. Disse rørene er nå over 100 år gamle.

Dette må vurderes av sameiet, men modernisering av rør-opplegg vil komme i fremtiden.

Da dette er sameiets ansvar, blir det ikke satt tilstandsgrad for dette.

Dette bør i hensyntas ved modernisering av badet, så det kan klargjøres for utskifting av rør-opplegg.

Ventilasjon

Tilstandsrapport

Naturlig oppdriftsventilasjon.

Er det avtrekksventil fra kjøkken: Ja. Denne bør holdes åpen.

Er det avtrekksventil fra bad: Ja. eter en ventil i taket, men det er usikkert om denne har særlig effekt.

Er det avtrekksventil fra wc: Nei.

Er det luftespalte i dør til bad: Nei.

Måling av effekt på ventilasjon, er ikke en del av denne rapporten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På oppføringstidspunktet ble det benyttet naturlig oppdriftsventilasjon.

Med naturlig oppdriftsventilasjon vil til-luft til boligen tilføres med spalteventiler i vinduer eller ventiler i yttervegger.

Avtrekk fra boligen gjøres med avtrekksventiler i kjøkken og bad, ført ut over yttertak via luftekanaler.

Naturlig oppdriftsventilasjon blir i rapporten alltid vurdert til TG-2.

Konsekvens: Man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens ventilasjon med balansert eller mekanisk avtrekk.

Er det etablert luftespalte i dør til bad: Nei.

Det skal være en luftespalte i døren for å sørge for luftsirkulasjon/avtrekk i leiligheten.

Konsekvens: Manglende luftespalte kan redusere effekten på ventilasjonen.

Det er ikke registrert avtrekksventil inne i wc. Manglende avtrekk fra dette rommet blir vurdert til TG-3.

Konsekvens: Etablering av avtrekk bør gjøres. Det er avtrekks-sjakter inne i kjøkkenet.

Om det er mulig å etablere avtrekk fra wc til disse sjaktene, må vurderes/kontrolleres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hva dette avviket vil koste å utbedre er vanskelig å vurdere, før man vet hvilke løsning som kan benyttes.

Nærmere kontroll og vurdering anbefales.

Kostnadsestimat er satt for kontroll/vurdering.

Kostnader til utbedringer er ikke tatt med, da endelig løsning ikke er kjent. For å få et eksakt kostnadsestimat må det innhentes tilbud fra utførende.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder alder: Eldre bereder.

Plassering: I benkeskap i kjøkken.

Er det automatisk vannstopper ved berederen: Nei.

Er det understøttelse under bunnplate i benkeskap: Nei.

Kontroller el-tilkobling: Med stikkontakt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Berederen er av eldre dato, og forventet brukstid er overskredet.

Det er nedbøyning og slitasje/skade i bunnplate i kjøkkenskapet der berederen er montert.

Eldre rør-opplegg/koblinger.

Det er registrert noe rust på koblinger.

Det bemerkes at dagens krav til el-kobling er strengere en da denne ble montert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens: Berederen må påregnes utskiftet.

Ved utskifting må man påregne å oppgradere el-kobling, rør-opplegg/koblinger, plassering, og montering av automatisk vannstopper.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i entre.

Måler/hovedsikring er plassert i felles skap i fellesarealene.

Sikringskap med jordfeilautomater.

Det har vært utført en stikkprøve-kontroll av el-anlegget i leiligheten i 2023.

Det er fremvist dokumentasjon på at saken er lukket.

Merk: En slik kontroll fra det lokale el-tilsyn, blir utført som en stikkprøvekontroll. Dette er ikke en full kontroll av alt el-anlegg, og det er i denne rapporten opplyst at det kan være feil på el-anlegget som en slik kontroll ikke avdekker.

For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023.

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

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for utførte el-arbeider.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Da jeg som bygningssakkyndig ikke har autorisasjon innen kontroll av el-anlegg, har jeg heller ikke lov til å tilstandsvurdere et el-anlegg. Dette må gjøres av autorisert firma/personer.

Generell kommentar

Det blir satt TG-2 for el-anlegget. Dette er ikke å anse som en tilstandsvurdering av el-anlegget, men settes for å synliggjøre at jeg anbefaler en utvidet el-kontroll.

Dette anbefales selv om det er utført en stikkprøve-kontroll i senere tid.

Avvik som utløser TG-2: Det er ikke fremvist samsvarserklæring for utførte el-arbeider.

For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023..
Konsekvens: Hvis en tilstandsvurdering avdekker avvik, må det gjøres oppgradering/utbedring.

Tilstandsrapport



Sikringskap.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler og brannslukningsutstyr skal medfølge leiligheten ved salg.

Hvis det ikke er avvik på brannvarsler og slukkeapparat e.l. skal dette vurderes med TG-0.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

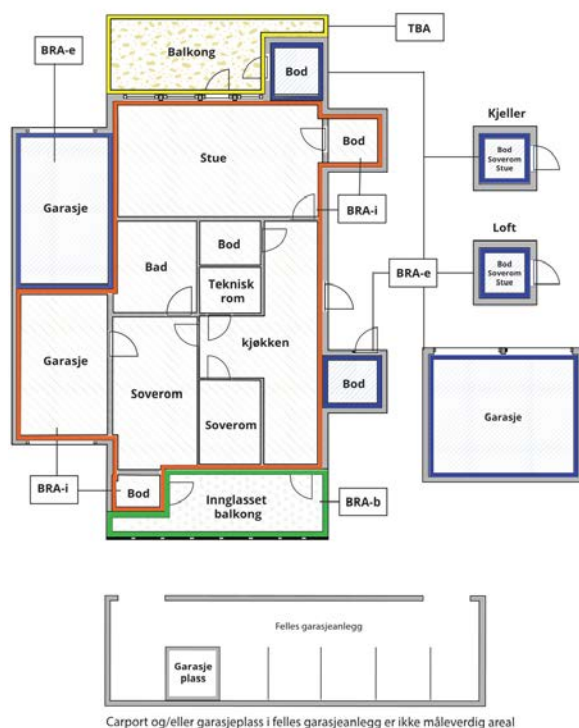
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etg.	79			79	
Kjeller		16		16	
SUM	79	16			
SUM BRA	95				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etg.	Bad, Kjøkken, Toalettrom, Entré, Stue, Spisestue, Soverom 1, Soverom 2		
Kjeller		Bod 1, Bod 2	

Kommentar

Takhøyde i stuen er målt til ca. 295 cm.

I tillegg:

Kjellerbod på ca. 13 kvm.

Bod i bygg i bakgård på ca. 3,4 kvm.

Inntil videre opplyses primær-og sekundært areal summert som tilleggsopplysning iht. til forskrift til avhendingsloven.

Fordelingen mellom primær- og sekundær- (P-ROM) og sekundær- (S-ROM):

P-ROM: 79 kvm.

S-ROM: 0 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Dette er en eldre bygård med bl.a. etasjeskiller i trebjelkelag, som ikke tilfredsstiller dagens krav til branncelleinndeling.

Det er ikke krav om å oppgradere dette til dagens standard/brann-krav, men dette skal kommenteres i rapporten.

Det er satt inn en nyere inngangsdør. Det bemerkes at denne døren ikke er brann-klassifisert.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.3.2025	Rune Kristiansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	215	174		7			Ikke relevant
Adresse Trudvangveien 5 B							
Hjemmelshaver Kari Melgaard							
Boligselskap Sameiet Kirkeveien 67		Forretningsfører OBF			Organisasjonsnr 913850904		

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er fremvist takstmannen. Den blir vedlagt i salgsoppgaven, og blir derfor ikke vedlagt i denne rapporten.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedr. leiligheten er oppgitt av selger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Div. opplysninger om eiendommen er hentet fra Eiendomsverdi AS	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om borettslaget gitt av forretningsfører.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og retningslinjer gitt av DIBK i sin veiledning til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

For valg av tilstandsgrad gjelder i hovedsak de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandard for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

For tiden er dette Norsk Standard NS 3600.

Direktoratet for byggkvalitet DIBK, har gitt enkelte føringer for andre vurderinger enn det som er beskrevet i NS3600.

Ut over valg av tilstandsgrad, blir denne standarden ikke benyttet.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået.

Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Vurdering mot byggeår

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

PRESISERINGER

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

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget.

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

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

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

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

Det blir ikke gjort tilstandsvurdering av el-anlegg, da dette må utføres av fagpersonell med godkjenning/autorisasjon på

området.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova.

Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Befaringen begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving). Dette med unntak av de forhold som fremkommer i forskrift.

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

Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, innfalte downlights osv.

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

Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå.

I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

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

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

Forutsetninger

bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
[Personvernerklæring - iVerdi](#)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Carl Berner	
Oppdragsnr.	
1006250034	

Selger 1 navn
Kari Melgaard

Gateadresse	
Trudvangveien 5B	

Poststed	Postnr
OSLO	0364

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1006250034

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 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 skjevgkre 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 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
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 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
- 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 skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1006250034

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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, 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: 1006250034

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kari Melgaard	d971cb2ec6693aad0e1be 66cb33eb9dbefc01c89	04.06.2025 12:46:52 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1006250034

- 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>

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 03.06.25 Side 1 av 3



Sameiet Kirkeveien 67	Vår ref.:	751/7	Fødselsdato eier:	28.11.1947
TRUDVANGVEIEN 5 B	Type:	Eierseksjonssameie		
0364 OSLO	Eiere:	Kari Melgaard		
Organisasjonsnr:	913 850 904	Seksjonsnr:	7	

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 4 563

Felleskostnader:	Renter og avdrag	1 986
	Felleskostnader	2 577

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	220 008	Gjeld siste årsoppg.	222 102
Klient ajourf. lån:	7 650 497,85	Klient gj. s. årsoppg.	7 516 114

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12139750452, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 03.06.2025: 7.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 60

Saldo per 03.06.2025: 7 445 257

Andel av saldo: 220 009

Første termin/første avdrag: 30.06.2020 (siste termin 31.03.2040)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Øyvind Udland Johansen

Adresse: KIRKEVEIEN 67

Postnr/-sted: 0364 OSLO

E-post: N/A

5: Restanse felleskostnader pr. 03.06.2025

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

Annen formue:	16 084	Gjeld:	222 102	Andre inntekter:	1 846
		Utgifter:	16 244		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr:	7	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 215/174 - seksjon:7

Bygningstype: Bygård

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	91134177
--------------	---------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 03.06.25 Side 2 av 3



Sameiet Kirkeveien 67	Vår ref.:	751/7	Fødselsdato eier:	28.11.1947
TRUDVANGVEIEN 5 B	Type:	Eierseksjonssameie		
0364 OSLO	Eiere:	Kari Melgaard		
Organisasjonsnr: 913 850 904				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Livsløp standard: Nei Kategori: Leilighet

Fasiliteter:

TV OG BREDBÅND

Sameiet Kirkeveien 67 har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og kabel-tv.

VEDTAK ÅM 2019

Det ble på årsmøtet 26.06.2019 vedtatt at boder på loft kan selges slik at seksjoner kan utvides. Se vedtak for mer informasjon.

VEDTAK ÅM 2023

Snr 19 har ytret ønske om å kjøpe bodarealet utenfor leiligheten. Styret har fått fullmakt til å selge dette boarealet hvis kjøper ønsker å kjøpe for en snittpris av minst 2 takster og fullmakt til å vurdere beste mulige tilbud for sameiet for salg bodarealet. Kjøper må selve dekke alle omkostninger for både seg selv og sameiet (også eventuelle skatter) som knytter seg til resekksjoneringen. Sameiet skal ikke ha noen utgifter på et slikt salg, kun salgsinntekter.

UTLEIE

Styret skal underrettes om utleieforhold. Seksjonseier skal opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn og om egen adresse i utleieperioden.

KORTTIDSUTLEIE

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

VEDLIKEHOLD

Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

Det skal gjennomføres følgende vedlikeholdstiltak i tiden fremover:

- drenering

- pipeløp

VEDTAK ÅM 2024

Det ble vedtatt å drenere langs fasaden ved bakgården.

NØKLER, SKILT

Nøkler til byggets inngangsdør bestilles gjennom Styreleder.

VAKTMESTER OG RENHOLD

Sameiet Kirkeveien 67 har ikke egen vaktmester.

Sameiet Kirkeveien 67 har avtale med renholdstjeneste med Rydd og Vask AS. Renholdet skjer annenhver uke på fredager.

Styret i Sameiet Kirkeveien 67 har tegnet yrskadeforsikring for dets ansatte.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utført: 03.06.25 Side 3 av 3



Sameiet Kirkeveien 67	Vår ref.:	751/7	Fødselsdato eier:	28.11.1947
TRUDVANGVEIEN 5 B	Type:	Eierseksjonssameie		
0364 OSLO	Eiere:	Kari Melgaard		
Organisasjonsnr: 913 850 904				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

FORSIKRING

Eiendommen til Sameiet Kirkeveien 67 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 91134177.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Annen informasjon:

Sameiet Kirkeveien 67

årsmøte 2024

**Innkalling - Årsmelding -
Årsregnskap**

Tid: Torsdag 20.06.2024, kl 18:00

Sted: Deichmann, Majorstua

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til rkwetteland@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2024 i Sameiet Kirkeveien 67 torsdag 20.06.2024.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____



Årsmøte i Sameiet Kirkeveien 67

Torsdag 20.06.2024, kl 18:00

Deichmann, Majorstua

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2024 i Sameiet Kirkeveien 67

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Opptak navnefortegnelse**
- 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)**
- 1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden**

2. Årsmelding 2023

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

- 3.1 Årsregnskapet for 2023**
- 3.2 Disponering av årets resultat**
- 3.3 Revisjonsberetning**
- 3.4 Orientering om budsjett for 2024**
- 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)**

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 50 000,-

4. Orientering

- 4.1 Orientering fra styret om sameiets pipeløp**
- 4.2 Orientering fra styret om eventuelle balkonger mot bakgård**
- 4.3 Orientering fra styret om drenering i bakgården**

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Roy Kenneth Wetteland (stiller ikke til gjenvalg for kommende periode)

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Georg Husebæk (stiller til gjenvalg)

Thea Elin Kolsrud Haldorsen (stiller til gjenvalg)

Øyvind Udland Johansen (stiller til gjenvalg som styreleder/styremedlem)

Det må for øvrig velges 3 styremedlemmer

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Erik Haaland

Filip Johansen

Kari Melgaard

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 10.06.2024

Styret i Sameiet Kirkeveien 67

Styreleder, Roy Kenneth Wetteland
Styremedlem, Thea Eline Kolsrud Haldorsen
Styremedlem, Øyvind Udland Johansen
Styremedlem, Georg Husebæk
Varamedlem, Kari Melgaard
Varamedlem, Erik Haaland
Varamedlem, Filip Johnsen

ÅRSMELDING

2023



Årsmelding 2023 for Sameiet Kirkeveien 67

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklete meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Roy Kenneth Wetteland
Styremedlem, Thea Eline Kolsrud Haldorsen
Styremedlem, Øyvind Udland Johansen
Styremedlem, Georg Husebæk
Varamedlem, Kari Melgaard
Varamedlem, Erik Haaland
Varamedlem, Filip Johnsen

Styret har bestått av 1 kvinne og 3 menn.

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Sameiet Kirkeveien 67

Sameiet Kirkeveien 67 er registrert i Enhetsregisteret med organisasjonsnummer 913850904. Bygningen er lokalisert i Oslo kommune og har 30 boligenheter og ingen andre enheter.

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet Kirkeveien 67 har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og kabel-tv.

Nøkler, skilt

Nøkler til byggets inngangsdør bestilles gjennom Styreleder.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slukkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slukkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slukkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal

da gi adgang til boenheter for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Sameiet Kirkeveien 67, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlig vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Det opplyses samtidig om at sameiet har bestilt flere brannslukkingsapparater som skal plasseres i fellesområdet. Disse vil bli montert sommeren/høsten 2024

Forsikring

Eiendommen til Sameiet Kirkeveien 67 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 91134177.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2023

Det ble i 2023 gjennomført overdragelse av i alt 3 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her vises en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2013

- Montering av snøfangere
- Reparasjon av brannvarslingsanlegg, inkludert utskifting av detektorer
- Skiftet rør/avløp i Trudvangveien oppgang B (tidligere oppgang C) på venstre side
- Skifte av jordfeilbryter i Trudvangveien oppgang B (tidligere oppgang C).

2014

- Det vertikale soilrøret (som går gjennom toalettene) på venstre side i Kirkeveien 67 (tidligere oppgang A) ble byttet ut, fra kjeller og opp til og med bod i 5.etg.

- Vedlikehold av brannvarslere

2015

- Nytt vann- og kloakkrør mellom vår bygård og offentlig anlegg er byttet ut etter krav fra kommunen. Entreprenør var Rørleggersentralen.

2016

- Oppussing av frontfasaden mot Kirkeveien og Trudvangveien. Nytt beslag på arkene på taket. Entreprenør: Oslo Murmesterbedrift AS.

- Nye dreneringsrør gravd ned i grunnen i bakgården fra der hvor de to nedløpsrørene på østvendt vegg kommer ned, dreneringsrørene leder fram til kummen midt ute i gården. Entreprenør var Rørleggersentralen.

2017

- Bakfasade og trappeoppganger ble totaloppusset. Entreprenør: Oslo Murmesterbedrift AS.
- To lekkasjer fra tak ble utbedret, inkludert legging av nytt beslag rundt skorsteiner, dette er gjort på taket mot bakgården over seksjon 26 og 28. Entreprenør: Drogseth AS.

2018

- Baktrapper ble malt med brannmaling og alle dører i baktrapp i oppgang Kirkeveien 67 og Trudvangveien 5C ble byttet ut i henhold til krav fra Brann og redningsetaten. Entreprenør: Oslo Brannsikring

2020

- Komplette takomlegging av taket på hele sameiet, samt utskiftning av enkelt takvinduer. Det ble også gjennomført sjekk av balkonger ref mulige lekkasjer. Entreprenør: Nortekk

2021

- Ferdigstillelse av gjenværende brannvernarbeid: Hele kjelleren har fått brannbestandig gips installert og inngangsdører i hovedtrappeoppgangene har blitt malt med brannmaling. Entreprenør: Maskinbygg AS

2022

- Installert nytt digitalt callinganlegg fra Defigo i alle oppganger

2023/2024

- Byttet soilrør/stigrør i Trudvangveien oppgang C mot bakgård (østlige side av baktrapp). Byttet er gjort fra kjeller til 4 etg.

Styrets arbeid i 2023

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 1 ekstraordinært årsmøte og 6 styremøter hvor det er behandlet til sammen 79 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

Økonomi, gjennomgang av gjeldende avtaler, vedlikehold, innhenting av tilbud fra
entreprenører m.m.

11.06.2024

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Kirkeveien 67

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.06.2024

ÅRSREGNSKAP 2023



j rsregnskap 2023 - Resultat

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 785 578	1 641 336	1 668 039	1 853 035
Sum		1 785 578	1 641 336	1 668 039	1 853 035
Driftskostnader					
Sum		1 785 578	1 641 336	1 668 039	1 853 035
Forretningsfjrsel og revisjon	2	71 850	63 087	65 650	71 000
Ljnn og honorarer	3	57 050	51 345	57 050	57 050
Vedlikehold	4	75 126	139 068	335 000	335 000
Eksterne tjenester		54 756	41 260	65 000	55 000
Kabel-tv og bredb³ nd		150 182	125 348	127 000	148 000
Forsikring		222 663	159 383	203 500	237 500
Kommunale avgifter		364 288	308 502	361 500	438 000
Brensel og strjrm		26 508	33 395	30 000	30 000
Andre driftsutgifter	5	46 421	27 535	26 000	26 100
Sum		1 068 842	948 923	1 270 700	1 397 650
Driftsresultat		716 736	692 413	397 339	455 385
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	6	35 524	11 386	0	0
Rentekostnad	7	513 370	358 339	422 725	521 595
Andre finansposter	8	13 512	0	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-464 334	-346 953	-422 725	-521 595
j rsresultat	9	252 401	345 460	-25 386	-66 210
Budsjettmessige poster					
Avdrag l³ n		-260 399	-300 060	-290 953	-270 123
Endring i disponible midler	9	-7 998	45 400	-316 339	-336 333

irsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		7 148	7
Forskuddsbetalte kostnader	10	244 408	206 696
Andre fordringer		4 021	4 021
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende p ³ driftskonto		1 023 722	1 091 805
Sum omløpsmidler		1 279 300	1 302 529
SUM EIENDELER		1 279 300	1 302 529

Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-6 792 222	-7 137 682
i rets resultat	9	252 401	345 460
Sum egenkapital	11	-6 539 821	-6 792 222
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev l ³ n	12	7 780 229	8 040 628
Sum langsiktig gjeld		7 780 229	8 040 628
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		10 863	41 511
Leverandørgjeld		20 467	8 103
Skyldig off. myndigheter		0	-1 269
P ³ l ³ pne renter		4 412	2 489
Annen kortsiktig gjeld		3 150	3 289
Sum kortsiktig gjeld		38 892	54 123
Sum gjeld		7 819 121	8 094 752
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 279 300	1 302 529

Oslo 31.12.23

Styret i Sameiet Kirkeveien 67

Sted: _____, dato: _____

Roy Kenneth Wetteland
Styreleder

dyvind Udland Johansen
Styremedlem

Thea Eline Kolsrud Haldorsen
Styremedlem

Georg Huseb³k
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrige gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Inntekter felleskostnader	1 081 926	1 032 984	954 361	1 139 357
3607 Renter og avdrag	713 652	624 852	713 678	713 678
3630 Dugnadskostnader	-10 000	-16 500	0	0
Sum	1 785 578	1 641 336	1 668 039	1 853 035

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjonshonorar	10 506	9 398	11 000	11 000
Forretningsførerhonorar	43 296	40 500	43 500	45 000
Annen regnskapsføring	18 048	13 189	11 150	15 000
Sum	71 850	63 087	65 650	71 000

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	50 000	45 000	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	7 050	6 345	7 050	7 050
Sum	57 050	51 345	57 050	57 050

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2022-2023.

Sameiet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha OTP.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	71 828	79 518	325 000	325 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	2 798	15 625	0	0
6620 Vedlikehold uteomr³ de	500	23 925	0	0
6695 Egenandel forsikring	0	20 000	10 000	10 000
Sum	75 126	139 068	335 000	335 000

Note 5 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	1 172	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	3 697	2 381	0	0
7400 Kontingent HL	1 990	1 890	2 000	2 100
7720 Generalforsamling / ³ rsmøte	9 943	0	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	4 159	3 027	4 000	4 000
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	3 729	3 161	0	0
7790 Andre driftskostnader	22 903	15 904	20 000	20 000
Sum	46 421	27 535	26 000	26 100

Note 6 - Renteinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8050 Renteinntekt bank	35 524	10 577	0	0
8055 Renteinntekt s³ r vilk³ r 3	0	809	0	0
Sum	35 524	11 386	0	0

Note 7 - Rentekostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8146 L³ nenr 1213.97.50452	513 448	358 339	422 725	521 595
8159 Andre rentekostnader	-78	0	0	0
Sum	513 370	358 339	422 725	521 595

Note 8 - Andre finansposter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8090 Andre finansinntekter	13 512	0	0	0
Sum	13 512	0	0	0

Note 9 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler pr 01.01	1 248 406	1 203 006
B. Endringer disponible midler		
i rets resultat	252 401	345 460
Avdrag langsiktig lån	-260 399	-300 060
B. i rets endring i disponible midler	-7 998	45 400
C. Disponible midler 31.12	1 240 408	1 248 406

Note 10 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1742 Forskuddsbetalt forsikring	60 961	39 782
1749 Forskuddsbetalte kostnader	183 448	166 915
Sum	244 408	206 696

Note 11 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld. Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til   betjene sameiets l n gjennom felleskostnadene.

Note 12 - L³ n

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	Bytte av tak. Refinansering av dagens L ³ n ca. kr 5 900 000 med 3 000 000 som gir en total L ³ nesaldo på ca. kr 8 900 000.
L ³ nenummer:	12139750452
L ³ netype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	6.90 %
Beregnet innfridd:	30.03.2040
Opprinnelig L ³ nebeløp:	8 900 000
L ³ nesaldo 01.01:	8 040 628
Avdrag i perioden:	260 399
L ³ nesaldo 31.12:	7 780 229
Saldo 5 år frem i tid:	6 250 245

L³ n

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld L ³ n 12139750452	1	732 448	732 448
	1	372 328	372 328
	4	368 259	1 473 036
	1	360 120	360 120
	3	266 530	799 590
	1	238 046	238 046
	1	231 942	231 942
	1	229 907	229 907
	4	227 873	911 492
	4	211 596	846 384
	1	209 562	209 562
	4	181 078	724 312
	3	179 043	537 129
	1	113 936	113 936

Resultat og balanse med noter for Sameiet Kirkeveien 67.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Kirkeveien 67

Styreleder	Roy Kenneth Wetteland (sign.)	28.05.2024
Styremedlem	Thea Eline Kolsrud Haldorsen (sign.)	27.05.2024
Styremedlem	Øyvind Udland Johansen (sign.)	28.05.2024
Styremedlem	Georg Husebæk (sign.)	28.05.2024

Til Årsmøtet i Sameiet Kirkeveien 67

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Kirkeveien 67 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 252.401. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling pr. 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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 sameiets 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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 økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 30. mai 2024

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS



Håkon Sundby
Statsautorisert revisor

PROTOKOLL

2024



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Kirkeveien 67 torsdag 20.06.2024 kl. 18:00 - Deichmann, Majorstua .

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2024 i Sameiet Kirkeveien 67

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Roy Kenneth Wetteland ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:

Til stede var 9 seksjonseiere og 2 representert med fullmakt, til sammen 11 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:

Anette Cecilie Johnsen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Georg Husebæk valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2023

Vedtak:

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

Vedtak:

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:

Årets overskudd ble besluttet benyttet til å dekke tidligere års udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2024

Vedtak:

Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:

Det kom inn benkeforslag om at honoraret økes til 75 000,-.

Benkeforslaget ble enstemmig vedtatt. Styret honoreres med kr 75 000,-.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om sameiets pipeløp

Styret orienterte om at pipeløpene må rehabiliteres. Det vil kalles inn til et ekstraordinært møte på et senere tidspunkt hvor dette blir behandlet.

Vedtak:

Tatt til orientering.

4.2 Orientering fra styret om eventuelle balkonger mot bakgård

Styret orienterte om at en seksjonseier har undersøkt om det er mulig å etablere balkonger i bakgården. Det er innhentet ett tilbud fra Balkongteam. Det er da mulig å få 18 balkonger. Anslag kostnad 145 000,- pr balkong (forutsatt at alle 18 ønsker balkong).

Saken legges frem for årsmøtet til behandling på et senere tidspunkt.

Vedtak:

Tatt til orientering.

4.3 Orientering fra styret om drenering i bakgården

Styret orienterte om plan for dreneringsarbeider.

Vedtak:

Tatt til orientering.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:

Øyvind Udland Johansen ble valgt som styreleder for 2 år.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Vedtak:

Georg Husebæk, Simen Skagestad Benkestok og Thea Elin Kolsrud Haldorsen ble valgt for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Vedtak:

Kari Melgaard, Josefine Eggesbø og Cathrine Indrøy ble valgt for 1 år.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 20:02

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Øyvind Udland Johansen for 2 år
- Styremedlem: Thea Elin Kolsrud Haldorsen for 2 år
- Styremedlem: Georg Husebæk for 2 år
- Styremedlem: Simen Skagestad Benkestok for 2 år
- Varamedlem: Cathrine Indrøy for 1 år
- Varamedlem: Kari Melgaard for 1 år
- Varamedlem: Josefine Eggesbø for 1 år

Det ble avtalt at det avholdes dugnad 26. august 2024 kl 16:00

Protokoll for Sameiet Kirkeveien 67

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder

Roy Kenneth Wetteland (sign.)

23.06.2024

Protokollvitne

Georg Husebæk (sign.)

20.06.2024



Innkalling til ekstraordinær generalforsamling



Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Sandakerveien 64, 0484 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Sameiet Kirkeveien 67

ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

Tid: mandag 16.09.2024, kl 18:00-19:00

Sted: Deichman Majorstuen grupperom
Maj - Harald Hårfagres gate 2

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ekstraordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til rkwetteland@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ekstraordinært årsmøte 2024 i Sameiet Kirkeveien 67 mandag 16.09.2024.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Ekstraordinært årsmøte i Sameiet Kirkeveien 67

mandag 16.09.2024, kl 18:00 Deichmann Majorstua

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Forslag

2.1 Forslag fra styret om rehabilitering av pipeløp

Det foreslås at pipeløp rehabiliteres. Rehabiliteringen gjennomføres av Skorsteinspesialistene. Tiltaket har et kostnadsanslag på ca 1 million.

Tilbud følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Det vedtas at Skorsteinspesialistene gjennomfører rehabilitering av pipeløp iht. tilbud vedlagt innkallingen.

2.2 Forslag til styret finansiering av rehabilitering av skorsteiner

Styret foreslår at det voteres over om tiltak vedtatt i sak 2.1. skal finansieres ved

1. låneopptak med nedbetalingstid 30.03.2024 (refinansiering av lån 12139750452) eller

2. kapitalinnkreving etter sameiebrøk

Vedlagt følger oversikt over anslag økte felleskostnader ved låneopptak og fordeling av kapitalinnkreving.

Seksjonseierne vedkjenner seg økte felleskostnader i tråd med sameiets utgifter om alt. 1 (låneopptak) blir vedtatt

3. Orienteringsaker

3.1 Styret vil orientere om drenering

4. Opplesning og godkjenning av protokoll

Tilbud

på utbedring og oppgradering av skorsteiner i
Kirkeveien 67
utarbeidet for:

Styret /v Thea Haldorsen



Fredrikstad 27.05.2024

Vi viser til deres forespørsel på totalrehabilitering av skorsteiner, hvor vi med bakgrunn i dette har gleden av å tilby følgende:

Forklaring:

- Rehabiliteringen/oppgraderingen av skorsteinene løftes til dagens standard med høy kvalitet og lang levetid. Valgt løsning er derfor syrefast rør av høyeste kvalitet (Aisi 316) og skorsteinen får etter endt rehabilitering en korrekt dimensjon med hensyn til last, samt oppstillingsklasse 3, den høyeste oppstillings klassen vi i dag ser på alle moderne elementskorsteiner.

Rehabilitering og oppgradering av skorstein med syrefaste stålføringer pr.stk.

Ø200mm, rehabiliteringssystem rusfritt/syrefast , Stive stålføringer ca. 22 meter	Kr.	29 800,-
Stamme Ø200mm for sotluke i kjeller	Kr.	2 120,-
Stamme Ø200 for feieluke loft	Kr.	2 120,-
Avstandsholdere 6 stk.	Kr.	2 000,-
Arbeid med rehabilitering av skorstein, komplett med nedsenkning av skorsteinsforing, tilslutninger av sot/feieluker.	Kr.	10 000,-
Toppbeslag med perforert stuss.		2 000,-
Til sammen	Kr.	48 040,-
+ 25% mva.	Kr.	12 010,-
Totalt inkl. mva.	Kr.	60 050,-

Utbedring av krater/igjenmuring av hull mellom skorsteinsløp pr.stk

Utbedring av krater inkludert materialer	Kr.	INK
+ 25% mva.	Kr.	
Totalt inkl. mva.	Kr.	

Sot/feieluker:

Innmuring av ny sotluke/feieluke med materialer.	Kr.	1 760,-
+ 25% mva.	Kr.	440,-
Totalt inkl. mva.	Kr.	2 200,-

•Kun de av sot/feieluker som ikke er intakte byttes.

Tilkoblingsarbeidet:

Tilkoblingsstykker (t-stykker)

Ved montering av ildsted tilkommer ett t-stykke	Kr.	1 592,-
+ 25% mva.	Kr.	398,-
Totalt inkl. mva.	Kr.	1 990,-

Tillegg for montering av eksisterende ildsteder:

Prisene er pr. ildsted, inkl. 25% merverdiavgift

Framontering og remontering av frittstående ovn	Kr.	4 000,-
+25% mva.	Kr.	1 000,-
Til sammen	Kr.	5 000,-
Framontering /tilkobling av åpne peiser, modulpeiser, kaminer	Kr.	5 200,-
+25% mva	Kr.	1 300,-
Til sammen	Kr.	6 500,-
Framontering /tilkobling av kakkelovner/svenskeovner	Kr.	8 000,-
+25% mva	Kr.	2 000,-
Til sammen	Kr.	10 000,-
Demontering og bort kjøring av frittstående ildsteder	Kr.	1 200,-
+25% mva	Kr.	300,-
Til sammen	Kr.	1 500,-
Annet arbeid med bortkjøring av peiser/større ildsteder etter befaring.	Kr.	-

Tilleggsarbeider:

- Fjerning og gjenmuring av gamle røykrør
- Arbeid med brannmur
- Hindringer i skorsteinsløp

Timepriser:

Pris pr.time	Kr.	712,-
+ 25% mva.	Kr.	178,-
Totalt inkl. mva.	Kr.	890,-

Forbruk av materialer (eks. mørtel, murstein, gips ol.) i forbindelse med tilleggsarbeider faktureres etter forbruk.

Estimat basert på rapport og ovennevnte enhetspriser:

Total rehabilitering av skorsteiner 11 stk FASTPRIS	Kr.	528 440,-
Utskifting av sot/feieluker 22 stk FASTPRIS	Kr.	38 720,-
Tilkobling av ildsted med overgang, estimert med 11 vedovner PR.STK PRIS	Kr.	44 000,-
Tilkobling av peis med overgang, estimert med 11 stk PR.STK PRIS	Kr.	57 200,-
Tilkoblingsstykker (t-stykke) 1 PR. ILDESTED estimert med 22 tilkoblinger PR.STK PRIS	Kr.	35 024,-
Estimert timearbeid ut fra erfaring 20 T max FASTPRIS	Kr.	14 240,-
Rigg/drift/avfallshåndtering/arbeid med søknad. FASTPRIS	Kr.	16 000,-
Lift, maskinfører, søknad om leie av gate grunn. FASTPRIS	Kr.	42 000,-
Til sammen	Kr.	775 624,-
+ 25% mva.	Kr.	193 906,-
Totalt inkl. mva	Kr.	969 530,-

Nye ildsteder er tillegg, samt arbeid med dem.

Arbeidsbeskrivelse:

- Alle beboere mottar informasjonsskriv vedrørende arbeidets oppstart, forhåndsregler og ytterligere informasjon om når det kreves adgang i den aktuelle boenhet.
- Arbeidet vil her bli gjort fra tak og nedover, vi åpner alle etg med ildsted evt store kratre.
- Skorsteinene feies og rengjøres i sotluken
- Krater som ved utbredelse kommer på baksiden av ny stålforing, utbedres før rør senkes
- Skorsteinen rehabiliteres nå med nye foringsrør, og tilkobling av sot/feieluker utføres
- Tilkobling av ildsteder i boenheten utføres samt tetting av nødvendige krater.
- Faktura utstedes
- Dokumentasjon på materialene og ferdigmelding til BRE med kopi til byggherre utstedes.

Nye skorsteinsforinger:

- Vi benytter rustfrie/syrefaste stålmateriale fra Prodmax av høy kvalitet (Aisi 316) som er godkjent for 600 grader.
- Trekk i skorsteiner kan være av varierende art med hensyn til vær, vind og temperatur både ute og inne. Nye stålforinger gir bedre oppdrift enn i gamle teglstensskorsteiner. Vi vil allikevel informere om at forutsetningene for at et ildsted skal virke optimalt kreves det at det er tilstrekkelig med tilluft i boenheten, samt at eventuelle mekaniske avtrekk ikke skaper undertrykk.
- Med hensyn til forvitring av fuger samt at fugene er blitt mer porøse, blir det med nye skorsteinsforinger ansett som et brannforebyggende tiltak og er en oppgradering til dagens standard. Til sammenligning anser vi glidestøping som en type vedlikehold med usikre framtidsutsikter hva angår levetid.).

Denne metoden gir en 3-sjikts skorstein som får en godkjent luftisolert løsning. Dette gjør at regelverket for skorsteinene vil tilfredsstille de samme krav som med dagens moderne 3-sjikts elementskorsteiner, da skorsteinene blir oppgradert til oppstillingsklasse 3. Og kan da tildekkes med brennbare materialer på to sider samt på fire sider gjennom etasjeskiller.

Andre vilkår:

- Gulv frem til arbeidssted og rundt ildsted tildekkes av oss og er inkludert i tilbudet.
- Ved hulltagning i skorstein pusses sår og hull igjen, dersom overflatene har en "glattere" struktur enn normal "mur-struktur" må det påberegnes noe sparkling/maling, dette utføres av kunden eller dennes representant. Dette gjelder også ved utskifting av sot/feieluker og der vi må åpne vegger for å komme til.
- Vi anbefaler at det nærmeste inventaret dekkes til mot arbeidsområdet da vi ikke kan garantere at et slikt arbeid blir helt støvfritt, vi bruker under arbeidets gang kraftige avtrekksvifter som gjør at det aller meste av støv blåses ut, men vi oppfordrer til å ta forholdsregler.
- Rydding og støvsugning utføres, men vask må utføres av kunden.
- Under arbeidets gang kreves det full tilkomst til alle berørte områder.

Kontrakt:

- Ved kontraktsinngåelse benyttes minimum NS-8406 Forenklet norsk bygge- og anleggskontrakt

Betalingsbetingelser:

- Det faktureres med 10 dagers forfall etter endt arbeid

Ferdigmelding/dokumentasjon/Søknad:

- Arbeidet er søknadspliktig, søknad til kommunen er inkludert i tilbudet, avgift fra kommunen kommer som tillegg direkte til dere. Ferdigmelding og godkjenning med materialdokumentasjon oversendes samt dokumentasjon på kvalitetssikring/kontroll av arbeidene oversendes byggherre og Oslo Brann-Redningsetat (BRE)

Salgsbetingelser:

- Tilbudet vedstås i 30 dager.

Avfallshåndtering:

- Vår leverandør er Norsk Gjenvinning. Opprydding og bortkjøring av avfall skjer løpende under arbeidets gang og er inkludert i tilbudet. (evt ISEKK)

Dato for oppstart og ferdigstillelse:

- Etter avtale, (så fort vi har inngått avtale starter vi arbeidet med søknaden.)

Garanti

- 10 års produktgaranti på alle leverte produkter
- 5 års garanti på utførte arbeider

Til informasjon:

- Skorsteinspesialisten AS ble etablert i 2013 og vi har utført rehabiliteringsarbeider i alle typer bygg og boligmasser.
- Skorsteinspesialisten AS byttet selskapsform i 2013 (Tidligere Hammer Tømrer & Varmeservice) (ENK)
- Vi er en av de mellom store foretakene i bransjen og rehabiliterer ca. 170 skorsteiner i året. Vi har rehabilitert en rekke skorsteiner i 1890-gårder, eneboliger, sameier, leverer også nye skorsteiner til nybygg.
- Alle arbeidstakere i Skorsteinspesialisten AS innehar høy faglig kompetanse når det gjelder skorsteiner og ildsteder.
- Sertifiserte montører hos norsk brannvern, med avlagt eksamen for denne type arbeid..

Noen Referanser:

Det Rivertzske Sameiet

- Oppdraget besto av å rehabilitere 125 skorsteiner og oppmuring av 5 pipetopper og det ble utført i 2013-2015

Referanse Styreformann Hege Laskemoen tlf: 907 85 358

Sameiet Camilla Colletsvei 20

- Oppdraget besto av å rehabilitere 4 skorsteiner og oppmuring av 4 pipetopper og det ble utført i 2013.

Referanse Styreformann Kaspara Bakke tlf: 978 81 991

Sameiet Hoffsbymen

- Oppdraget besto av å rehabilitere 31 skorsteiner og det ble utført i 2017.

Referanse Styreformann Halvard Hølleland tlf: 995 11 351

Thorsovgata 3

- Oppdraget besto av å rehabilitere 6 skorsteiner og det ble utført i 2013.

Referanse Styreformann Odd Erik Grøndahl tlf: 901 30 682

Sameiet Schweigaardsgate 52

- Oppdraget besto av å rehabilitere 3 skorsteiner og det ble utført i 2012.

Referanse Styreformann Anette Laskemoen tlf: 922 87 526

Sameiet Bjerrgaardsgate 24

- Oppdraget besto av å rehabilitere 6 skorsteiner og det ble utført i 2011.

Referanse Styreformann Jan Harmens tlf: 450 23 718

Spar Eiendom

- Oppdraget besto av oppføring av 9 stål skorsteiner på nybygg og det ble utført i 2013. Samt 4 stål skorsteiner i 2012.

Referanse Daglig leder Børre Jølstadengen tlf: 478 71 400

Vi vil samtidig få gjøre oppmerksom på at Oslo Kommune har en Enøkordning på kr. 6000,- i tilskudd (per i dag) for de som skifter ut eldre ildsteder med nye rentbrennende ildsteder. Dette er et tiltak for renere Oslo-luft.

For spørsmål vedrørende dette pristilbud, eller andre spørsmål av faglig karakter vennligst ta kontakt med undertegnede.

Vi takker for deres henvendelse til oss.

Med vennlig hilsen

Andreas Hammer Daglig leder
Skorsteinspesialisten AS
400 41 524

Ole Solbakken Hammer
Skorsteinspesialisten AS
951 33 759

Klientnr	Seksjonsnummer	Fordelingsnøkkel	%	kapitalinnhenting	lån nedbetales i 30.03.2040
751	1	360	9,41 %	kr 94 142	kr 833
751	2	112	2,93 %	kr 29 289	kr 259
751	3	104	2,72 %	kr 27 197	kr 241
751	4	181	4,73 %	kr 47 333	kr 419
751	5	89	2,33 %	kr 23 274	kr 206
751	6	56	1,46 %	kr 14 644	kr 130
751	7	113	2,96 %	kr 29 550	kr 262
751	8	112	2,93 %	kr 29 289	kr 259
751	9	104	2,72 %	kr 27 197	kr 241
751	10	181	4,73 %	kr 47 333	kr 419
751	11	89	2,33 %	kr 23 274	kr 206
751	12	88	2,30 %	kr 23 013	kr 204
751	13	131	3,43 %	kr 34 257	kr 303
751	14	112	2,93 %	kr 29 289	kr 259
751	15	104	2,72 %	kr 27 197	kr 241
751	16	181	4,73 %	kr 47 333	kr 419
751	17	89	2,33 %	kr 23 274	kr 206
751	18	88	2,30 %	kr 23 013	kr 204
751	19	131	3,43 %	kr 34 257	kr 303
751	20	112	2,93 %	kr 29 289	kr 259
751	21	104	2,72 %	kr 27 197	kr 241
751	22	181	4,73 %	kr 47 333	kr 419
751	23	89	2,33 %	kr 23 274	kr 206
751	24	88	2,30 %	kr 23 013	kr 204
751	25	131	3,43 %	kr 34 257	kr 303
751	26	117	3,06 %	kr 30 596	kr 271
751	27	114	2,98 %	kr 29 812	kr 264
751	28	183	4,79 %	kr 47 856	kr 424
751	29	103	2,69 %	kr 26 935	kr 238
751	30	177	4,63 %	kr 46 287	kr 410
		3 824		kr 1 000 000	kr 106 212

PROTOKOLL

2024



Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Kirkeveien 67 mandag 16.09.2024 kl. 18:00 - Deichmann Majorstua.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Øyvind Udland Johansen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:

Til stede var 13 seksjonseiere og 7 representert med fullmakt, til sammen 20 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:

Anette C. Johnsen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Mathias Hatleskog Tjønn valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Forslag

2.1 Forslag fra styret om rehabilitering av pipeløp

Det vedtas at Skorsteinspesialistene gjennomfører rehabilitering av pipeløp iht. tilbud vedlagt innkallingen. Kostnad antas å beløpe seg på omtrentlig kr 1 million ink. mva.

Vedtak:

Forslaget falt- 9 stemmer for, 11 stemmer mot.

2.2 Forslag til styret finansiering av rehabilitering av skorsteiner

Vedtak:

Saken ble ikke votert over da forslag 2.1. falt.

3. Orienteringsaker

3.1 Styret vil orientere om drenering

Vedtak:

Styret orienterte om at dreneringsarbeidene starter opp i morgen.

4. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 19:15

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Kirkeveien 67

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Øyvind Udland Johansen (sign.)	17.09.2024
Protokollvitne	Mathias Hatleskog Tjønn (sign.)	16.09.2024

Vedtekter for Sameiet Kirkeveien 67

(vedtatt på årsmøte 19. mars 2002, oppdatert på årsmøte 12. April 2016)
Endret på årsmøte 22.05.18

i medhold av
lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr 65.
sist endret på ÅM 09.04.19

§ 1 Innledning

Eiendommen, gnr. 215, bnr. 174, er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av **14.** oktober 1986 delt opp i 30 ideelle eiendomsandeler. Alle bestemmelser som er inntatt i kjøpekontrakten og skjøte, oppdelingsbegjæring og husordensregler er bindende for seksjonseierne. For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner av 23.05.1997 nr 31.

§ 2 Seksjon

En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til en bolig benevnes seksjon. Seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til en nummerert bod. Dessuten har kjøper av seksjonen felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til boligsameiets fellesarealer, så som trapper, ganger samt felles bruksrett til de felles tomteanlegg m/grøntanlegg, veier, fellesinnretninger m.v.

§ 3 Disposisjon over seksjon

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder overdra og pantsette. Overdragelse skal godkjennes av styret, som dog ikke kan nekte godkjenning uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes bl.a. at sameiet ikke får dekket utestående fordringer på seksjonen/eier ved salg. Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører for godkjenning kan foretas.

§ 4 Seksjonseierens plikter

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter boligsameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøte og styret. Ved 2/3 flertall fastsetter årsmøte vanlige ordensregler for eiendommen. Bruksretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Styret eller den styret gir fullmakt, har adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner eller reparasjoner.

§ 5 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

Innvendig vedlikehold av egen seksjon (bruksenhet) samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til seksjonen.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av seksjonseiers vedlikeholdsplikt til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Unnlater eier å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge ulemper, kan sameiet sørge for vedlikeholdet for vedkommende seksjonseiers regning.

§ 6 Bygningmessige arbeider mv.

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekleddning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Slik arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Det vil heller ikke være anledning til å plante veggplanter som vokser på fasaden. For å få et helhetlig utseende på fasaden vil heller ikke den enkelte seksjon selv kunne bestemme farge og type balkongtrekk. Dette må avklares med styret. Blomsterkasser kan ikke henges/festes på utsiden av balkongene.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.9 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse og eiendom forsikret på en tilfredsstillende måte. Det anbefales at seksjonseiere tegner egen innboforsikring.

§ 7 Boligsameiets plikter

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

Det vises til eierseksjonsloven §§ 32 og 33 som definerer nærmere.

Dersom seksjonseieren eller sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, kan henholdsvis seksjonseieren og sameiet bli erstatningsansvarlig for mangelfullt vedlikehold, se eierseksjonsloven §§ 34 og 35.

§ 8 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Styret kan med en måneds varsel regulere nivået på akontobeløpet og ved behov kreve inn ekstraordinære felleskostnader.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold. Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelsér etter sin sameiebrøk.

De andre seksjonseierne har panterrett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige

et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

Seksjonseierne hefter kun etter sin sameiebrøk overfor tredjemann for felleskostnadene. Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter at de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser jf. Eierseksjonslovens § 30.

§ 9 Utleie

Styret skal underrettes om utleieforhold. Seksjonseier skal opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn og om egen adresse i utleieperioden.

§ 10 Årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Årsmøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Som innkalling regnes også elektronisk kommunikasjon. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. Innkalling skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før den fristen styret har varslet seksjonseierne om for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Hver seksjon avgir en stemme. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Ingen kan møte med mer enn en fullmakt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap

d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

e) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

f) samtykke til resekjonering som medfører økning av det samlede stemmetall jf. eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

g) tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- og bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i felleskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

Tiltak etter g) som fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halyparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens

bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) behandle budsjett
- d) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige under årsmøtet.

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

11 Styret

Sameiet ledes av et styre bestående av styreleder og tre styremedlemmer med like mange varamenn. Funksjonstiden er to år. Styremedlemmer og

varamenn kan gjenvelges. Styreleder velges ved særskilt valg. Først velger årsmøtet fire personer som skal representere styret. Deretter velger årsmøtet i eget valg en av de nyvalgte styremedlemmene til rollen som styreformann. Bare seksjonseiere kan velges som styremedlemmer. Hvis et medlem overdrar sin seksjon, trer han ut av styret.

Styret står for forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget.

I fellesanliggende og ved salg eller bortfeste etter Lov om eierseksjoner § 61 representerer styret seksjonseierne, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem. Styret kan gi prokura.

§ 12 Inhabilitetsregler for årsmøtet og styret

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

Et styremedlem eller forretningsfører kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 13 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet. Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

§ 14 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de åvgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

§ 15 Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Husordensregler for Sameiet Kirkeveien 67
(vedtatt på sameiermøte 2. april 1997, endret på ekstraordinært sameiermøte 23. Juni 2016)

Husordensreglene har til hensikt å skape gode naboforhold innen boligsameiet.

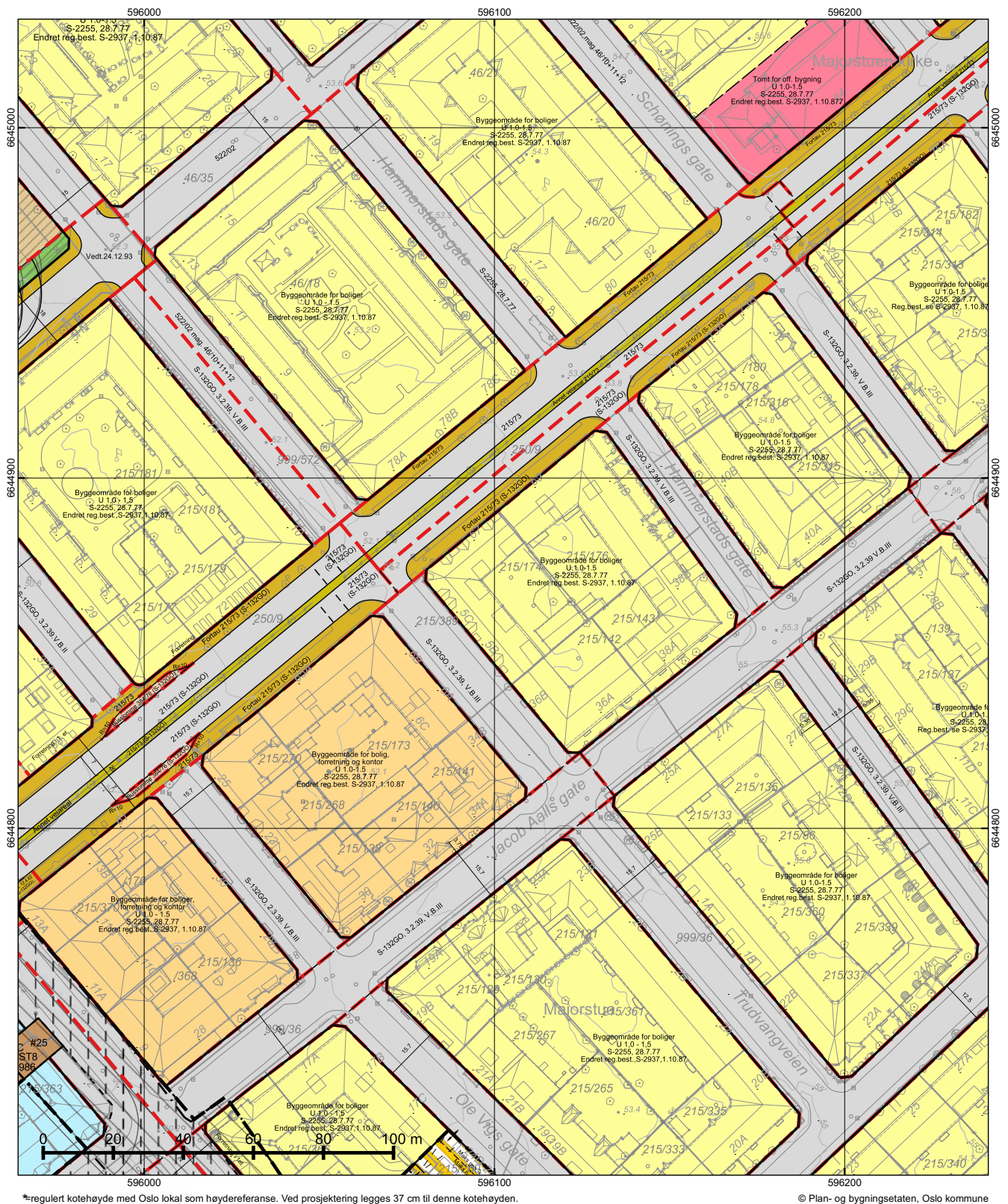
Husordensreglene er et supplement til sameiets vedtekter. I følge vedtektenes punkt 1 er bestemmelsene bindende for beboerne.

Meldinger fra styret til beboerne ved rundskriv eller oppslag som supplerer de gjeldende bestemmelsene, gjelder på samme måte som husordensreglene.

Supplement av varige karakter behandles på sameiermøte.

Alminnelige bestemmelser

1. Ytterdører skal til enhver tid holdes låst.
2. Trappeoppganger skal ikke være oppbevaringsplass. Sykler skal plasseres på anvist sted i bakgård.
3. Husholdningsavfall skal pakkes forsvarlig og plasseres i søppelcontainer i søppelboden. Papiravfall skal legges i egne papiravfall-containerer. Alt annet avfall som møbler, bygningsrester og lignende må beboerne selv besørge fjernet. Sameiet bestiller felles container vår og høst i forbindelse med dugnaden.
4. Lufting av sengetøy, tepper og lignende må ikke foregå slik at det virker sjenerende på naboene.
5. Alle former for sjenerende støy (støyende musikk, bruk av vaskemaskin, tørketrommel og lignende) må ikke forekomme i tidsrommet kl. 23:00 – 07:00 på en slik måte at naboene forstyrres. For å sikre trivsel og hygge bør støynivået generelt holdes på et for naboene akseptabelt nivå. Ved helt spesielle anledninger, for eksempel i forbindelse med selskapelighet i leiligheten utover kl 23:00, bør beboerne i tilstøtende leiligheter varsles på forhånd.
6. Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl. 07:00 – 20:00 på hverdager, lørdager kl. 10:00 – 18:00. Ingen støy eller sjenanse på søndager og helligdager. Ved nødvendig arbeid utenfor disse tider skal naboer gis melding om dette i god tid.
7. Vasking av trappeoppganger organiseres av beboerne selv og skjer minst en gang pr. 14. dag etter den ordning som hver oppgang selv bestemmer.
8. Husdyrhold må ikke være til sjenanse for andre beboere. Lufting av husdyr skal foregå på egnet sted, ikke på lekeplass, gårdsplass, trappeoppganger eller lignende. Eier er pliktig til å fjerne eventuelle ekskrementer.
9. Endring av husordensreglene må gjøres med 2/3 flertall.



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 03.06.2025
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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 144055/ 86513471

Adresse: TRUDVANGVEIEN 5B

Gnr/Bnr: 215/174

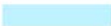
Deres ref.: 14197/ TEJA@MSAKTV

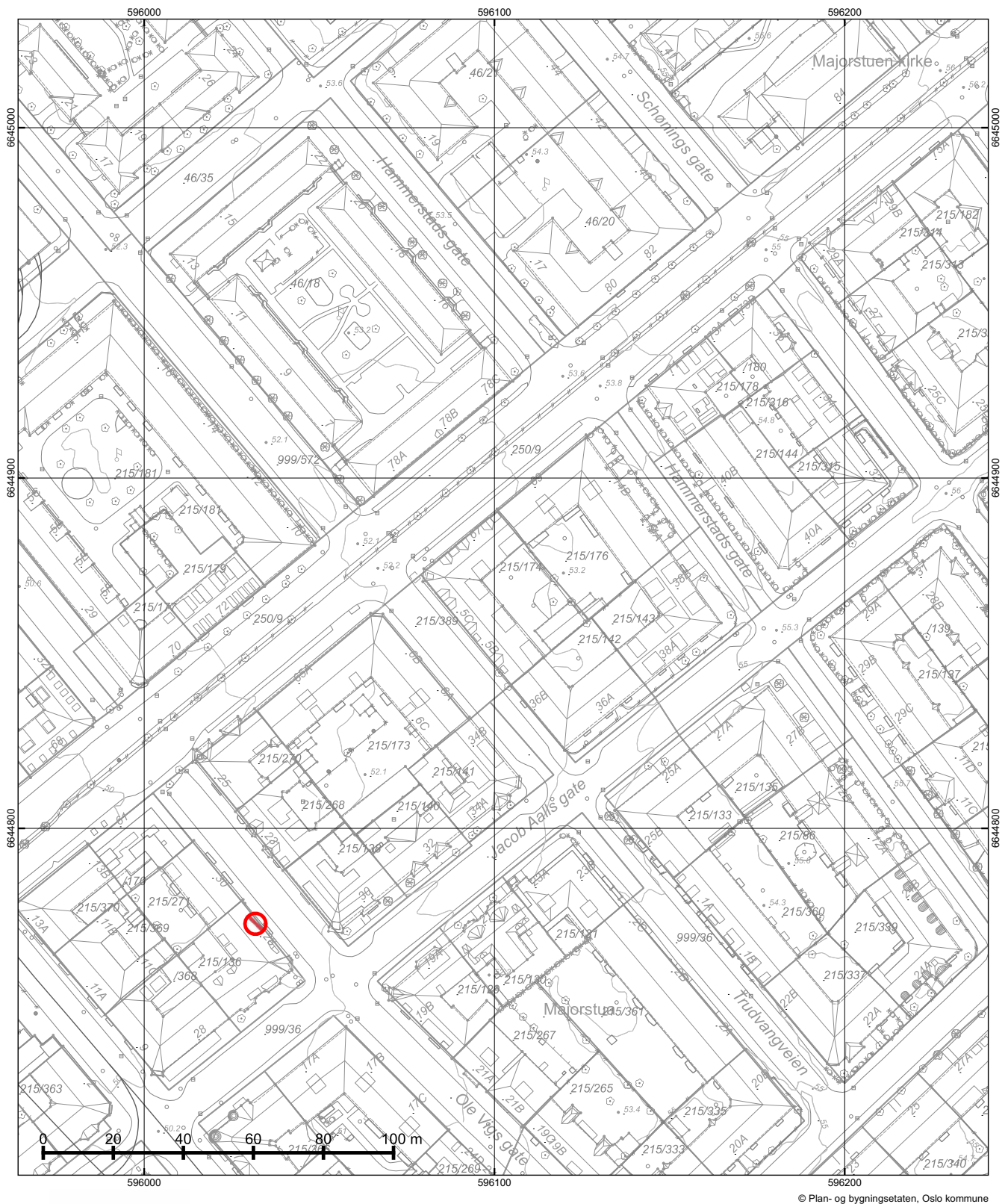
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden 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

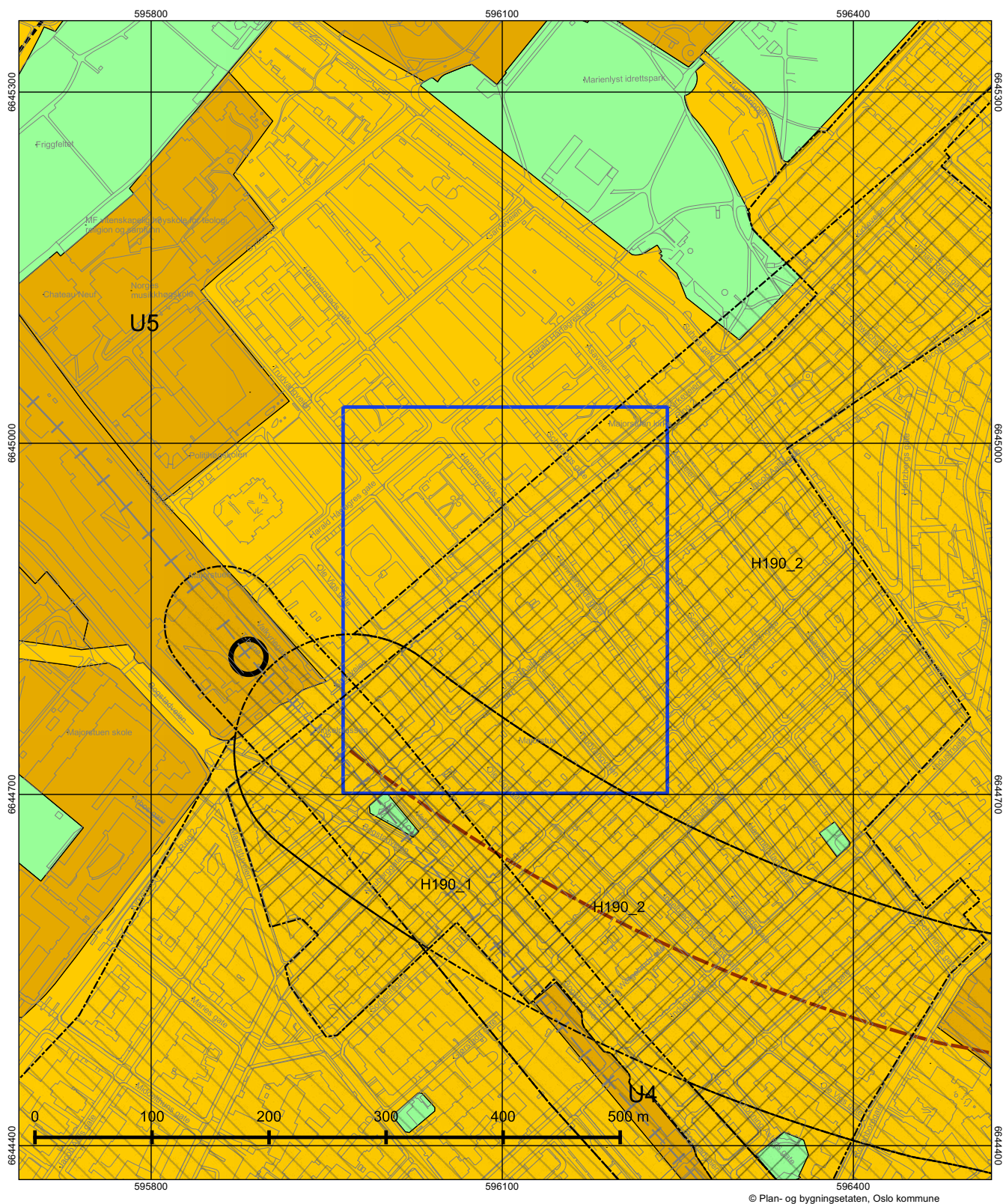
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	121 - Forretning og kontor
	140 - Bolig/forr./kontor
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
	936 - Regulert fotgjengerovergang
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	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 - Formåavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	934 - Regulert trikkespor
	936 - Regulert fotgjengerovergang
	Formålgrense
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)
	RpRegulertHøyde
	Byggegrense
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Dato: 03.06.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Naturmangfold - Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. <table><tr><td>PlottID/Best.nr: 144055/ 86513471</td><td>Deres ref.: 14197/ TEJA@MSAKTV</td></tr><tr><td>Adresse: TRUDVANGVEIEN 5B</td><td>Kommentar:</td></tr><tr><td>Gnr/Bnr: 215/174</td><td></td></tr></table>	PlottID/Best.nr: 144055/ 86513471	Deres ref.: 14197/ TEJA@MSAKTV	Adresse: TRUDVANGVEIEN 5B	Kommentar:	Gnr/Bnr: 215/174		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.
PlottID/Best.nr: 144055/ 86513471	Deres ref.: 14197/ TEJA@MSAKTV							
Adresse: TRUDVANGVEIEN 5B	Kommentar:							
Gnr/Bnr: 215/174								



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 03.06.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 144055/86513471

Deres ref.: 14197/ TEJA@MSAKTV

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.



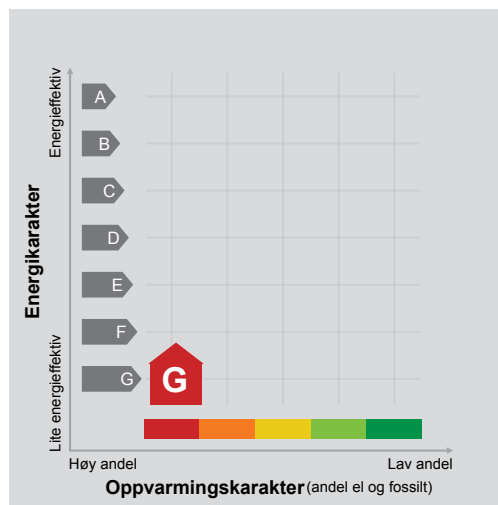
Tegnforklaring - kommuneplan

----- Farled	 Bebyggelse og anlegg, eksisterende
— Fjernveg (tunnel)	 Bebyggelse og anlegg, fremtidig
— Fjernveg	 Bane, eksisterende
— Markagrense	 Havn, eksisterende
----- Plangrense	 Havn, fremtidig
— + — Sporveg (tunnel), fremtig	 Kollektivknutepunkt, fremtidig
— + — Sporveg (tunnel), eksisterende	 Grønnstruktur, eksisterende
— + — Sporveg, eksisterende	 Grønnstruktur, fremtidig
— + — Sporveg, fremtidig	 Forsvaret
— + — Jernbane (tunnel), fremtidig	 LNF-areal, eksisterende
— + — Jernbane (tunnel), eksisterende	 LNF-areal, fremtidig
— + — Jernbane, eksisterende	 Spredt boligbebyggelse, eksisterende
— Turvei	 Spredt boligbebyggelse, fremtidig
 Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
 T-banestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
 Jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
— Banetrase (ikke juridisk)	 Farled
— Fjordtrikk (ikke juridisk)	 Småbåthavn, eksisterende
— Samferdsel (ikke juridisk)	 Småbåthavn, fremtidig
 Eksisterende kollektivknutepunkt	 Naturområde
 Fremtidig kollektivknutepunkt	 Friluftsområde
 Spredt boligbebyggelse	 Ytre by (utviklingsområder)
 Bestemmelsesgrense	 Indre by (utviklingsområder)
 Aktivitetssone marka	 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

ENERGIATTEST



Adresse	Trudvangveien 5B
Postnummer	0364
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	215
Bruksnummer	174
Seksjonsnummer	7
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80522509
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-130757
Dato	04.06.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk 9 100 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

9 100 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

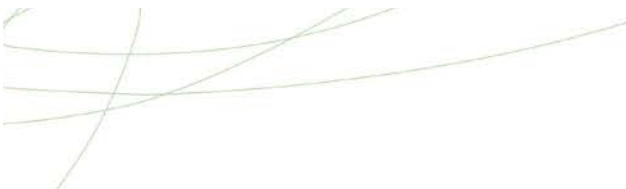
- Termografering og tetthetsprøving
- Bruk varmtvann fornuftig

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Følg med på energibruken i boligen
- Tetting av luftlekkasjer

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1901
Bygningsmateriale: MurTeglstein
BRA: 79
Ant. etg. med oppv. BRA: 5
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon

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





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>) Klikk på tittelen *Plott energimerking* er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: 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 sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 5: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 6: 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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. Kjøøl - 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 10: 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. Monter 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 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: 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 utendørs**Tiltak 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 20: 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.

Nabolagsprofil

Trudvangveien 5B - Nabolaget Valkyrie plass - vurdert av 154 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

Majorstuen i Kirkeveien Linje 20, 28	2 min 0.1 km
Majorstuen i Majorstukrysset Linje 11	3 min 0.3 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 0.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	6 min 2.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.5 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	15 min 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	11 min 0.9 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	15 min 1.2 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	15 min 1.2 km
Heltberg Bislett	15 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

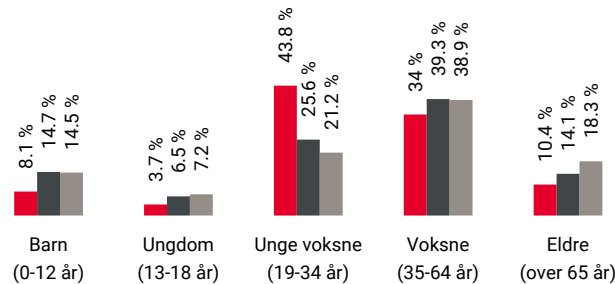
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Høflige 55/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Valkyrie plass	2 020	1 198
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Solbærtorvet barnehage (0-5 år) 57 barn	6 min 0.4 km
Julius barnehage (1-5 år) 42 barn	7 min 0.6 km
Gydas Vei barnehage (1-5 år) 58 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Bunnpris Kirkeveien PostNord, søndagsåpent	1 min 0.1 km
Meny Bogstadveien	3 min



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. Egen bil



3. Trikk



Kollektivtilbud

Veldig bra 97/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



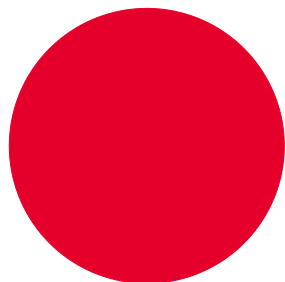
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

Majorstua skole	6 min	🚶
Aktivitetshall	0.5 km	
Marienlyst skole	7 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.5 km	
Synergy	3 min	🚶
Artesia Trening	5 min	🚶

Boligmasse



100% blokk

«Nabolaget mitt er bra for folk som liker seg i sentrum uten å føle seg kvelt av byen. Bra for familier og enslige over 30 år.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Valkyrien

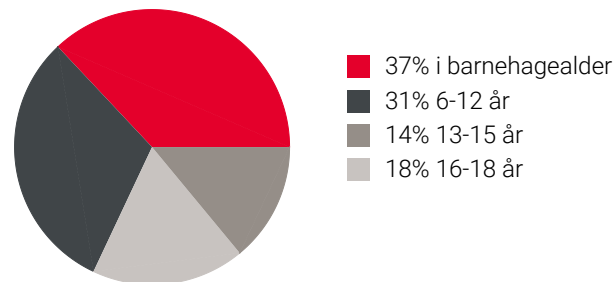
4 min 🚶



Vitusapotek Majorstuen

4 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



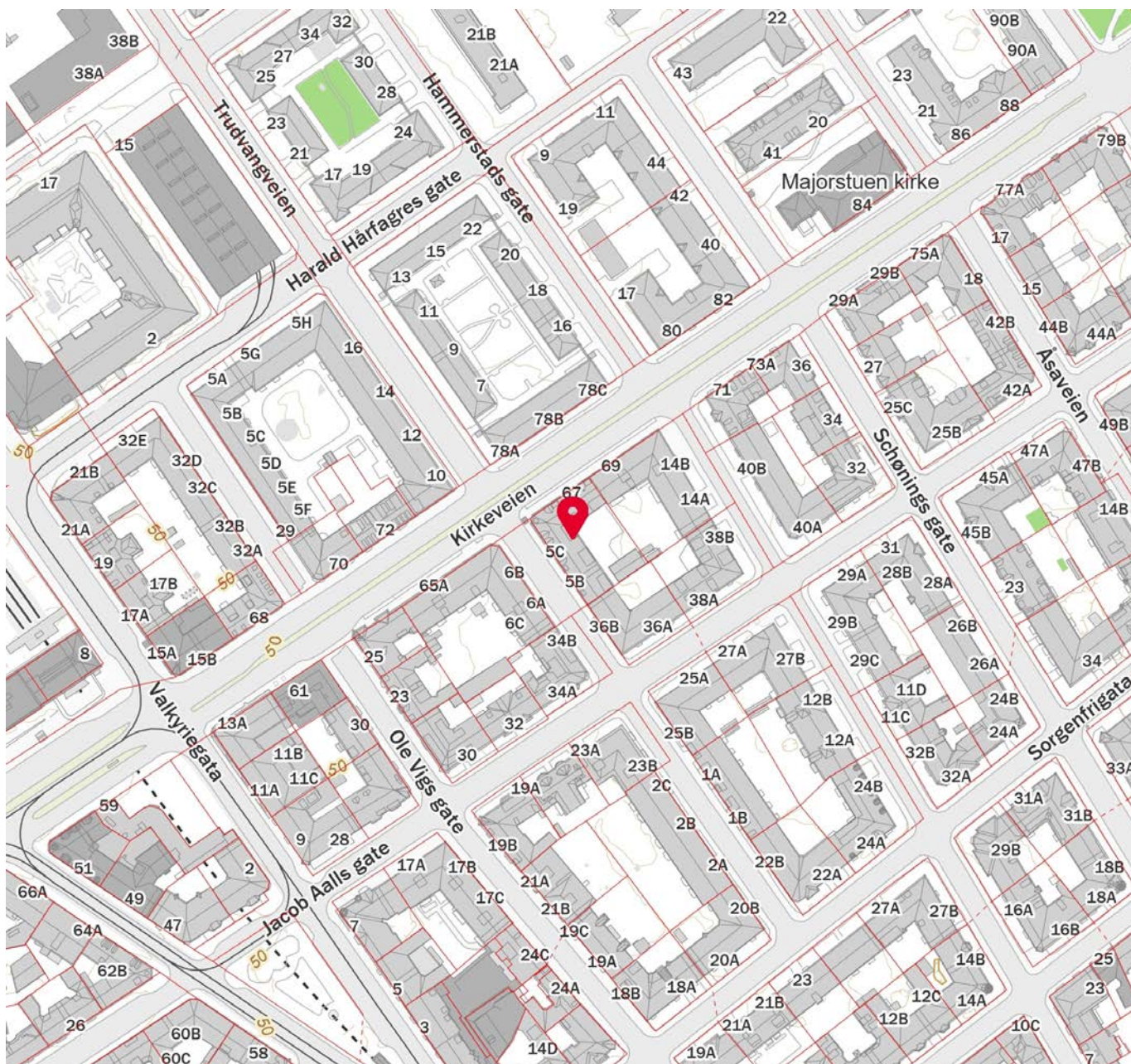
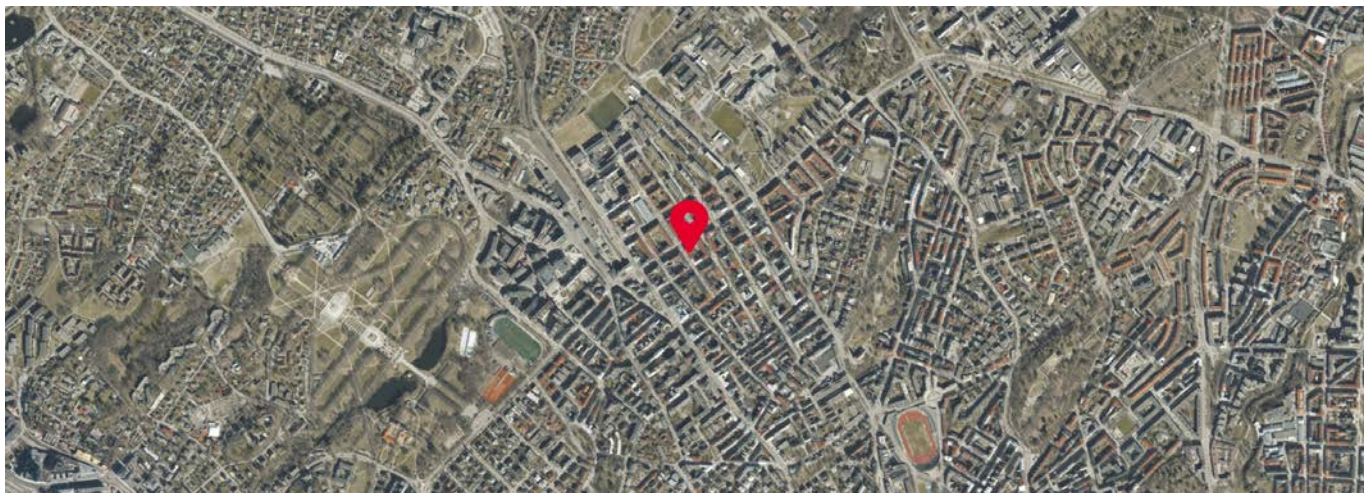
0%

54%

Valkyrie plass
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	68%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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 SPØPELASSER 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Trudvangveien 5B
0364 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars Berge

Oppdragsnummer:

Telefon: 489 92 004
E-post: lars.berge@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre