



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5328

Kirkeveien 74 Sameie

Velkommen til årsmøte i Kirkeveien 74 Sameie

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

Digital avstemning med møte:

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5328>

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

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder.
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag til endring av ordensregel 3 underpunkt v.
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Kirkeveien 74 Sameie

Sak 1

Valg av møteleder.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Sakens flertallskrav

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Forslag

Gunn Haagensen velges til møteleder.

Forslag til vedtak

Gunn Haagensen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Finn Harald Bjelke og Mona Helén Rønningsen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat - 798 725 vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. 5328 Kirkeveien 74 Sameie 2.04.2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av:

Styret etter henvendelse fra seksjonseiere

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

1G er per 2024 er 118 620,-

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

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

Forslag til endring av ordensregel 3 underpunkt v.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret innstiller på at forslaget vedtas.

Forslag til vedtak

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

Valg av tillitsvalgte

Det er fire styreverv som skal velges.

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

2. Tre styremedlemsverv er på valg.

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

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

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

To nye kandidater stiller til valg som styremedlemmer.

Ida Faldbakken

Målfrid Spakmo

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Gunn Bjelke

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Helge Rønningsen

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Ida Faldbakken
- Målfrid Spakmo

Valg av 1 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Henriette Fossum
- Jannecke Bervell
- Lars Morell

Vedlegg

1. VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER.pdf

5328 ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Valgkomiteen

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

Kontaktinformasjon

Styret

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

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Kirkeveien 74 Sameie

Sameiet består av 96 seksjoner.

Kirkeveien 74 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971275693, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

215 181

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

Kirkeveien 74 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Det nye styret ble konstituert 23. juni 2022 og har bestått av Bjørn Tyrihjel, Nina Kristin Amdahl, Helge Atle Rønningsen, Tone S. Rief og Gunn Bjelke (Styreleder). Styremøter gjennomføres en gang per måned.

Styret har det siste året jobbet med det følgende, i alfabetisk rekkefølge.

Anticimex – skadedyr

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

Balkong på fasaden også mot bakhagen

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

Brannsikring

Januar 2023 var Brann- og redningsetatet på tilsyn i sameiet. Det ble avdekket flere forhold som er i strid med brannforskriftene. Flere av forholdene er av en slik art at sameiet er påkrevd å sette i gang tiltak for å rette dem. NCO AS utarbeidet en brannrapport for sameiet for å beskrive nåværende og fremtidig brannsikring av sameiet til Brann- og redningsetaten. Rapporten ble godkjent av BRE i februar 2024.

BRE har gitt sameiet en avviklsliste som må følges opp innen fem år. For hvert tiltak som gjennomføres, slettes avviket hos BRE. Dette arbeidet er startet. Avvik knyttet til ferdigstillelsesrapport fra kommunen for branndører er lukket.

Sameiet har fått godkjent et inertgassanlegg til å sikre kjelleretasjene mot brannspredning. Påbudte brannverntiltak er på listen over fremtidige oppgraderingsarbeid og vil medføre kostnader for sameiet fremover.

Hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for å brannsikre gjennomføringer av elektrisitet og rør fra fellesområder (opp ganger, kjeller og loft) og inn i leilighet.

Bredbånd

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

Bygårdsservice

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

Dugnad

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

Egenevaluering

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

Elektrisk opplegg

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

Innbrudd i fellesområder

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

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

Julegrantenning

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

Leietakere – bedre kontakt med utleier og leietakere

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

Nye nøkler og låser til fellesområder

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

Kostnaden for skiftet ble tatt av nevnte firma.

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

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

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

Renovasjonsrutiner og -avgift inkl. papir og papp

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

Returpunkt

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

Trafikken i Trudvangveien og Harald Hårfagres gate og situasjonen med drosjeholdeplassen

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

Sameiets leilighet

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

Vann og avløp, vannmålere, rottesperrer og stakekummer

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

- **Arbeid som forberedelsen til strømpeføring av bunnledninger**

Våren 2023 er det gjennomført kartlegging av tilstanden til bunnledningene (avløpsrør som ligger nedstøpt i kjellergulv og under bygningene) i sameiet. Gården er 100 år i disse dager. Det er oppdaget flere feil og det er et tydelig behov for utbedring flere steder. Det vil trekkes strømper på innsiden av rørene som vil sikre tilfredsstillende kvalitet også i årene fremover. Gjennom høst 2023 og vår 2024 er det gjennomført arbeid for å forberede strømpekjøring av bunnledningene. Ny stakekummer er installert. Det er gjort klart for graving ut til Ole Vigs gate for tilkobling til vannledning. Nødvendige reparasjoner er gjennomført. Styret har jobbet med å skaffe oversikt over boder som inneholder rør som rørleggere må ha tilgang til i forbindelse med arbeidet. Rørfornyng er omfattende arbeid som vil pågå over tid og som vil medføre kostnader for sameiet fremover (se Fremtidig rehabilitering og vedlikehold for nærmere beskrivelse).

- **Vannforbruk**

Sameiet betaler for vannforbruk utregnet etter total-areal (summen av areal i alle leilighetene). Det vurderes å montere vannmålere på hovedvannledningene inn til sameiet for kunne registrere totalbruk av vann. Dette for ha reell oversikt over totalforbruk og et ønske om å redusere utgifter.

- **Vaskerom**

Vaskerommene i sameiet er gamle, men fungerer. Styret ber om at alle som benytter maskinparken påser at de renser filteret i tørketrommelen for støv og tørker opp vaskemidler som søles rundt vaskemaskinenes påfyllingskammer. Bidra til at rommet er ryddig og ordentlig til den/de som skal bruke det etter deg. Reservasjon av vasketider på Vibbo fungerer godt. Styret opplever at vaskeriene er mindre og mindre i bruk. Det er ikke budsjettert penger til utbedring av vaskerommene på

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

Vibbo

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

Skadedyr

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

Styrearbeid

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

Fremtidig rehabilitering og vedlikehold i kommende periode

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

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

Økonomi

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

De kommunale avgiftene har økt med opp mot 30 prosent siste år. Det er forventet en økning av avgiftene på 20 prosent i 2024.

Felleskostnadene økt med 20 % fra desember 2023 på grunn av store vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeidene som skal foregå fremover, og fordi økning i kostnadene over en lang periode ikke har vært like høy som konsumprisindeksen.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

Vesentlig avvik

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

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

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

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

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

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 6 000 000 til større vedlikehold som omfatter brannsikring og rørrehabilitering. Noe av det arbeidet er allerede igangsatt.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

Forsikring

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

Lån

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

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på en økning på 25 % på kategorien felleskostnader av felleskostnader. Kategori Tv øker med 22,46 % og en ny kategori dugnadsgebyr innføres med kr 80,- per måned fra alle seksjoner. Alle økninger gjelder fra 1.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i KIRKEVEIEN 74 BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til KIRKEVEIEN 74 BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av: - Balanse per 31. desember 2023 - Resultatregnskap 2023 - 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 per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
--	---

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

L Orange, Johan Henrik

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-17 06:24:29 UTC



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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	-	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:						
Innkrevde felleskostnader	2	3 769 278	3 577 883		3 813 000	6 189 000
Innbetalinger		0	0		23 500	0
Andre inntekter	3	58 294	53 019		15 000	15 000
SUM DRIFTSINNEKTER		3 827 572	3 630 902		3 851 500	6 204 000

DRIFTSKOSTNADER:						
Personalkostnader	4	-23 970	-23 970		-23 970	-23 970
Styrehonorar	5	-170 000	-170 000		-170 000	-170 000
Revisjonshonorar	6	-16 345	-13 379		-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-176 993	-170 160		-177 000	-177 000
Konsulenthonorar	7	-101 833	-20 118		-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-1 388 054	-3 266 390		-2 228 000	-6 228 000
Forsikringer		-621 814	-630 178		-693 200	-685 000
Kommunale avgifter	9	-951 795	-784 995		-894 450	-1 125 803
Energi/fyring		-52 957	-71 950		-75 000	-75 000
TV-anlegg/bredbånd		-497 606	-446 354		-486 700	-517 000
Andre driftskostnader	10	-457 088	-501 565		-442 300	-463 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 458 454	-6 099 059		-5 222 620	-9 497 073

DRIFTSRESULTAT		-630 882	-2 468 158		-1 371 120	-3 293 073
-----------------------	--	-----------------	-------------------	--	-------------------	-------------------

FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:						
Finansinntekter	11	112 202	73 722		22 000	22 000
Finanskostnader	12	-280 045	-63 613		-244 000	-288 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-167 843	10 109		-222 000	-266 000

ÅRSRESULTAT		-798 725	-2 458 048		-1 593 120	-3 559 073
--------------------	--	-----------------	-------------------	--	-------------------	-------------------

Overføringer:

Fra opptjent egenkapital		0	-753 551			
Udekket tap		-798 725	-1 704 497			

BALANSE

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

Oslo, 15.04.2024
Styret i Kirkeveien 74 Boligsameie

Gunn Haagensen /s/

Nina Kristin Amdahl /s/

Helge Atle Rønningsen /s/

Tone Schwenke Rief /s/

Bjørn Tyrihjøll /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

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

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

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

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

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

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-23 970
SUM PERSONALKOSTNADER	-23 970

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

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

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 345.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

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

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Selskapet eier 1 leilighet med opprinnelig kostpris 200 000.

Leiligheten klassifiseres som boligeiendom og avskrives således ikke.

Fortløpende vedlikehold forutsettes å opprettholde verdien av leiligheten.

200 000

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER

200 000

NOTE: 14

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

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

NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,10 %. Løpetiden er 5 år.

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

NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

Annen informasjon om sameiet

Vaktmester.

Vaktmestertjenester utføres av Bygårdsservice AS

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 92773143. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS

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

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

Kabel-TV og Bredbånd

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

Energimerking

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

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

Nøkler/skilt

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

Hovedkraner

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

Større vedlikehold og rehabilitering

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

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

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

5328 Kirkeveien 74 Sameie

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

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

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

Hilsen valgkomiteen

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 2.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 5.05.24

Selskapsnummer: 5328 Selskapsnavn: Kirkeveien 74 Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder.

Gunn Haagensen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Finn Harald Bjelke og Mona Helén Rønningsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

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

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

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

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Forslag til endring av ordensregel 3 underpunkt v.

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

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Gunn Bjelke

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Helge Rønningsen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Ida Faldbakken

☐ Målfrid Spakmo

Valgkomité (kun 1 skal velges)

☐ Henriette Fossum

☐ Jannecke Bervell

☐ Lars Morell



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Harald Hårfagres gate 5G
0363 OSLO
Gnr./Bnr.: 215/181
Seksjonsnr. : 48
Oslo kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 58 m² (BRA-i: 51 m²)

Totalt bruksareal (BRA): 58 m²

Befaring

Befaringsdato: 16.12.2025

Bygningssakkyndig selskap

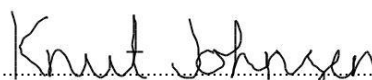
Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Knut Johnsen

Mobil: 90587525

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	16.12.2025
Referansenummer	15077910
Meglerforetakets oppdragsnummer	202-25-0290
Hjemmelshaver/selger	Odd Tore Eide
Bygningssakkyndig inspektør	Knut Johnsen
Tilstede på befaringen	Leietager
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	9 °C
Rapportdato	06.01.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Harald Hårfagres gate 5G
Postnummer/sted	0363 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	215/181
Seksjonsnr.	48
Tomt	Eiet tomt: 5047 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1924		

Byggemåte

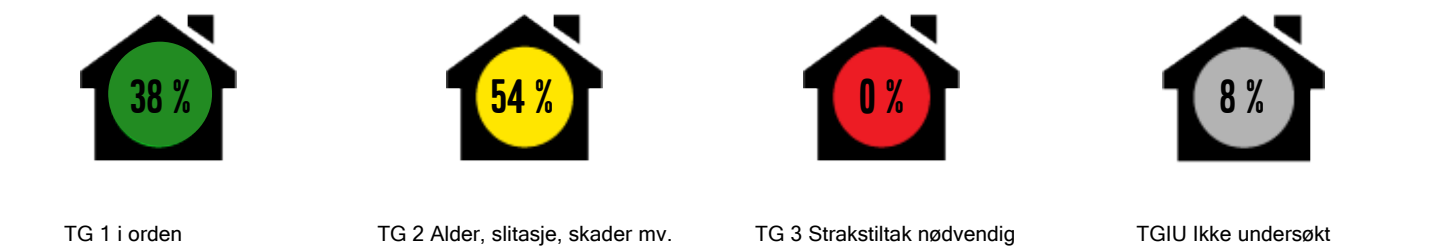
Selveierleilighet i Kirkeveien 74 Boligsameie beliggende i bydel Frogner, Oslo kommune. Sameiet består av 96 seksjoner. Felles tomt for sameiet opparbeidet med blant annet asfalterte internveier, gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning. Sykkelparkering, sittegrupper, lekeområde og utebelysning.

Boligbygg over 4 etasjer samt kjeller og loft. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur av naturstein. Etasjeskillere av tre. Utvendige fasader i pusset og malt mur. Takkonstruksjon av valmtaksform utvendig tekket med takstein (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har profilert entrédør fra Jømna Brug AS med brannklasse B30, glassfelt og kikkehull. Vindu med karm/rammer av tre og tre-lags glass fra ukjent årstall i rom benyttet som soverom. Koblede vinduer med karm/rammer av tre samt 1x ett-lags og to-lags glass fra ukjent årstall i øvrige rom. Oppvarming med elektrisitet i kombinasjon med vedfyring i stue.

Gjennomgående leilighet beliggende i byggets 1.etasje. Adkomst via felles trappegang. Oppgangen har callinganlegg. Leiligheten består av entré, bad, stue, kjøkken, soverom og rom benyttet som soverom.

Leiligheten disponerer i tillegg kjellerbod.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Med adkomst fra kjøkken.		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Vannrør	8	
		Avløpsrør (ink. sluk)	8	
		Ventilasjon	8	
		Sanitærutstyr / innredning	8	
		Annet	8	
Kjøkken		Vannrør	9	
		Ventilasjon og avtrekk	9	
		Innredning	9	
		Annet	9	
Øvrige rom		Overflater himling	10	
		Innerdører	10	
		Ventilasjon	10	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Skorsteiner inne i boligen	10	
Etasjeskiller - 1.etasje.		Skjevhetmåling	10	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	11	
		Hovedstoppekran	11	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	11	
		Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	11	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	11	
Dører og vinduer		Vinduer	12	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommene bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					Terrasse- og balkongareal (TBA)
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
1.etasje	51			51	
	Entré, bad, stue, kjøkken, soverom og rom benyttet som soverom.				
Kjeller		7		7	
		Bod.			
SUM	51	7		58	
Total bruksareal: 58 m²					

Kommentar til areal

Det har i 2022 blitt flyttet kjøkken for å etablere rom benyttet som soverom.
Det gjøres spesielt oppmerksom på at det ikke er søkt om/godkjent innredning av rom benyttet som soverom og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Rommet er av den grunn ikke godkjent til varig opphold. Arealene er medtatt i rapporten etter bruken på befaringsdagen. Se forøvrig kommentar under avsnitt om Rom for varig opphold.

Kjellerbod på 7 m2 (BRA-e).

Ifølge huseier inneholder sameiet fellesarealer som kan benyttes av sameierne. Det opplyses om felles delte arealer som: Vaskerom i kjeller.

Boligen inneholder 51 m2 P-ROM og 0 m2 S-ROM.

Rapport

Våtrom - Med adkomst fra kjøkken.

Baderom fra ukjent årstall. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantskap. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil med belysning og stikkontakt på vegg over servant. Dusjsone med delvegg av glass. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk avtrekksvifte i himling. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast.

Oppgraderinger i 2024: Lagt flis på flis på gulv og vegger.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Innfelte/gjennomgående installasjoner	
 TG i	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 31 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
 TG 2	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Sluket er fra eldre ukjent og har ikke tilsvarende tettefunksjon som nyere type sluk innehar. Membran er ikke klemt med klemring og det kan derfor ikke verifiseres ved visuell kontroll at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
	Vannrør	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Avløpsrør (ink. sluk)	Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Ventilasjon	Det er registrert elektrisk avtrekksvifte inn i felles avtrekk. Det er uvisst om dette er en godkjent løsning i borettslaget. Bør undersøkes nærmere for å vurdere eventuelle tiltak.
	Sanitærutstyr / innredning	Det er registrert manglende elastisk fug mellom servant og vegg. Kan medføre fuktskader på servantskap. Tiltak bør iverksettes.
	Annet	Dør har behov for overflatebehandling. Tiltak kan iverksettes ved behov.
 TGIU	Fukt i tiliggende konstruksjoner	På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i de mest fuktutsatte delene av våtsonen, som erfaringsmessig er områdene der skader forekommer. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.

Kjøkken

Gulvflate belagt med en-stavs laminat. Vegger med malt strie. Himling i malt flate. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter fra 2022. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Fliser og stikkontakter på vegg samt benkeskapsbelysning over kjøkkenbenk. Overskap med vitrinedører og belysning. Integrert kjøleskap med fryser, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, stekeovn og induksjonstopp. Ventilator tilkoblet avtrekk plassert i overskap. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

 TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Avløpsrør

 TG i	Overflater gulv	Det er registrert enkelte hakk og ujevnheter på skjøter på laminatgulv. Tiltak kan iverksettes ved behov.
 TG i	Overflater himling	Det er registrert spekk i overgang mellom vegg og himling over overskap. Enkelte ujevnheter på himling. Tiltak kan iverksettes ved behov.
 TG 2	Vannrør	Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.
	Ventilasjon og avtrekk	Det er registrert ventilator ført inn i felles avtrekk. Det er uvisst om dette er en godkjent løsning i sameiet. Bør undersøkes nærmere for å vurdere eventuelle tiltak.
	Innredning	Oppvaskmaskin er montert skjevt. Bør rettes opp i front. Det er registrert fukt/svellemerker nederst på dekk sider i hjørnet ved stekeovn. Enkelte dører har behov for justering. Manglende elastisk fug mellom skjøt av benkeplate ved induksjonstopp. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Annet	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med en-stavs laminat og gulvvarmei soverom og stue. En-stavs laminat i øvrige rom. Vegger med stående panelplater og malt strie. Himling i malte flater. Profilerte innerdører samt dør med glassfelt mellom gang og rom benyttet som soverom. Leiligheten har ingen tilluftsventiler i yttervegger/vinduer kombinert med avtrekk via felles avtrekkskanaler.

Oppgtaderinger: Lagt varmefolie og en-stavs laminat i stue og soverom i 2022. Malt samtlige vegger i 2024.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflater vegger - Overflater gulv	
	TG 2	Overflater himling	Det er registrert spekk på himling i stue, soverom og rom benyttet som soverom. Tiltak kan iverksettes ved behov.
		Innerdører	Dørbladet til innerdør ved soverom har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes. Manglende håndtak på dør til rom benyttet som soverom.
		Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes til å stedvis ikke være tilfredsstillende. Det er ikke registrert ventiler i leiligheten. Konsekvens kan være redusert luftutsiftning. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Skorstein av teglstein fra byggeår (ukjent oppgraderingshistorikk). Peisovn i stue.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Ildsteder inne i boligen	
	TG 2	Skorsteiner inne i boligen	TG 2 er satt grunnet alder og ukjent oppgraderingshistorikk. Behov for oppgraderinger kan derfor ikke utelukkes.

Etasjeskiller - 1.etasje.

Etasjeskille av trekonstruksjoner.
Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Stue og kjøkken.

	TG 2	Skjevhetsmåling	Det er noe merkbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 20 mm i stue og ca. 5 mm i kjøkken Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.
--	------	-----------------	---

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Leiligheten har varmtvannsbereder på ca. 116 liter fra 2002 plassert i kjellerbod. Hovedstoppekran plassert i kjeller. Vannrør av type rør-i-rør og kobber. Synlige avløpsrør av plast.

 TG 2	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Vannrør av kobber i sjakter er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Hovedstoppekrane	Det er ikke registrert hovedstoppekrane i boligen. Til informasjon: Det er felles hovedstoppekrane i kjeller.
	Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Avløpsrør i sjakter er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning. Jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov. Varmtvannsbereder er plassert i kjellerbod uten sluk eller fuktsikring. Eventuelle lekkasjer vil medføre følgeskader.
 TGIU	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Andre forhold

Egenerklæringsskjema.

 TGIU	Annet	Henviser til punkt 20 i egenerklæringsskjema. Forholdet er ikke videre undersøkt av bygningssakkyndig.
--	-------	--

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer plassert i kjøkken. Hovedsikring og måler er plassert i felles tavle (ikke besiktiget). Leiligheten har delvis åpent og delvis skjult elektrisk anlegg.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Det elektriske anlegget er fra ukjent årstall.

Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: Nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget: Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

 TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på utførte arbeider på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600).
--	--	--

Dører og vinduer

Leiligheten har profilert entrédør fra Jømnå Brug AS med brannklasse B30, glassfelt og kikkehull. Vindu med karm/rammer av tre og tre-lags glass fra ukjent årstall i rom benyttet som soverom. Koblete vinduer med karm/rammer av tre samt 1x ett-lags og to-lags glass fra ukjent årstall i øvrige rom.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Dører	
	TG 2	Vinduer	Vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato.

Branntekniske vurderinger

Leiligheten har røykvarsler

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Nei. Utgått på dato.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen. Det er målt ca. 2,23 meter takhøyde i bad. Ca. 2,81 meter i stue. Ca. 2,82 meter i rom benyttet som soverom. Ca. 2,84 meter i kjøkken og soverom.

Til informasjon:
Rom benyttet som soverom avviker i forhold til dagens forskriftskrav for dagslys. Vindu har ikke tilstrekkelig størrelse.

Sjekkliste dokumentasjon	
	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Det er ikke utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 15.12.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplettede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneløst klima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjelheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad.]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap.]

INSTALLASJON		ANLEGG NR.	ADVARSEL!	
O. STABELL		R4610	Klienten er ansvarlig for at alle installasjoner utføres i henhold til de gjeldende regelverkene.	
136070		TEKNOLOGI	Klienten er ansvarlig for at alle installasjoner utføres i henhold til de gjeldende regelverkene.	
KURS	KURSFORTEGNELSE	SIKRING AMPERE	LEDNING mm ²	KLEMMER NR.
1	INNGANGSLEDNING 3x60	3x60		
2	VANNKILBETJENING	16	2x2,5	
3	VANNKILBETJENING STIKK STUE	10	2x2,5	
4	STUE	10	2x2,5	
5	STUE KØKKEN & V. BENSIN	16	2x2,5	
6	VARMER KABEL 500 W			
7	PLATEOPP	10	2x2,5	
8	STUEOVN	16	2x2,5	
9	OPPVASK MASKIN	16	2x2,5	
10	KJØKKEN	16	2x2,5	
11	V.V.B. I KJØKKEN	16	2x2,5	
12	VASKEMASKIN	16	2x2,5	
13	STUE/HALL / 1000 SOV	10	2x2,5	
14	BAD / 1000 SOV	10	2x2,5	
15	10. VARMEGULV STUE	10	2x2,5	

Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse.]

Egenerklæring

Harald Hårfagres gate 5G, 0363 OSLO

15 Dec 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Harald Hårfagres gate 5G

Postadresse

Harald Hårfagres gate 5G

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2014

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 92773143

Informasjon om selger

Selger

Eide, Odd Tore

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom



1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2024

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Flis på flis og ny innredning.

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja ☒ Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til



Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Møll på loftet.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Styret har informert om at det planlegges vedlikehold innen de fem neste årene.



Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95702039

Egenerklæringsskjema

Name

Eide, Odd-Tore

Date

2025-12-15

Identification



bankID Eide, Odd-Tore



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Eide, Odd-Tore

15/12-2025
21:03:25

BANKID

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

FOR KIRKEVEIEN 74 BOLIGSAMEIE

Vedtatt på ordinært sameiemøte 11.04.2012

Endret iht. vedtak på ordinært årsmøte 21.06.202. Endret vedtak årsmøte 5.06.2023. Endret årsmøte 2.05.2024

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

1. RENHOLD

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

2. AVFALL OG PRIVATE GJENSTANDER

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

3. STØY OG LUKT

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

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

- vi. Det er forbudt å montere kjøkkenvifte til luftekanalen.
- vii. Utlufting av egen bolig mot felles oppgang kan kun foregå i den utstrekning det ikke sjenerer naboene.

4. FELLESAREALER

- i. All bruk av levende lys og fyrstikker er strengt forbudt i kott, på loft og i kjeller.
- ii. Inngangsdører, loftsdoorer og kjellerdører må holdes lukket og låst. Loftsluker skal om vinteren holdes lukket og kan kun åpnes av vaktmesteren.
- iii. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp vindu i trappen, plikter vedkommende å påse at det etter kort tid igjen blir lukket.
- iv. Biler kan ikke parkeres på gårdsplassen. Overtredelse kan medføre bot og borttauing for eiers regning. Kun biler disponert av håndverkere og servicefolk på oppdrag for sameiet/styret kan gis parkeringstillatelse av styret. Mopeder og motorsykler skal ikke kjøres på gårdsplassen. Sykler parkeres i sykkelstativ eller i bod i kjelleren.
- v. Alle beboere plikter å holde utearealet pent og ryddig. Hver beboer oppfordres til å delta i dugnader arrangert av sameiet.
- vi. Det er ikke tillatt å legge ut mat til fugler eller dyr på gårdsplassen, balkonger eller brannbalkonger.
- vii. Ved husdyrhold skal det vises hensyn til naboene. Gårdsrommet skal ikke benyttes til lufting av husdyr.
- viii. Tilkobling av frysebokser eller andre elektriske artikler i bod eller på loft skal godkjennes av styret. Strømforbruket dekkes i henhold til avtale med sameiet v/ styret.

5. BALKONGER

- i. Balkongen skal holdes ryddig og ikke brukes som oppbevaringsplass. Husk at balkongene er rømningsvei i tilfelle brann. Snø skal fjernes fra balkongen etter hvert snøfall. Saltstrøing på balkongen er ikke tillatt. Sluket på balkongen skal holdes åpent. Tepperisting eller banking av tøy fra balkongen er ikke tillatt.
- ii. Enhver bruk av fakkelbokser, fyrverkeri eller annen bruk av åpen ild på balkongene er forbudt. Grilling er kun tillatt med elektrisk grill. Alt grillutstyr skal monteres, brukes, sikres og oppbevares på en forsvarlig måte og i henhold til gjeldende brannforskrifter. Det skal vises hensyn til naboer med røyk og lukt fra grilling.
- iii. Ved røyking på balkongen må det påses at ikke aske og sneiper kastes ut over balkongkanten.
- iv. Utstyr på balkongen skal ikke være synlig over balkongkanten.
- v. For øvrig kommer reglene om støy i punkt 3 til anvendelse ved balkongbruk.

6. VEDLIKEHOLD, OPPUSSING

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

- ii. Videre omfatter vedlikeholdet kontroll av varmtvannsbereder, sanitærutstyr, bad og dusjanlegg, varmegulv, klosetter med skåler og spylekasser, samt oppsteking av egen kloakkledning til vannlås mellom boligen og fellesanlegget.
 - iii. Endelig omfatter vedlikeholdet renhold av egen bolig, samt forsvarlig bruk av utstyr som er tilknyttet det elektriske anlegget så vel som vann og avløpssystemet.
 - iv. Alt vedlikehold og oppussing i egen bolig skal skje i henhold til de til enhver tid gjeldende regler og forskrifter og ved bruk av kvalifisert arbeidskraft. Ved arbeider på bad konkret skal Våtromsnormen følges, og kopi fra entreprenør om hvilke arbeider som er gjennomført skal leveres til Styret.
 - v. Større og/eller støyende vedlikehold eller annet arbeid i seksjonene skal varsles ved nabovarsel i oppgangene og for øvrig skal reglene om støy i punkt 3 observeres.
-
- vi. Ved vedlikeholds/oppussingsarbeider er seksjonseier ansvarlig for at trappeavsatsene, inngangspartiet og eventuelt trappeoppgang rengjøres hver dag ved arbeidstidens slutt. Etter at oppussingsarbeidet er ferdig eller avsluttet, skal hele trappeoppgangen rengjøres og eventuelle skader utbedres.
 - vii. Ved oppussinger / arbeider som medfører endring av bygningskonstruksjonen, inngrep i røropplegg og lignende, samt arbeider som må godkjennes i henhold til byggeforskriftene, skal styret varsles skriftlig med beskrivelse av endringene og kopi av sakspapirene. Styret har ikke godkjennelsesrett, men plikter bl.a. av hensyn til felles gårdeierforsikringer å ha full oversikt over bygningsmassen ut- og innvendig.
 - viii. Utvendig montering av flaggstenger, markiser, leegger, skilt, fuglebrett og lignende kan ikke gjøres uten samtykke fra styret. Dersom tiltaket krever offentlig godkjenning plikter den enkelte seksjonseier å sørge for dette i samråd med styret.

7. UMLEIE, KONTROLL MED NØKLER

- i. Styret skal ha skriftlig beskjed om hvem som leier og bor i leiligheten. Dersom flere bebor leiligheten sammen, skal styret ha navn på alle beboere med telefonnummer.
- ii. Seksjonseier er ansvarlig for alt som skjer i vedkommendes leilighet, og vil være den som mottar klager angående brudd på ordensreglene fra sameiets styre.
- iii. Seksjonseier er ansvarlig for at alle leietagere får utlevert husordensregler og all annen relevant informasjon som gis av styret. Seksjonseier er ansvarlig for at ordensreglene overholdes av leietagere.
- iv. Fremleie er ikke tillatt.
- v. Eierne av seksjon skal straks rapportere til styret / vaktmester dersom nøkler til sameiets inngangsdører eller vaskeri er tapt eller stjålet.

8. SKADER OG ANSVAR

- i. Ved vannlekkasje, brannskade eller annen skade som vedkommer sameiet skal beboer forsøke å begrense skadeomfanget og tilkalle redningsetat og/eller fagpersonell. Ved alle typer skader eller feil på teknisk fellesutstyr skal styret straks kontaktes. Ved antatte forsikringsskader skal forsikringsselskap straks kontaktes og styret underrettes.
- ii. Seksjonseierne er erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensregler, vedtekter eller annen mangel på aktsomhet.
- iii. Eierne er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av sin husstand, leieboere eller andre personer som vedkommende har gitt adgang til eiendommen.

9. FORHOLDET TIL VEDTEKTENE

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

Nabolagsprofil

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

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Majorstuen i Kirkeveien Linje 20, 28	2 min 0.1 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	2 min 0.2 km
Majorstuen T-bane, buss, trikk	3 min 0.2 km
Majorstuen i Majorstukrysset Linje 11	3 min 0.3 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	6 min 2.4 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	9 min 0.8 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	18 min 1.4 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	13 min 1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	16 min 1.3 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	16 min 1.3 km
Heltberg Bislett	17 min



Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100



Opplevd trygghet

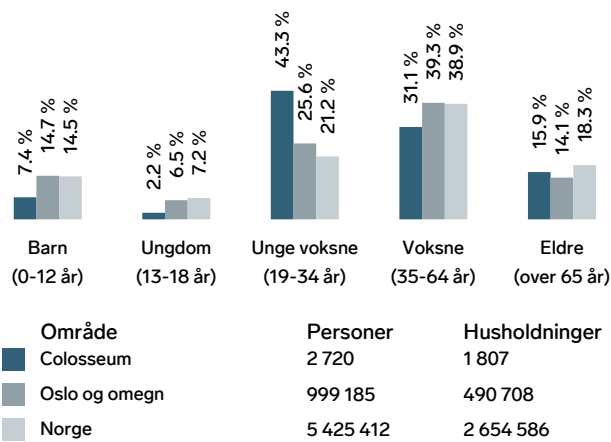
Veldig trygt 83/100



Naboskapet

Høflige 52/100

Aldersfordeling



Barnehager

Solbærtorvet barnehage (0-5 år) 57 barn	4 min 0.3 km
Gydas Vei barnehage (1-5 år) 58 barn	5 min 0.4 km
Julius barnehage (1-5 år) 42 barn	8 min 0.6 km

Dagligvare

Coop Extra Majorstuen	2 min
Bunnpris Kirkeveien PostNord, søndagsåpent	3 min 0.2 km

Primære transportmidler

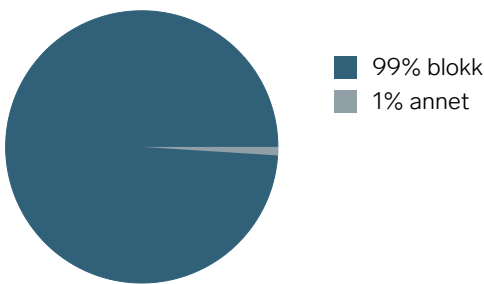
-  1. Tog/t-bane
-  2. Trikk
-  3. Gående

- **Kollektivtilbud**
Veldig bra 98/100
- **Matvareutvalg**
Stort mangfold 93/100
- **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

Sport

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

Boligmasse



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

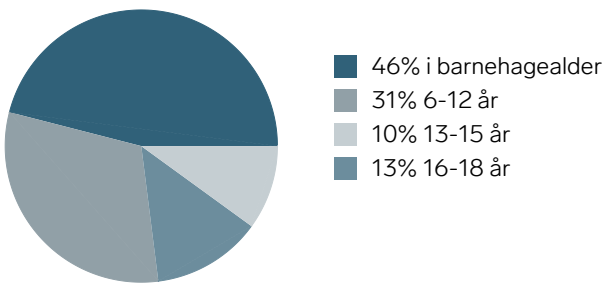
Sitat fra en lokalkjent



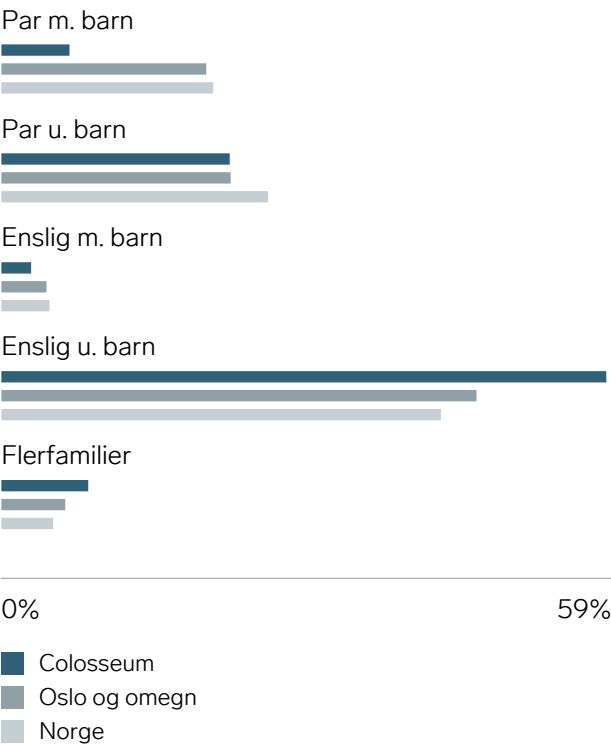
Varer/Tjenester

-  Valkyrien
5 min 
-  Vitusapotek Majorstuen
3 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

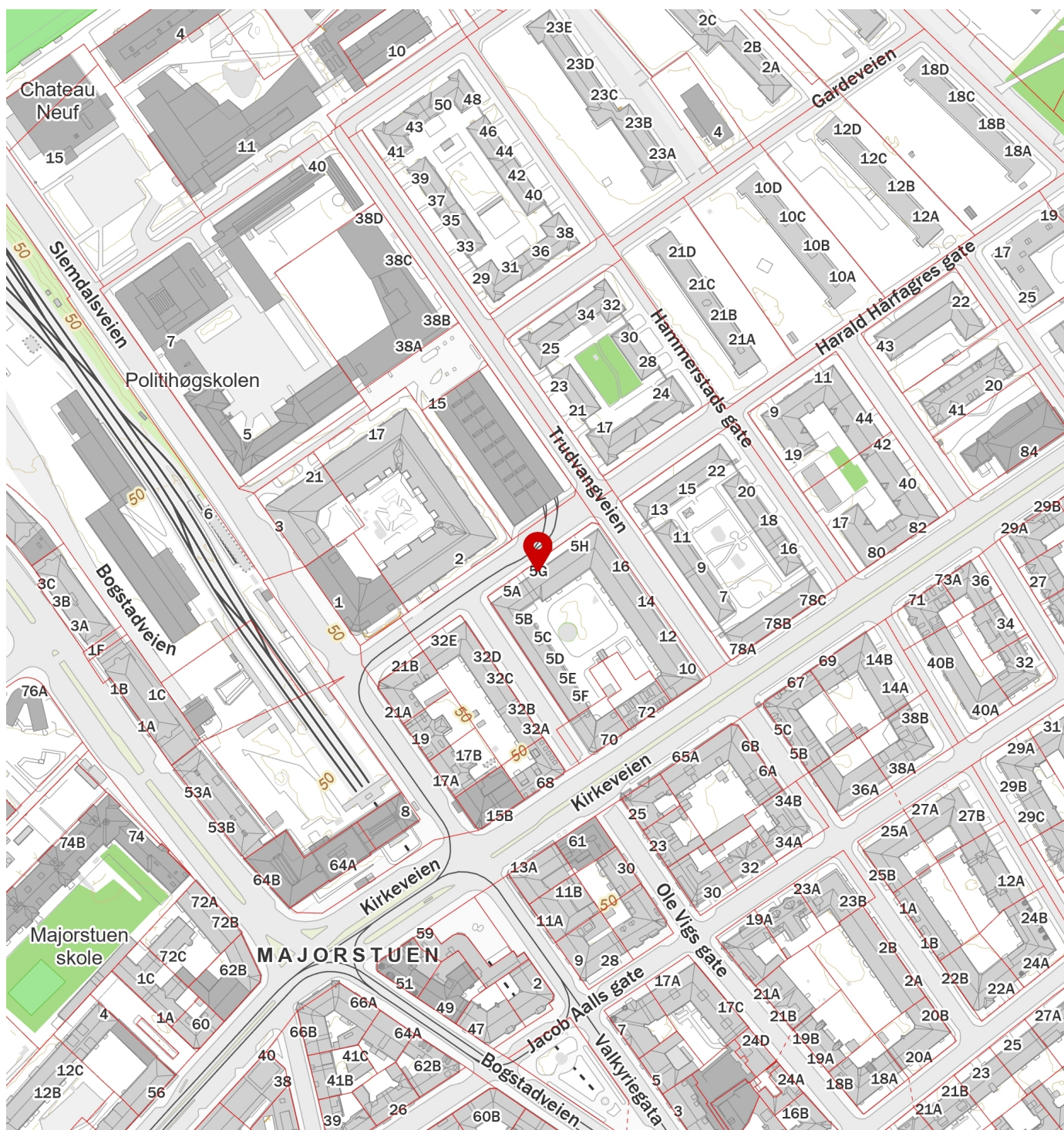
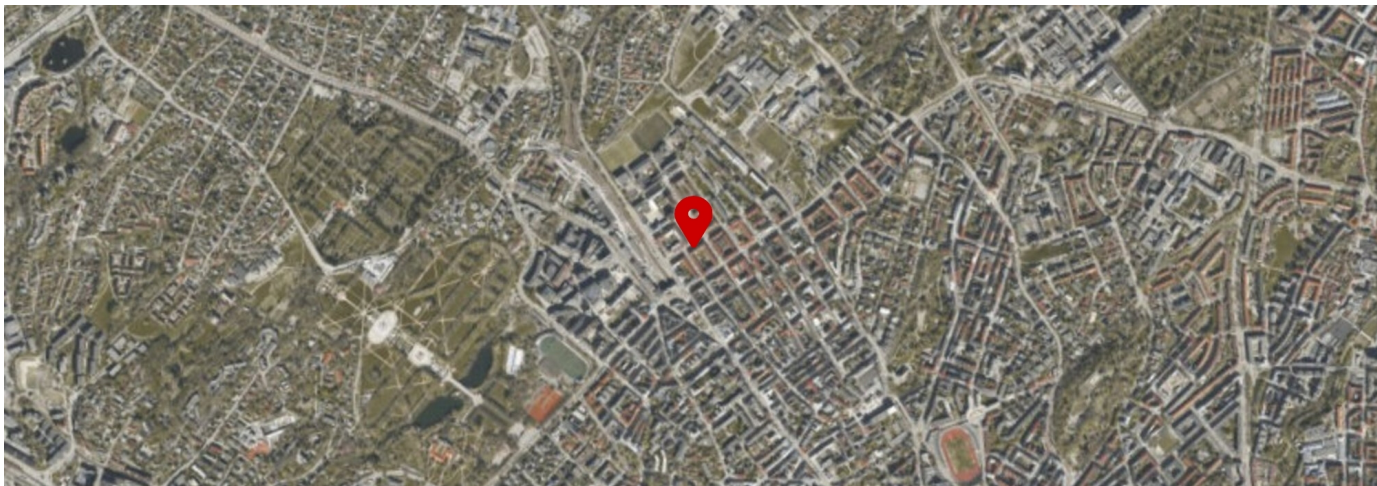


Familiesammensetning



Sivilstand

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



VEDTEKTER for KIRKEVEIEN 74 BOLIGSAMEIE

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

§ 1.

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

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

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

§ 2.

Sameiebrøkene fastsettes på grunnlag av seksjonenes areal.

§ 3.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4.

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

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

Det ordinære sameiermøtet (årsmøtet) holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med minst 14 dagers varsel i brev til samtlige møteberettigede sine adresser i Kirkeveien 74.

Forslag som en sameier ønsker behandlet på sameiermøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 28 dager før møtet.

Det ordinære sameiermøtet skal behandle:

- a) Styrets årsrapport.
- b) Behandle og godkjenne årsregnskapet, og budsjett.
- c) Foreta valg etter Eierseksjonslovens § 24 og 29,2.ledd.
- d) Behandle andre saker nevnt i innkallelsen.

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

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

§ 5.

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

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

§ 6.

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

§ 7.

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

§ 8.

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

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

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

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

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

§ 9.

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

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

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

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

§ 10.

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Kirkeveien 74 Sameie

Organisasjonsnummer: 971275693

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 3. mai kl. 10:00 til 6. mai kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 55.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder.

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

Sakens flertallskrav

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Forslag

Gunn Haagensen velges til møteleder.

Forslag til vedtak:

Gunn Haagensen er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 50

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Finn Harald Bjelke og Mona Helén Rønningsen er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 48

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 47

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat - 798 725 vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Forslag til vedtak:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 46

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Fremmet av: Styret etter henvendelse fra seksjonseiere

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

1G er per 2024 er 118 620,-

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 36

Antall stemmer mot vedtaket: 8

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Forslag til endring av ordensregel 3 underpunkt v.

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

Styrets innstilling

Styret innstiller på at forslaget vedtas.

Forslag til vedtak:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 29

Antall stemmer mot vedtaket: 21

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Valg av tillitsvalgte

Det er fire styreverv som skal velges.

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

2. Tre styremedlems verv er på valg.

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

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

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

To nye kandidater stiller til valg som styremedlemmer.

Ida Faldbakken

Målfrid Spakmo

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Gunn Bjelke (40 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Gunn Bjelke

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Helge Rønningsen (38 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Helge Rønningsen

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Ida Faldbakken (35 stemmer)

Målfrid Spakmo (24 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Ida Faldbakken

Målfrid Spakmo

Tone Schwenke Rief

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:

Cecilie Bjelke (35 stemmer)

Annette Hawkins (36 stemmer)

Sofie Hemnes (33 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Cecilie Bjelke

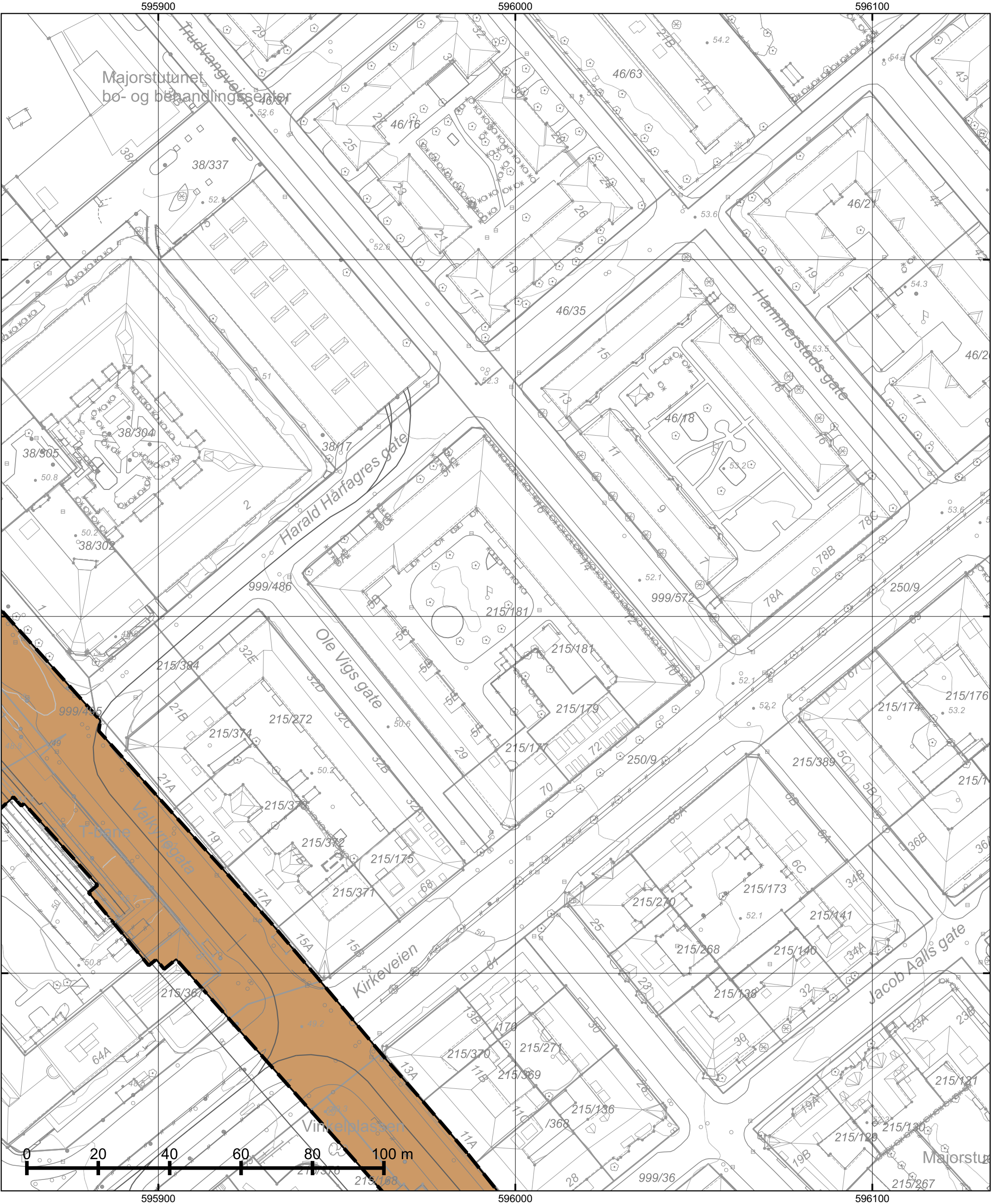
Annette Hawkins

Sofie Hemnes

Protokollen signeres av:

Finn Harald Bjelke /s/

Mona Helén Rønningsen /s/



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 11.12.2025

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

PlottID/Best.nr: 150823/ 86523809

Adresse: Harald Hårfagres gate 5

Gnr/Bnr: 215/181

Deres ref.:

Kommentar:

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2

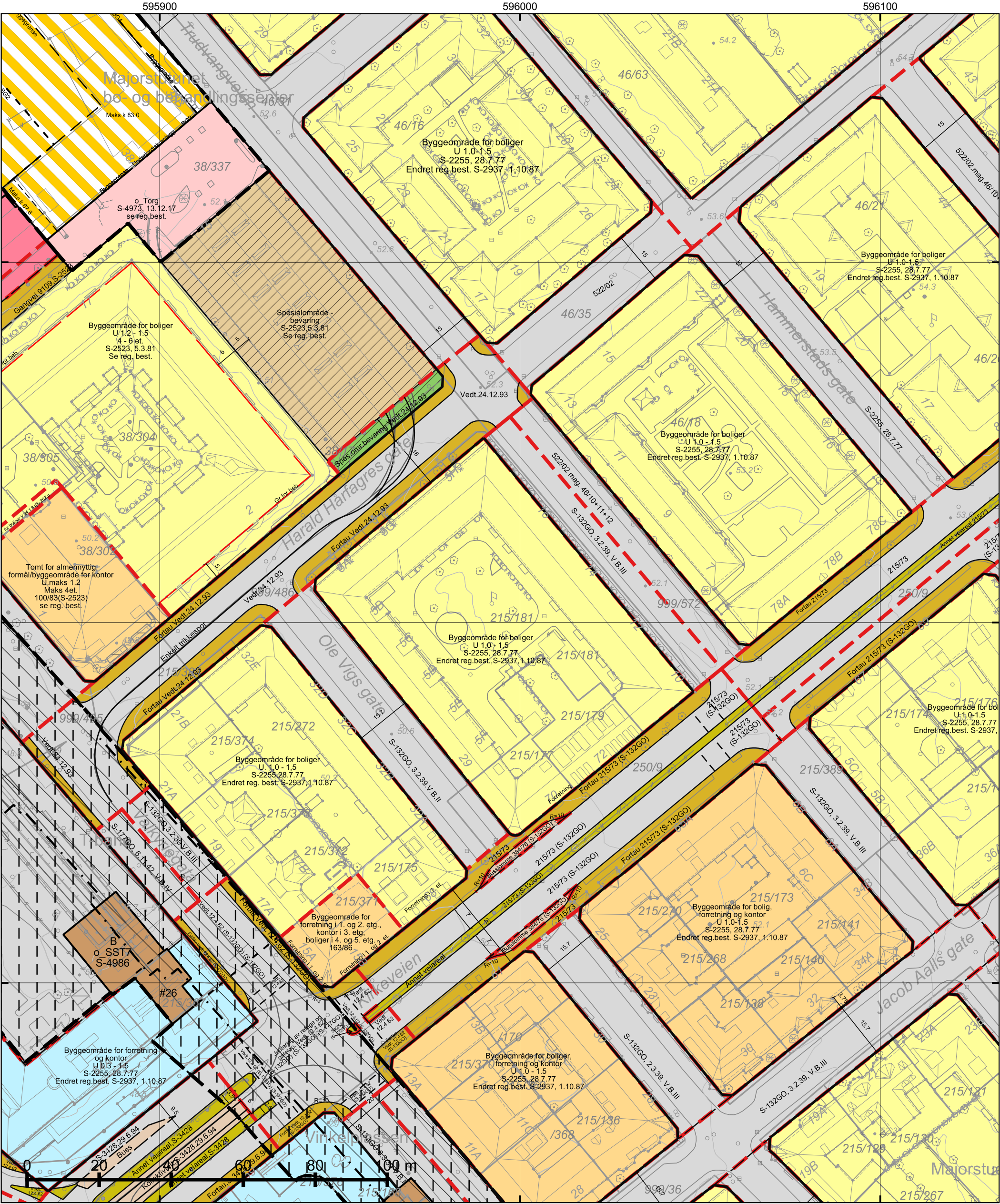
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17

– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 11.12.2025
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: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 150823/ 86523809

Adresse: Harald Hårfagres gate 5

Gnr/Bnr: 215/181

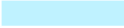
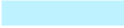
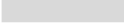
Deres ref.:

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

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

	666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
	668 - Spesialområde bevaring annet

———— RbBevaringGrense

| | | | | RpBestemmelseOmråde

- - - - - RpBestemmelseGrense

\\ \\ \\ RpSikringSone

- . - . - RpSikringGrense

———— 311 - Annet veiareal

———— 312 - Fortau

— — — — 913 - Formålavgrensning

———— 930 - Reguleringslinje

———— 934 - Regulert trikkespor

- - - - - 936 - Regulert fotgjengerovergang

———— Formålgrense

— — — — Plangrense (gammel lov)

— — — — Plangrense (ny lov)

- - - - - RpRegulertHøyde

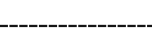
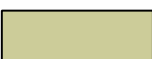
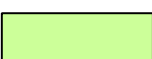
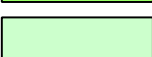
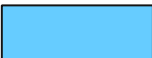
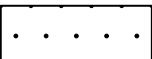
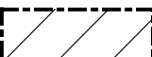
— — — — Grense for bebyggelse

- - - - - Byggegrense

———— Bebyggelse som inngår i planen

———— Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

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