

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang



KIRKEVEIEN 50, 0368 OSLO

Gnr: 215 Bnr: 162 Seksjon: 1

301 Oslo kommune.

Andelsleilighet

Dato befaring:
Utskriftsdato: 19/08/2025
Oppdragsnummer: 98056
Referansenr:



HASNAT FAIZ
estatekonsult@gmail.com
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.

Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Ettroms andelsleilighet i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Leiligheten ligger i 4. etasje med balkong.

Standard

Leilighet med normal standard.

Oppgraderinger i borettslaget

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1938, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendige gulv (Bad / 4. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 4. etasje)
- Innvendige dører
- Rekkverk og annen fallsikring
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Varme generelt
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg
- Elektrisk oppvarming
- Overflater på innvendige gulv



ESTATE
KONSULT AS

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde: Alexandra Marlene Andersson
Takstmenn: Hasnat Faiz
Befaring/tilstede: Eier: Alexandra Marlene Andersson, Takstmann: Hasnat Faiz

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 301 Oslo Gnr: 215 Bnr: 162 Seksjon: 1
Eiet/festet: Eiet
Areal: 1009.9 m²
Hjemmelshaver: Majorstuløkken Borettsalg
Adresse: Kirkeveien 50, 0368 OSLO

Andelsleilighet

Organisasjonsnr: 950 446 420
Forretningsfører: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Eier: Alexandra Marlene Andersson
Andelsnummer: 54

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	18/08/2025				Opplysninger gitt av eier under befaring.
Egenerklæring	18/08/2025				Eiers egenerklæring er mottatt pr. e-post.
Godkjente plantegninger	18/08/2025				Godkjente plantegninger er mottatt pr. e-post.
Ambita infoland	18/08/2025				Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår 1938

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
4. etasje	23	23	0
Loft	0	0	0
Sum bolig:	23	23	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
4. etasje	Bad, Entré, Stue, Kjøkken	
Loft		Ekstern bod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
4. etasje	23	0	0	2
Loft	0	3	0	0
Sum bolig:	23	3	0	2
Sum BRA:	26			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
4. etasje	Bad, Entré, Stue, Kjøkken		
Loft		Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Yttertak tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betongelementer.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.
- Bygningen har personheis.
- Felles varmeanlegg.

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Det må i eldre bygninger påregnes skjevheter i etasjeskiller og andre bygningsdeler på grunn av alder og naturlig bruksslitasje.

Lovlighet

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.
Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da det ifølge eier ikke er utført oppgraderingsarbeider i løpet av de siste fem år.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2011.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse:	Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2011. Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydnotstand.
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. Det er observert merker på entrédøren. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	Glatte innvendige dør til bad.
Tilstandsvurdering:	Håndtak er noe løs og har behov for justering. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold og på grunn av alder. Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

TG: 2

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue.
Tilstandsvurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovligheit.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 2 m ² . Dekke i betong og rekkverk i betong med blomstekasse.
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde.

TG: 1

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse:	Rekkverkshøyden er målt til 77 cm.
Tilstandsvurdering:	Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter. Ved høydeforskjell til underliggende terreng på mer enn 10 m, skal rekkverk være 1,2 m over gulv iht. gjeldende forskrifter. Dette medfører noe økt risiko for fall med personskaade, og det er av den grunn vurdert gitt TG 2.

TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.

Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerstokk i himling i bad. Stoppekraner for varmt- og kaldtvann til bad er lokalisert i fordelerstokk i himling i bad. Stoppekraner for varmt- og kaldtvann til kjøkken er lokalisert under kjøkkenkum. Åpent ledningsnett for vann i krombelagt kobber i bad. Stoppekran er testet og funnet ok. Funksjon på vanntrykk og avløp er undersøkt, og er funnet tilfredsstillende.
Tilstandsvurdering:	Fordelerstokk er montert uten overløp til rom med sluk. Dette utgjør en risiko for vannskader ved eventuelle lekkasjer. Det er ikke vanntett avslutning på varerør i kjøkken. Dette medfører at eventuelle lekkasjer i ledningsnettet vil kunne renne ut i kjøkkenet og forårsake vannskader. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. Ved tidspunkt for oppføring av leiligheten var det ikke krav om automatisk vannstopper. Det anbefales likevel at dette installeres, da forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje.

TG: 2

Varme generelt

Beskrivelse:	Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG 2 er gitt på grunn av alder.

TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Oppdriftsventilasjon med ventil i bad. Luftspalte med lufttilførsel under dør til bad. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, med papir.
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. Avtrekkventil er funksjonstestet og vurdert ikke tilfredsstillende, dette kan medføre noe redusert luftsirkulasjon i boligen. Det er ikke etablert tilfredsstillende avtrekk på kjøkken, kun kullfilterventilator. Dette er ikke tilfredsstillende forsert avtrekk i henhold til NS 3600. Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er det ikke lenger avtrekkventil i kjøkkenet. Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i boligen. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdene medfører begrenset luftsirkulasjon i boligen.

TG: 2

Elektrisk anlegg

*Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.*

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i skjult/åpent i konstruksjonen. Sikringstavle med skrusikringer og automatsikring, montert i felles gang i ett rom.

Følgende spørsmål er stilt eier:

- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anleggets alder er ukjent.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Nei.

Tilstandsvurdering: Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, skal samsvarserklæring foreligge. I dette tilfelle mangler samsvarserklæring på det elektriske anlegget i sin helhet.

Kursoversikt samsvarer ikke med antall sikringer eller hvilke kurser sikringer tilhører.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold og på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

Det bemerkes at det kun er utført forenklet vurdering av det elektriske anlegget, i henhold til Forskrift til avhendingslova, da takstmann ikke har nødvendig kompetanse for å kunne foreta tilstrekkelig vurdering av det elektriske anlegget. Anlegget er av aldre dato/har avvik, og det må derfor påregnes at det er behov for utbedring og vedlikehold av det elektriske anlegget. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann.

TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp i bad.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Varmekabler har en forventet levetid på 30-50 år. I dette tilfellet har varmekablene oppnådd mer enn halvparten av minste forventede levetid og er derfor gitt TG 2.

TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

2008 kjøkkeninnredning fra IKEA, ifølge eier.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår som godt vedlikeholdt og er derfor vurdert til TG 1.

TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.

Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med parkett.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker og riper i gulvoverflater.

TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Tilstandsvurdering:	Det er noe merker og slitasje. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater i bad. Pusset og malte overflater for øvrig. Himlingshøyde ca. 2.66 m målt i stue.
Tilstandsvurdering:	Det er noe merker og slitasje. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Badet er rehabilitert i regi av borettslaget i 2008, ifølge eier. Dokumentasjon for utførelse av badet er ikke fremvist.
--------------	---

Overflater på innvendige gulv – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i støpejern. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende. Det forutsettes at membran, tettesjikt og sluk er utført etter gjeldende forskrifter ved tidspunkt for rehabilitering.
--------------	---

Tilstandsvurdering:	Døren er laget med materialer som ikke er fuktbestandige, og disse er plassert i våtsonen (nær vask, dusj, badekar, osv.). Denne løsningen, og de brukte byggematerialene, er derfor uegnet for slike områder og bryter det vanntette sjiktet. Våtzone defineres som området 50 cm ut fra kanten på servant, 1 m fra dusj og hele området i mellom. I dette tilfellet er dør plassert for nært servant og dusjsone. Selv om løsningen ser ut til å fungere tilfredsstillende, er den ikke i samsvar med gjeldende forskrifter, og gir noe økt risiko for fuktproblematikk.
---------------------	--

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold og på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av veggskap med speilfronter.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Dusj på gulv, servant og klosett.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Hulltaking – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong. Fuktindikator er istedenfor benyttet på gulv- og veggoverflater i tilstøtende rom og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Tilstandsvurdering:

TG:
IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhendning av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Estate Konsult As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhendning av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Estate Konsult As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimater omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimater gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

NS 3940:2012

Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Estate Konsult As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under

befaring.

NS 3940:2023

Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Estate Konsult As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Estate Konsult As. Estate Konsult As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringstidspunktet til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Estate Konsult As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Egenerklæring

Kirkeveien 50, 0368 OSLO

20 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kirkeveien 50	Kirkeveien 50	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Ja hele eier tiden .

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

If Skadeforsikring Nuf-53, 888331

Informasjon om selger

Selger

Andersson, Alexandra Marlene

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

2008

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Hele borettslaget tok og pussa up alle badrum i huset . Faglert / firma . Har ikke navn.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Vet ikke .

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

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
- 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

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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 17755840

Egenerklærings skjema

Name

Date

Alexandra Marlene Andersson **2026-05-20**

Identification



Alexandra Marlene Andersson



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Alexandra Marlene Andersson 20/05-2026
18:02:38

BankID OIDC
High

Kirkeveien 50

Nabolaget Colosseum - vurdert av 179 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Frogner stadion Linje 12	1 min	0.1 km
Frogner stadion Linje 12N, 20	1 min	0.1 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	4 min	0.3 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	5 min	2.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min	5.9 km

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	4 min	0.3 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	14 min	1.1 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	15 min	1.2 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-10...) 408 elever, 30 klasser	16 min	1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	16 min	1.3 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	16 min	1.3 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	16 min	1.3 km



Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

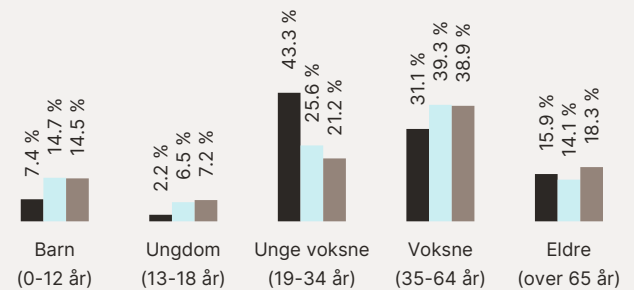


Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100



Naboskapet
Høflige 52/100

Aldersfordeling



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

Barnehager


Julius barnehage (1-5 år) 48 barn	2 min	0.1 km
Frogner barnehage (1-5 år) 66 barn	5 min	0.4 km
Stallen barnehage (1-5 år) 29 barn	6 min	0.5 km


Dagligvare


Joker Arbosgate Søndagsåpent	1 min	0.1 km
Coop Extra Neuberggt. PostNord	4 min	0.2 km

Primære transportmidler

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

 Kollektivtilbud
Veldig bra 98/100

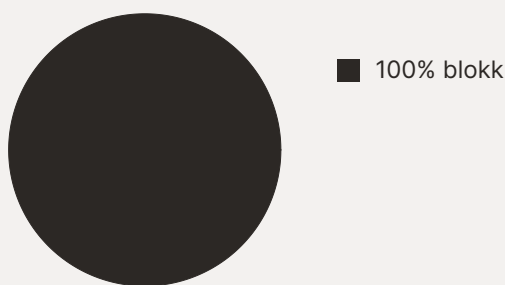
 Matvareutvalg
Stort mangfold 93/100

 Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Sport

- | | |
|---|---|
|  Majorstua skole | 3 min  |
| Aktivitetshall | 0.3 km |
|  Frognerparken Tennisanlegg | 4 min  |
| Tennis | 0.3 km |
|  SATS Colosseum | 2 min  |
|  Barry's Colosseum | 2 min  |

Boligmasse







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

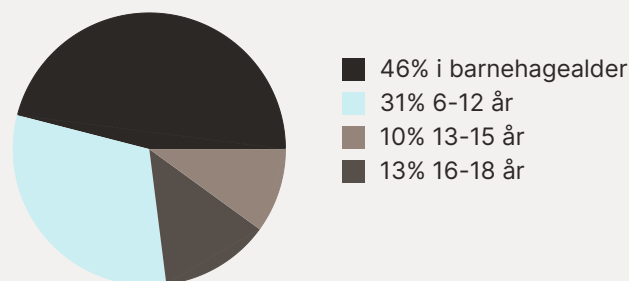
Sitat fra en lokalkjent



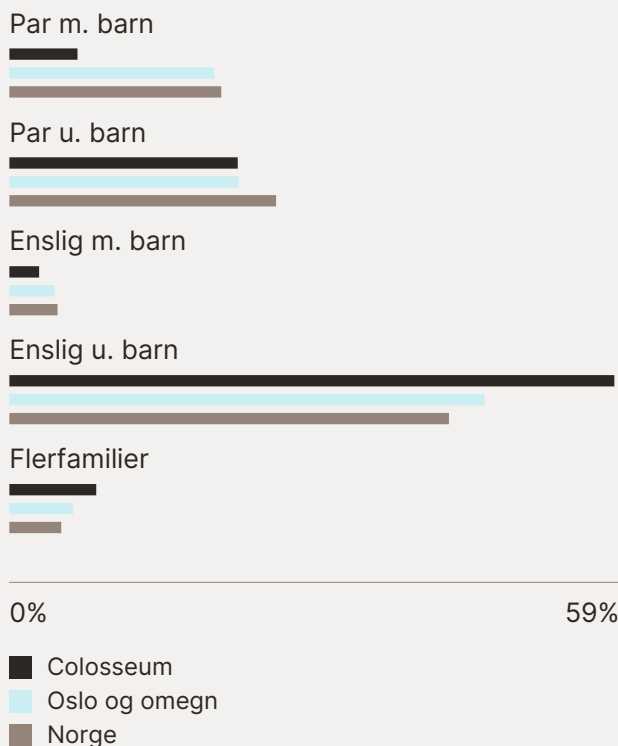
Varer/Tjenester

- | | |
|--|---|
|  Valkyrien | 5 min  |
|  Vitusapotek Majorstuen | 3 min  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)

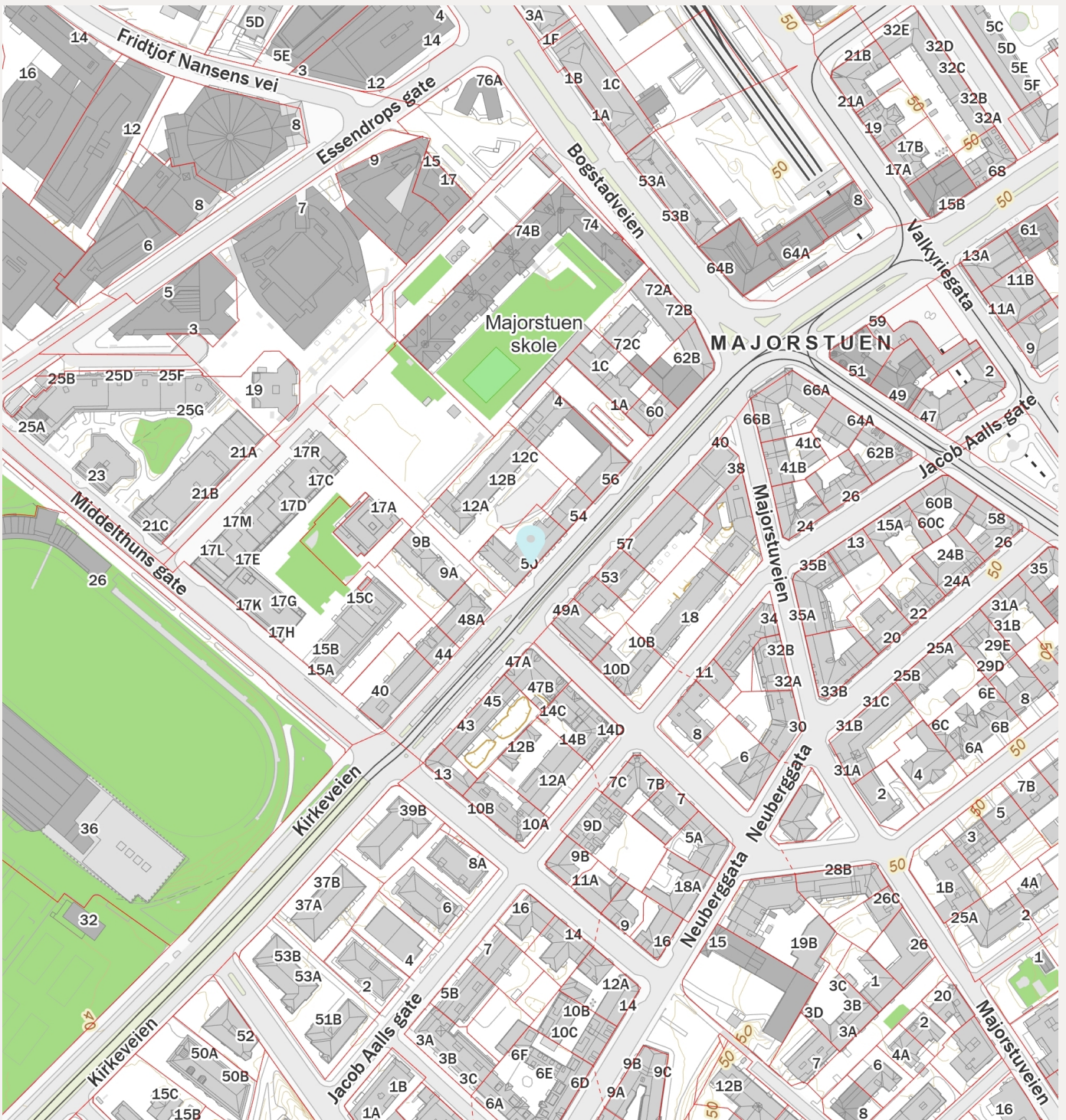


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen v/Irina T. Bjørnhaug
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
E-post: i.bjornhaug@nordvikbolig.no

Deres ref.: 8-0437/25 .

Vår ref.: 1261-1-409

Dato: 13.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Majorstuløkken Borettslag
Organisasjonsnr: 950446420
Andelseier: Andersson, Alexandra
Medeier:
Leilighetsnummer: 409
Adresse: Kirkeveien 50, 0368 OSLO
Andelsnummer: 54
Gnr. 215
Bnr. 162
Borettsinnskudd: Kr. 22 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 888331.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

Borettslaget har 3 parkeringsplasser i Mariesgate til leie. Ledighet varsles ved oppslag, og plassene leies ut etter botid via styret. Plassene følger ikke boligen ved salg. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved tildeling av plass. Det følger en bod med leiligheten, enten på loft eller i kjeller. Ved overtagelse skal kjøper overta 2 nøkler fra selger til hoveddør (inngangsdør, bakdør, kjeller, loft etc) samt 2 vaskekort. Viktig: Kjøper må fylle ut og undertegne registreringsskjema som ligger bak husordensreglene. Styret bruker skjemaet for bl.a. bestilling av skilt. Skjemaet besendt forretningsfører sammen med melding om salg evt. om det mailes direkte til styreleder pr e-mail adr.:

styret@majorstulokken.no og majorstulokken@styrommet.no Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrukk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden. Kun det ene lånet har IN-ordning, OBOS02. De andre lånene har ikke IN-ordning. Boligselskapet er oppført på byantikvarens gule liste over bevaringsverdige bygg i 2015: Se: www.byantikvaren.oslo.no/informasjonsark_veiledere/ Forretningsfører fakturerer et innflytting og utflyttingsgebyr på kr 1 500 iht vedtektene kap 2,2 (8) til kjøper/selger. Vi gjør oppmerksom på at eventuell søknad om overlating av bruk av boligen skal sendes styret. Andelseier må i så fall betale et gebyr som skal dekke administrasjonskostnadene rundt dette. Reglene for bruksoverlating finner du i borettslagets vedtekter. Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november. Ifølge styret er lånet til heisen ferdig utbetalt.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208165739
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,44%
Restsaldo: 18 495 336,00
Innfrielsesdato: 30.12.2052
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98208210394
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,44%
Restsaldo: 9 431 533,00
Innfrielsesdato: 30.05.2038
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 102,89,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820821039; IN lån 1 - Akonto renter	433,92	
Lån nr: 9820821039; IN lån 1 - Akonto avdrag	430,97	
Felleskostnader	3 238,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 653,-
Fradragsberettigede kostnader: 15 569,-
Annen formue: 29 152,-
Gjeld: 274 856,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98208165739
Restsaldo: 175 157,42
Kapitalkostnader: 1 026,18

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenummer: 98208210394
Restsaldo: 94 877,62
Kapitalkostnader: 861,68

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 270 035,04,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver pr. e-post: eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier og melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no da vi her har fullmakt til å godkjenne andelseier på vegne av styret. Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Styrets kontaktinformasjon for andre henvendelser: styret@majorstulokken.no

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



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

Sist oppdatert 4.12.24



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1261

MAJORSTULØKKEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i MAJORSTULØKKEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 19. mai kl. 14:00 og lukker 22. mai kl. 14:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1261>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i MAJORSTULØKKEN BORETTSLAG

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Robin William Johansen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Marte Julie Sætra og Knut André Sande er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 2026 - 1261 - Årsrapport - endelig.pdf
2. Kommentarer til regnskap og budsjett. Borettslaget.pdf
3. 1261 - Årsregnskap 2025 til innkalling.pdf
4. 1261_UAVHENGIG_REVISORS_BERETNING.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000

Sak 6

Valg av revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Viser til vedlagte informasjon fra EY Norge (Ernst & Young)

Styrets innstilling

Styret innstiller på at borettslaget velger det nye selskapet som overtas av Cedra, da man tenker det innebærer minst forandring for borettslaget

Forslag til vedtak

TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som borettslagets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026. Årsmøtet samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

Vedlegg

5. Oversendelsesbrev .pdf

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Flemming Eilertsen
- Runa Andersson

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Guro Arvesen
 - Nora Johanne Torgersen
-

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Randi Kristiansen	Kirkeveien 50
Styremedlem	Runa Haave Andersson	Kirkeveien 50
Styremedlem	Flemming Lillerud Eilertsen	Kirkeveien 50
Styremedlem	Bjarne Lagesen	Kirkeveien 50
Varamedlem	Guro Arvesen	Kirkeveien 50
Varamedlem	Nora Johanne Torgersen	Kirkeveien 50

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Majorstuløkken Brl

Borettslaget består av 100 andelsleiligheter.

Majorstuløkken Brl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950446420, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer: 215/162.

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

Majorstuløkken Brl har ingen ansatte.

Majorstuløkken Borettslag del av Sameiet Majorstuløkken

Borettslagets eiendom ble i 2014 seksjonert i en samleseksjon til bolig (snr. 1) og 7 seksjoner til næringsformål (snr. 2 – snr. 8). Borettslaget er eier av samtlige seksjoner.

Styret i sameiet har samme sammensetning som styret i borettslaget.

Forretningsførsel og revisjon

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

Borettslagets revisor var i 2025 EY Norge (Ernst & Young).

Orientering om borettslagets drift

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Coor Eiendomsdrift. De ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikehold i borettslaget i henhold til vaktmesterinstruks.

Vaktmester kan kontaktes på tlf. 91 82 20 20.

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

Parkering

Kirkeveien 50 har 3 parkeringsplasser langs hekk i Maries gt. Parkeringsplassene ligger i Sameiet Majorstuløkkens fellesareal og er i utgangspunktet til felles bruk for alle 8 seksjoner i sameiet. Dvs. at de formelt ikke er en del av borettslagets samleseksjon for boliger.

Det er følgelig ikke borettslaget som disponerer parkeringsplassene, men sameiet. Styret i sameiet ser imidlertid at behovet for beboerparkering er større enn for parkering for næring, og har besluttet at parkeringsplassene forbeholdes andelseiere.

Ledighet varsles ved oppslag. Tildeling skal skje etter ansiennitet i borettslaget, men ingen andel i borettslaget kan gjøre krav på mer enn en plass.

Det er liten plass i vår bakgård. **Pga. bl.a. fremkommelighet for Brann- og redningsetaten, Renovasjonsetaten samt at biler skal kunne passere inn til Kirkeveien 54 er det ikke lov å parkere i bakgården, kun korte stopp for synlig av- og pålessing er tillatt.**

Borettslagets tomt går ikke utover byggets endegavl mot Maries gt. 12, så det er heller ikke lov å parkere langs endegavlen, det er på Maries gt. 12 sin eiendom. Det må også der være fri passasje for Brann- og redningsetaten og Renovasjonsetaten.

Callinganlegg

Styret får innimellom henvendelse fra beboere ang. at callingen ikke fungerer som tiltenkt. Det som ofte viser seg å være problemet er at svarapparatets «stillemodus» er aktivert.

Callinganlegget har en såkalt «stillemodus» som kan settes på dersom man f.eks. ikke ønsker å forstyrres av ringeklokken på natten. Dette gjøres ved å dobbeltklikke på leppesymbolet.

Dersom det lyser rødt på anlegget er denne modusen skrudd på.

Se mer info på Vibbo under tema «Calling».

Nøkler

Borettslaget fikk nytt, digitalt låssystem i 2025.

Kort beskrivelse av hvordan iLOQ-nøkler fungerer:

Alle nøkler ser like ut, men inne i nøkkelhodet er det en chip som likevel gjør at alle nøkler er ulike. Idet nøkkelen stikkes inn i sylindere, lages det litt strøm som gjør at nøkkel og sylinder «snakker» sammen. Sylindere lar seg åpne kun ved bruk av riktig nøkkel. Det er ingen batterier som trenger byttes. Og det er umulig å kopiere nøkler.

Nøkler som er mistet/stjålet kan enkelt slettes/deaktiveres fra systemet. Så alle nøkler og tilgangsrettigheter vil alltid være oppdatert. Dette sikrer at ikke bortkomne nøkler kan misbrukes.

Se info under «Styrets arbeid» samt på Vibbo under temaene «Låsesystem for fellesdører», «Bestille systemnøkkel» samt «Mistet systemnøkkel».

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

Skilt postkasser

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

Borettslagets praksis ang. bestilling av postkasseskilt er som følger:

Ny andelseier: Ved kjøp av leilighet fylles det ut et registreringsskjema med diverse informasjon, bl.a. hva som skal stå på postkasseskiltet.

Andelseiere som søker om overlating av bruk: Det må oppgis i søknadsskjemaet hva som skal stå på leietakers postkasseskilt.

Når registreringsskjema ny andelseier/søknadsskjema om overlating av bruk er mottatt og godkjent, vil styret sende bestilling (inkl. kontaktinfo til den som skal ha skiltet) til vår skiltleverandør Servicesentralen Lås & Nøkkel AS i Neuberggt. 21. De vil da, når skilt er klart for avhenting, sende melding til den som skal ha skiltet. Skilt betales ved avhenting. Skiltene må hentes så snart som mulig.

Ukorrekt merking på postkassene vil bli fjernet av styret.

Kameraovervåking fellesområder

Styret signerte i april-23 kontrakt med vaktsselskapet Avarn Security ang. kameraovervåking i fellesområdene våre. Kameraløsningen som nå er installert hos oss er i hht. tidligere generalforsamlingsvedtak.

Vi vil nå kunne supplere politianmeldelser etter evt. innbrudd og/eller hærverk med videoopptak av hendelsene.

Avtalen vi har inngått er en abonnementsavtale som bl.a. inkluderer utstyr, 24/7 fjernsupport, software-oppdateringer og sikkerhetsoppdateringer på all infrastruktur og komponenter i anlegget inkl. system-back-up.

Relevant personvernregelverk skal selvfølgelig etterleves og det er inngått en databehandleravtale med Avarn Security. Vi skal overholde de forpliktelser som følger av det til enhver tid gjeldende regelverk for innhenting og behandling av personopplysninger.

Heiser

Borettslaget skiftet ut våre to heiser i 2024.

Det er et par ting som er **SVÆRT VIKTIG ved bruk av heisene:**

- **IKKE bruk foten** som sperre for å "holde på heisen", dvs. for å hindre at dørene går igjen. Det kan forårsake problemer med heisdørene og/eller at heisen stopper helt opp uten å komme i gang igjen. **Bruk evt. hånden** - den blir ikke klemt i dørene.
- når du skal **hente heis**: På de gamle heisene trykket mange på begge for å se hvilken som kom først. De nye heisene har s.k. **dupleks styring**. Dvs. at det **holder å trykke på EN AV HEISENE**, den heisen som er nærmest etasjen du befinner deg i vil da komme. Og når man skal ned i kjeller, kan man bestille høyre heis separat med egen tydelig merket knapp, dvs. uten at venstre heis reagerer/kommer. Dette er -1 knappen.

Se mer info på Vibbo under temaet «Heiser».

Fellesvaskeri

Borettslaget har et fellesvaskeri som skal brukes i henhold til gjeldende regler (oppslag i vaskeriet).

De 2 oppladbare vaskekortene som i sin tid ble delt ut til hver leilighet **skal følge leilighet ved salg.**

Kortene lades hos systuen som er i et av næringslokalene i 1. etg. Dersom man ødelegger/mister kortene, må andelseier selv bestille nytt/nye kort direkte fra firmaet Jako. Informasjon står på oppslag i glasskap i inngangspartiet. Kostnad for tilleggskort belastes andelseier direkte.

Borettslaget har leieavtale med firmaet Jako på de 3 vaskemaskinene vi har i fellesvaskeriet. Vi eier de to tørketromlene.

For å unngå unødige kostnader på service på maskinene minner styret om at:

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

For maksimalt utbytte av avfukter i tørkerommet må det **ikke** stå vesker, poser etc. på gulvet, verken inne i bodene eller ellers i rommet.

Om bod låses SKAL lås være merket med leilighetsnummer. Umerkede låser vil bli klippet uten varsel.

Styret får av og til meldinger om at enkelte beboere lar tøy henge lenge, ofte i dagevis. Det er i hht. borettslagets bestemmelser **ikke** lov.

Det er mange som vil benytte seg av tørkerommet, så alle anmodes om å frigjøre tørkeboder så snart som mulig.

Tørkerommet er dimensjonert for at tøy skal tørke på omtrent seks timer, og med avfukter på tar det dermed ikke mange timer før tøy er tørt og kan hentes.

Det er heller ikke lov å låse av mange tørkeboder i forkant av at man har planlagt å vaske klær.

Styret viser ellers til bruksregler for tørkerom og vaskerom som er hengt opp i fellesvaskeriet.

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

Ventilatorer (leiligheter mot Kirkeveien og Maries gate)

For at de mekaniske ventilatorene (som Statens Vegvesen i sin tid påkostet montering av i leilighetene som vender mot Kirkeveien og Maries gt.) skal fungere tilfredsstillende, bør filter skiftes ca. hver 6-9 måned. Nye filtre koster p.t. kr. 300,- per stykk. Styret kan kontaktes angående nye filtre.

Balkongene

Samtlige balkonger fikk ved fasaderehabiliteringen i 2011-2012 nytt balkongbelegg.

Belegget er tilpasset de normale belastningene som oppstår på en balkong og vil tåle normal bruk uten spesielt vedlikehold. Det anbefales imidlertid å rengjøre belegget regelmessig, både med hensyn til hygiene og estetikk, men også for at regelmessig rengjøring øker levetiden.

Ved vask må det brukes nøytrale rengjøringsmidler. Aceton, rødsprit, tynner etc. må ikke brukes. Heller ikke må skarpe gjenstander (for eksempel kniv, sparkel eller tilsvarende) brukes ved rengjøring. Dette kan medføre skader på membranen.

Det er viktig at trelemmer, skarpe stol-/bordben etc. beskyttes slik at ikke disse ligger/står og gnisser på belegget.

Evt. grønne tepper bør fjernes fra balkongene i perioden balkongene ikke benyttes, eks fra oktober til mars/april.

Dersom skade på membran oppstår må det utbedres så raskt som mulig for å hindre økt skadeomfang. Kontakt styret om skade oppstår. Eventuell overmaling av belegget gjøres kun i samråd med styret.

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

Forsikring

Borettslagets eiendom er gjennom Sameiet Majorstuløkken forsikret i If Skadeforsikring (35704) med polisenummer 888331. Forsikringen dekker bygningen og fellesareal.

Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden må meldes så fort som mulig til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Ved skader som dekkes av sameiets bygningsforsikring, krever forsikringsselskapet en egenandel på kr. 10 000,- (for glasskade kr. 3.000,-).

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

Om sameiets forsikring benyttes i forbindelse med skader på bad som i 2008-2009 ble rehabilitert i borettslagets regi, vil egenandel bli belastet andelseier.

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Brannsikringsutstyr og brannvern

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

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

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

Ved evt. brann skal beboerne møte innerst i Maries gt. (mot Middelthuset).

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden.

Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger per år ved terminforfall 30.03 og 30.09 på borettslagets felleslån.

Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Eiendomsskatt

Borettslaget mottar, som eier av eiendommen, en samlet oversikt over samtlige leiligheter. Dvs. at det er styret som mottar informasjon fra Eiendomsskattekontoret.

Så om noen leiligheter i vårt borettslag evt. har eiendomsskattegrunnlag som har utløst/utløser eiendomsskatt vil det være borettslaget som mottar krav om innbetaling av eiendomsskatt. OBOS vil da automatisk kreve inn eiendomsskatt direkte for borettslaget sammen med de ordinære felleskostnadene fra de andelseierne det evt. gjelder.

Det er den enkelte andelseier som selv evt. må klage på markeds-/boligverdien på leiligheten til Skatteetaten.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Fra 01.01.2020 trådte en ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i borettslagsloven. Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsen vil gjelde for vårt borettslag.

I hht. den nye bestemmelsen kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av kalenderåret uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker.

Både evt. utlån til familie/bekjente samt evt. korttidsutleie inngår i de 30 døgnene og omfattes således av denne bestemmelsen.

All overlating av bruk (dvs. inklusive utlån til familie/bekjente og/eller utleie) utover 30 døgn er søknadspliktig til styret. **Overtredelse av denne bestemmelsen** anses som brudd på Kap 5 i Lov om borettslag samt boligselskapets vedtekter 4-2, og er følgelig mislighold som kan føre til salgspålegg av boligen, ref. borettslagets vedtekter kap. 7. Søknadsskjema for bruksoverlating fås ved henvendelse til styret.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Majorstuløkken Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Styret inngikk i oktober 2025 en avtale om Norgespris for strøm. Avtalen gjelder ut 2026.

Fjernvarme

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

Styret inngikk i oktober 2025 en avtale om Norgespris for fjernvarme. Avtalen gjelder ut 2026.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På <https://enova.no/energimerking> kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV og internett

Telia er borettslagets leverandør av TV-tjenester.

OBOS har fremforhandlet en avtale som gir deg som beboer rabatt på bredbånd og digital-TV dersom borettslaget har inngått en kollektiv avtale.

Borettslaget har inngått en kollektiv avtale (Kollektiv Flex) som gir beboere valgmuligheter mellom kun TV, kun internett eller både TV og internett:

Alt. 1: Dagens tv-pakke og 50Mbps internett

Alt. 2: Kun internett: får da 500Mbps

Alt. 3: Kun TV: får da familie-pakken på tv i tillegg til dagens tv-pakke

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

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

Renovasjon/avfall

Borettslaget har 2 nedgravde avfallsbrønner i bakgården: en til restavfall og en til papir/papp.

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

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

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

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

Avhending av annet avfall enn husholdningsavfall

Avfall utover ordinært husholdningsavfall kan leveres gratis på kommunal fyllplass.

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

Se for øvrig oppslag i glasskap i inngangspartiet.

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

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

Sykler og sykkelparkering

Borettslaget har en sykkelbod i kjeller som beboere anmodes om å benytte i størst mulig grad. Ved hensetting av sykler ute må det tas hensyn til fremkommelighet både mtp. beboere, tilgang til de to avfallsbrønnene for beboere og Renovasjonsetaten samt biler som skal kunne passere inn til Kirkeveien 54. Sykler som blir ansett å være til hinder i hht. ovenstående, vil bli fjernet uten varsel og for eiers egen risiko.

Det er ikke lov å låse fast sykler til rekkverk eller takrennedløp i bakgård.

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

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

Arbeid i leiligheter

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

Pga. byggets bærende konstruksjoner forplanter lyd seg **meget godt** i huset, så arbeid som medfører en del støy deles med svært mange andre.

Styret får en del henvendelser angående bråk i forbindelse med oppussing. **Det er derfor viktig at støyende oppussingsarbeider varsles med oppslag (med tidsangivelse for arbeidene samt kontaktinfo) i inngangsparti (vil komme en beboer-tavle der snart til bl.a. den bruk) og/eller legges ut nabovarsel på Vibbo.**

Styret vil også minne om husordensreglene med tanke på tidspunkter for støyende arbeid.

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

Styret minner også om at andelseier selv har ansvar for å kjøre bort oppussingsmaterialer. Det må ikke kastes i avfallsbrønnene eller hensettes i fellesområder inne eller ute (korridor/trappeoppganger/kjeller/loft/bakgård).

Om iSekk benyttes må det bestilles henting umiddelbart når den er fylt opp. Andelseier har ansvar for å påse at sekk faktisk blir hentet.

Reklame/uønsket post – i postkasser og/eller på dørmatter

Den enkelte beboer har selv ansvar for å kaste uønsket post/aviser/ukeblader/reklame etc. i papiravfallsbrønnen i bakgården. Det skal ikke legges oppå/ved postkassene.

Om man ikke ønsker reklame på dørmatten må den enkelte andelseier/beboer skaffe seg et «Nei takk til reklame»-klistremerket på Posten og feste godt synlig på dør/dørkarm.

Om man har merket, men allikevel opplever at det legges reklamemateriell på dørmatte, kan det sendes klage til ks.dm@schibsted.com. De har en egen rutine når det kommer til reklame som leveres til tross for reservasjon.

Større vedlikehold og rehabilitering

2024	Nye heiser	
2023/2025	Kameraovervåking	Inngangsparti, hovedinngang kjeller, kjellerkorridorer, loft, nedgang sykkelbod, bakgang 1. etg., baktrapp nærmest MG 12
2020	Fellesvaskeri	Nye vaskemaskiner pluss overflatebehandling vegger
2018	Nytt callinganlegg	
2017	Nye postkasser	
2014	Ny hovedinngangsdør	
2013 - 2014	Seksjonering av borettslaget til Sameie	Borettslaget er stiftet til eierseksjonssameie hvor borettslaget er registrert som samleseksjon med 100 enheter. Det nye selskapet er registrert med org.nr. 913 677 943. Navn: sameiet Majorstuløkken. Sameiet består av 8 seksjoner hvor borettslaget er registrert under seksjonsnr. 1. Oppdelsbegjæring er tinglyst 25. mars 2014 og registrert i Brønnøysundregistrene 30.06.2014. Selskapet har fått selskapsnr. 7440 i OBOS.
2012 - 2013	Ny renovasjonsordning	Vi gikk fra containere på bakkeplan til nedgravde avfallsbrønner
2012	Oppussing av fellesområdene inne	Prosjektledelse var ved OBOS Prosjekt AS, firmaet Alliero A/S var totalentreprenør. Bl.a. ble følgende arbeider utført: <ul style="list-style-type: none"> • maling av samtlige flater i fellesarealer • nytt lyddepnende gulvbelegg i korridorer • rens/fornyng av terrazzobelegg i hovedtrapp samt maling av rekkverk • ny, energiøkonomiserende belysning i korridorer og trappeoppgang • Oppgradering av skifergulv i inngangsparti
2011 - 2012	Fasaderehabilitering	Prosjektledelse var ved OBOS Prosjekt AS, firmaet Alliero A/S var totalentreprenør Utvendig fikk bygningen et "løft" i form av: <ul style="list-style-type: none"> • nyoppusset fasade med slutt puss StoSuperlit (natursteinpuss, fargevalg så tett opp til originalfarge fra 1939 som mulig) • nye balkongbrystninger og balkongdekker (med vanntett overflatebelegg som beskytter betong og armeringsjern) • nye vinduer og balkongdører med koksgrå/sort aluminiumsramme • takrenner og -nedløp samt sluk i balkongdekkene av sink • rehabilitering av utvendig tak inklusive nye snøfangere • belysning bakgård • nye rekkverk bakgård • reparasjon av utvendige trapper i bakgård • ny skifer fasade Kirkeveien, oppussing skifer fasader bakgård og Maries gt.
2008 - 2009	Våtromrehabilitering	Prosjektledelse var ved OBOS Prosjekt AS, firmaet Harry Martinsen AS var totalentreprenør. Samtlige bad og rør (inkl. i fellesområdene i kjeller samt i næringslokalene) ble totalrehabilitert.
2008 - 2009	Tilkobling fjernvarme	
2005	Nytt callinganlegg	
2004	Nye dører til leilighetene	
2004	Nye postkasser	

STYRETS ARBEID

Styret har i 2025 hatt 4 protokollførte styremøter og hittil i 2026 hatt 2 protokollført styremøter. I tillegg har styret kommunisert mye via e-post.

Innhold

Rehabiliterings-/reklamasjonsarbeider ute	11
Fellesvaskeriet	12
Heisene	12
Kameraovervåking fellesområder	12
Sikringstiltak hovedinngangsdør	12
Nytt låssystem	12
Felleskostnader (FK)	13
Renhold av fellesområder	13
Næringslokalene	13
Omsetning av leiligheter	13
Overlating av bruk	13
Fremtidige planer	14
Henvendelser til styret	14

Rehabiliterings-/reklamasjonsarbeider ute

Styret har også i 2025 måttet bruke tid på oppfølging av utbedringer og utestående arbeid etter rehabiliteringsarbeidene som ble utført inne og ute i 2011 og 2012.

Alliero meldte i september-24 at de ikke anså at de hadde ansvar for problemstillingene rundt kalkutskillelser fasade/vinduer samt høyde balkongbrystninger. De mente da at et eventuelt krav var tapt på grunn av den lange tiden som hadde gått.

Både kalkutskillelsen samt høyde balkongbrystninger var meldt inn før reklamasjonstiden var utløpt. OBOS Prosjekt har, på vegne av styret, opp gjennom årene holdt dialogen i gang med Alliero. Og bl.a. etterspurt tiltak og oppfølging. Og Alliero har prøvd ut enkelte tiltak ang. kalkutskillelse – og de kom senest i juni 2024 opp med en del forslag til nye tiltak, basert på resultater av analyse av uttatte kjerneprøver fra fasade.

De har også uttalt at de skulle sjekke ut brystningshøyder og komme med forslag til løsning, bl.a. ble det nevnt at håndløper ville kunne ivareta høyde-kravet. Vi minnet da om at borettslaget er på Byantikvarens «Gule liste» og at evt. forslag til løsninger de kom opp med ang. høyden antakelig ville måtte tas opp med Byantikvaren.

Dokumentasjon fra prosjektet ble i sin tid, etter sterk anbefaling fra OBOS, arkivert hos OBOS. Men på forespørsel fra styret har verken OBOS eller OBOS Prosjekt klart å finne dokumentasjonen.

Styret har sendt en oppsummering av saken til Advokathjelpen i lf og bedt om råd. Så får vi se hva de sier/anbefaler oss å gjøre.

Fellesvaskeriet

Borettslaget har en leieavtale med firmaet Jako på våre 3 vaskemaskiner. Ut fra det styret kjenner til har maskinene stort sett fungert tilfredsstillende gjennom 2025.

Leieavtalen vi hadde var på 5 år, så styret har nå i 2026 inngått ny 5 års leieavtale på 3 vaskemaskiner. Så dagens maskiner vil da snart bli byttet ut med 3 nye maskiner.

Medio mars i 2025 ble det problemer med tørketrommel 2. Service avdekket at det var mye som var feil med maskinen, og det ville bli relativt kostbart å få den reparert. I og med at den var fra 2010 besluttet styret å bestille en ny tørketrommel, den ble installert og satt i drift i mai-25.

Heisene

De nye heisene våre har nå vært i drift i ca. 2 år.

Det har dessverre vært en del heis-stopp, ofte forårsaket av en av følgende årsaker:

- småstein/grus har havnet i dørsjennene så dørene ikke lukker seg ordentlig
- gjenstander har vært plassert i heisdøråpning for å holde dørene åpne, og når gjenstander fjernes lukker ikke dørene seg ordentlig.

Det er kostbart å måtte ha besøk av Schindler for å få i gang heisen(e) igjen, så fint om alle gjør seg kjent med «Skikk og heisbruk» under temaet «Heiser» på Vibbo.

Styret har stilt spørsmål til flere fakturaer vi har mottatt fra Schindler der vi mener det er reklamasjoner innenfor garantitid. Og flere fakturaer har faktisk blitt kreditert oss.

Det vil bli tilgjengelig en «**flyttenøkkel**» som andelseiere vil kunne få låne når det er behov for å transportere mange ting samtidig. Det vil snart komme mer informasjon.

Kameraovervåking fellesområder

I 2023 ble det innført kameraovervåking i inngangsparti der postkassene til borettslag og næringsseksjoner er, i kjeller- og loftskorridorer, i nedgang utenfra ned til sykkelbod/inngang kjeller samt i bakgang utenfra og inn til en næringsseksjon og leiligheter i 1. etg.

I 2025 ble, pga. noen hendelser, antall kameraer utvidet i kjellerkorridorene samt med ett kamera som fanger opp inngang til kjeller nederst i hovedtrappeløp og ett nederst i baktrapp nærmest Maries gt. 12.

Sikringstiltak hovedinngangsdør

Etter noen hendelser med hovedinngangsdør fikk styret Servicesentralen Lås og Nøkkel til å sette sikringsbeslag på døren.

Nytt låssystem

For å opprettholde sikkerheten i borettslaget besluttet styret å skifte ut eksisterende låssystem på alle dører i fellesområdene (hoveddør, bakdører, dører til kjeller og loft, dør til vaskeri).

Det var 15 år siden vi sist skiftet låsesylindere i fellesdørene i borettslaget, og styret hadde indikasjoner på at det var nøkler på avveie.

Etter å ha undersøkt litt rundt forskjellige systemer ble det inngått avtale med Servicesentralen Lås og Nøkkel på det digitale låssystemet iLOQ.

Nye nøkler (2 stk.) ble delt ut til andelseiere/beboere over flere kvelder i juni. Primo juli, når alle nøkler var delt ut, ble låser på samtlige dører skiftet ut.

Det vil også være mulig å skifte sylindere i leilighetsdørene slik at samme nøkkel kan benyttes over alt. Det vil i så fall være opp til den enkelte beboer å påkoste det om man skulle ønske å koble sin leilighet til systemet.

Styret kommer til å komme med et engangstilbud til andelseierne om en felles bestilling, da vil monteringskostnad kunne deles på de x antall som melder seg.

Felleskostnader (FK)

Styret har de senere årene dessverre måttet øke felleskostnadene flere ganger: januar 2023 (10%), januar 2024 (15%) og januar 2025 (7 %).

Før 2023 hadde felleskostnadene vært uendrede i svært mange år.

På bakgrunn av nødvendige utbetalinger av lånerammen vi fikk innvilget til å fornye heisene, likvidetsbudsjett samt kjente kostnader i 2024, måtte styret gjennom 2024 ha en løpende dialog med rådgiver i OBOS om behov for samt tidspunkt for en evt. ytterligere økning av felleskostnader.

Styret hadde som mål å klare oss gjennom 2024 uten ytterligere økning av felleskostnader, og det gjorde vi. Men styret så seg da nødt til, etter nøye overveielse og dialog med rådgiver, å vedta å øke felleskostnadene med 7 % fra 01.01.2025.

Bakgrunnen for den nødvendige økningen var bl.a. betydelig økning i kommunale avgifter, økte driftskostnader og inflasjon, lånerenten på borettslagets lån uten IN-ordning samt låneopptak nye heiser.

Styret har hele tiden stort fokus på å ikke måtte øke felleskostnadene mer enn absolutt nødvendig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Vi la ikke opp til kostnader i 2025 utover det som vi anså som helt nødvendig for normal drift og vedlikehold. Og vi ser løpende på om det er kostnader som kan føres på sameiet i stedet for borettslaget.

Økningen i januar-25 – med bakgrunnen for hvorfor den var nødvendig - ble meddelt andelseierne ultimo november-24.

Etter gjennomgang i november-25 av regnskap og status for borettslagets økonomi, så styret ikke at det ville være nødvendig med en ytterligere økning av felleskostnader per 01.01.2026.

Renhold av fellesområder

Styret har over tid sett at det er noe varierende kvalitet på renholdet. Dette følges opp med de ansvarlige for tjenesten, og det er å forvente at det blir bedring.

Styret minner om at det ikke skal hensettes gjenstander av noe slag (inkl. sko) i fellesarealene da dette, i tillegg til å være forbudt i hht. Brannforskriftene og husordensreglene, er til hinder for rengjøringen. Man kan selvfølgelig ha dørmatte.

Næringslokalene

Borettslaget har 7 næringslokaler som leies ut. Leieinntektene var i 2025 kr. 748.044,-.

Det har ikke vært spesielle utfordringer eller problemer knyttet til selve lokalene i perioden.

Omsetning av leiligheter

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

Overlating av bruk

Det har siden forrige generalforsamling vært behandlet 6 søknader i forbindelse med overlating av bruk (i forrige periode var det 7 søknader). Alle søknader ble innvilget.

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

Fremtidige planer

Vi har et borettslag som de siste 17-18 årene har vært igjennom en del større rehabilitering både innvendig og utvendig (se oversikt under «Orientering om borettslagets drift»).

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

- Oppussing/maling inngangsparti, trappeoppgang og korridorer (inkl. brannører) (*kan forhåpentligvis gjennomføres i 2026*)
- Asfaltering/grus bakgård (*blir antakelig gjennomført i mai/juni 2026*)
- Oppgradering av kjeller- og loftsboder
- Utredning og evt. utbedring av innvendig ventilasjonsanlegg
- Etablere plan for langsiktig vedlikehold

Henvendelser til styret

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

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Resultat

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

Disponible midler

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

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

MAJORSTULØKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950446420, KLIENTNR. 1261

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 473 549	1 218 818
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 329 430	-2 696 403
Tillegg for nye langsiktige lån		0	3 600 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-785 199	-727 862
Økning egenkapital i fellesanlegg		-122 272	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg			78 996
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		421 959	254 731
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 895 508	1 473 549
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 997 007	1 634 337
Kortsiktig gjeld		-101 499	-160 788
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 895 508	1 473 549

MAJORSTULØKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950446420, KLIENTNR. 1261

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		1 033 123	0	1 044 000	1 032 000
Innkrevde felleskostnader	2	4 881 292	5 632 277	4 891 000	4 891 140
Andre inntekter	3	198 086	105 662	80 000	80 000
SUM DRIFTSINNEKTER		6 112 501	5 737 939	6 015 000	6 003 140
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-21 150	-23 000	-23 000
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-9 600	-9 081	-9 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-197 800	-190 190	-202 000	-207 000
Konsulenthonorar		-12 898	-24 853	-55 000	-45 000
Drift og vedlikehold	7	-266 622	-3 609 368	-277 000	-290 000
Forsikringer		-29 616	-28 208	-26 000	-30 000
Kommunale avgifter	8	-547 865	-537 644	-616 000	-690 000
Kostnader sameie	14	-588 035	-785 148	-674 000	-674 000
Energi/fyring	9	-568 545	-652 714	-700 000	-700 000
TV-anlegg/bredbånd		-521 137	-513 506	-485 000	-580 000
Andre driftskostnader	10	-380 727	-373 446	-330 000	-333 530
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 293 996	-6 895 307	-3 547 000	-3 732 530
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		2 818 505	-1 157 368	2 468 000	2 270 610
DRIFTSRESULTAT		2 818 505	-1 157 368	2 468 000	2 270 610
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	72 028	69 021	0	0
Finanskostnader	12	-1 561 103	-1 608 056	-1 626 000	-1 414 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 489 075	-1 539 035	-1 626 000	-1 414 000
ÅRSRESULTAT		1 329 430	-2 696 403	842 000	856 610
Overføringer:					
Fra annen egenkapital:		0	-2 696 403		
Til annen egenkapital:		1 329 430	0		

MAJORSTULØKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950446420, KLIENTNR. 1261

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	4 577 722	4 577 722
Tomt		508 636	508 636
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	1 701 475	1 579 203
SUM ANLEGGSMIDLER		6 787 833	6 665 561
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		156 190	124 039
Andre kortsiktige fordringer	15	2 913	6 300
Driftskonto OBOS-banken		859 898	558 954
Sparekonto OBOS-banken		978 006	945 044
SUM OMLØPSMIDLER		1 997 007	1 634 337
SUM EIENDELER		8 784 840	8 299 898
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 100 * 100		10 000	10 000
Annen egenkapital	16,17	-21 234 935	-22 564 365
SUM EGENKAPITAL		-21 224 935	-22 554 365
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	27 630 276	28 415 475
Borettsinnskudd	19	2 278 000	2 278 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		29 908 276	30 693 475
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		91 329	151 763
Påløpte renter		7 857	8 990
Annen kortsiktig gjeld	20	2 314	35
SUM KORTSIKTIG GJELD		101 499	160 788
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 784 840	8 299 898
Pantstillelse	21	40 690 000	40 690 000
Garantiansvar	14	4 875	594 311

Oslo, 29.04.2026

Styret i Majorstuløkken Borettslag

Randi Kristiansen /s/

Bjarne Lagesen /s/

Flemming Lillerud Eilertsen /s/

Runa Haave Andersson /s/

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-føringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra

andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet.

Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	56
Felleskostnader	4 102 392
Forretningslokale	748 044
Parkering	30 800
Kapitalkostnader IN I	1 038 538
Reg.kapitalkostnader IN I	-5 415
Fratrekk kapitalkostnader	-1 033 123
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 881 292

NOTE 3**ANDRE INNTEKTER**

Erstatningsak fra 2011	137 386
Flyttegebyr	25 500
Nettinnbetalinger	400
Nøkler	3 325
Vaskeri	31 475
SUM ANDRE INNTEKTER	198 086

NOTE 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 150

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

NOTE 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-150 000
SUM STYREHONORAR	-150 000

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-9 600
SUM REVISJONSHONORAR	-9 600

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-20 921
Drift/vedlikehold VVS	-3 557
Drift/vedlikehold elektro	-72 234
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-15 000
Drift/vedlikehold heisanlegg	-92 502
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-80 819
Egenandel forsikring	18 412
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-266 622

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

NOTE 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-17 743
Vann- og avløpsgebyr	-368 653
Renovasjonsgebyr	-161 469
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-547 865

NOTE 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-60 304
Fjernvarme	-508 242
SUM ENERGI / FYRING	-568 545

NOTE 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-29 113
Vaktmestertjenester	-152 330
Renhold ved firmaer	-153 306
Snørydding	-4 806
Andre driftskostnader	-23 787
Trykksaker	-874
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 970
Andre kontorkostnader	-7 370
Porto	-525
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-2 459
Øreavrundning	12
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-380 727

NOTE 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 607
Renter av sparekonto i OBOS-banken	32 962
Andre renteinntekter	36 459
SUM FINANSINNTEKTER	72 028

NOTE 12**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter OBOS-Banken	-1 030 191
Pantegjeldsrenter OBOS-Banken	-530 465
Renter på leverandørgjeld	-279
Andre rentekostnader	-168
SUM FINANSKOSTNADER	-1 561 103

NOTE 13**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1939.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I****FELLESANLEGG**

Selskapet eier 100 % av Sameiet Majorstuløkken.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Sameiet Majorstuløkken.

Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Sameiet Majorstuløkken og utgjør kr 4 875.

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

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

NOTE 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsatt manglende felleskostnader juli	2 913
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 913

NOTE 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-21 726 360
Egenkapital fra IN tidligere	899 892
Egenkapital fra IN 2025	0
Reduksjon EK fra IN	-408 467
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-21 234 935

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

NOTE 17**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-14 782 603
Økning tidligere	-600 000
Økning i år	-3 600 000
Nedbetalt tidligere	327 707
Nedbetalt i år	282 541
	-18 372 355

OBOS Boligkreditt AS

Flytende rente

Opprinnelig 2009 -17 852 887

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag 7 192 416

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 502 658

Nedbetalt tidligere, IN 899 892

Nedbetalt i år, IN 0

-9 257 921

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-27 630 276
------------------------------------	--------------------

NOTE 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-2 278 000
-------------	------------

SUM BORETTSINNSKUDD	-2 278 000
----------------------------	-------------------

NOTE 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto IN lån	-2 314
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 314

NOTE 21

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 278 000
Pantelån	27 630 276
Beregnete IN forpliktelser	491 425
TOTALT	30 941 399

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	4 577 722
Tomt	508 636
TOTALT	5 086 358

Til generalforsamlingen i Majorstuløkken Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Majorstuløkken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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.



**Shape the future
with confidence**

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 06. Mai 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor

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."

Lena Aasjord Andreassen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1200932

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-05-06 11:11:17 UTC



QES

bankID



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Vedlegg 4

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette viser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

EY Norge har inngått en avtale med Cedra som innebærer en endring i deler av virksomheten som betjener små og mellomstore bedrifter (SMB).

EY Norge selger ut deler av virksomheten til revisjons -og rådgivningsselskapet Cedra. Kontorene i Bodø og Ålesund som reviderer flere borettslag og sameier for OBOS er en del av denne avtalen. Avtalen mellom EY og Cedra er planlagt gjennomført 30. juni 2026. Det er opprettet et datterselskap av EY med navn TC Newco Norway IV AS, som ved gjennomføring av transaksjonen overdras til Cedra.

Vår høyeste prioritet er kontinuitet og trygghet for våre kunder og ansatte. Sameiene og Borettslagene som vi reviderer for OBOS vil fortsatt møte de samme menneskene og få de samme tjenestene og vilkår som tidligere. Vi vil tilrettelegge for at gjennomføringen av valg av revisor skal kunne skje så smidig som mulig og at valget gjøres på det ordinære årsmøtet/ordinær generalforsamling.

Standard tekst til protokoll for årsmøte/generalforsamling er utarbeidet i vedlegg

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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 19.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 22.05.26

Selskapsnummer: 1261 Selskapsnavn: MAJORSTULØKKEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Robin William Johansen er valgt.

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Marte Julie Sætra og Knut André Sande er valgt.

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000

For

Mot

Sak 6 Valg av revisor

TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som borettslagets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026. Årsmøtet samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Flemming Eilertsen

Runa Andersson

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Guro Arvesen

Nora Johanne Torgersen



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

HUSORDENSREGLER FOR MAJORSTULØKKEN BORETTSLAG
Vedtatt på ordinær generalforsamling 08.05.2019

Ytre orden:

1. Bakgård, inngangsparti, trappegang, trappereposer, korridorer, felles kjeller- og loftsrom må ikke belemres med gjenstander tilhørende beboerne så som kasser, innbo, sportsartikler (inkl. sykkel), barnevogner og lignende. Brannbalkonger må ikke belemres med gjenstander.
2. Det er ikke tillatt å parkere i bakgården uten skriftlig tillatelse fra styret. Kun korte stopp for av- og pålesing er tillatt.
Da borettslaget ikke eier grunnen langs endegavl mot Maries gt. 12 (eies av Maries gt. 12), er det forbudt å parkere der.
3. Enhver forurensning av bakgård og innvendig fellesareal er forbudt. Alt avfall (søppel, papiravfall, tomesker etc.) skal legges i dertil bestemte avfallsbrønner ute (særregler for forretningslokaler, jfr. kontrakt for disse).
Ethvert søl omkring utvendige avfallsbrønner må unngås.
Alt avfall utover ordinært husholdningsavfall er den enkelte beboer selv ansvarlig for å bli kvitt. Blir beboere tatt i å sette fra seg ting i fellesområder, vil evt. regning for å få det fjernet bli sendt den ansvarlige.
4. Av sikkerhetsmessige årsaker (brannfare) og av hensyn til andre beboere, er det ikke lov å benytte grill på balkonger og på plen.
5. Har leiligheten egen balkong, plikter beboer gjennom hele året å påse at sluket ikke tettes. Snø og is må fjernes under vintersesongen. Hvis dette ikke påses/utføres, blir beboer ansvarlig for skade som måtte oppstå.
Det må ikke tømmes store mengder vann/fulle vannbøtter i sluk på balkonger, avløpsrørene fra balkongene er kun dimensjonert for å ta unna regnvann fra balkonggulv.
6. Det er ikke lov å flislegge balkonggulv. Balkonggulvene har et vanntett overflatebelegg som beskytter betong og armeringsjern. Ved evt. flislegging vil denne overflaten kunne ødelegges slik at vann vil kunne trekke ned i balkongdekket og forårsake skade på bygningsmassen.
7. For å bevare borettslagets utvendige helhetlige estetiske uttrykk, er det ikke lov å montere gjenstander av noen art på fasaden (parabolantennener, lykter, varmeovner etc.)
8. Risting av tepper, sengetøy, tøy m.v. fra vinduer og balkonger er forbudt.
9. Felles inngangsdører (hoved- og bakdør) skal til enhver tid være låst.

Felles rom:

10. Vaskeri og tørkerom benyttes av beboerne etter borettslagets nærmere bestemmelser.
11. Bruk av stearinlys eller fyrstikker er forbudt på loft og i kjeller.
12. Det er ikke lov å koble opp elektriske artikler så som f.eks. kjøle- og fryseskap (-bokser) på loft og i kjeller.

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

Indre orden:

14. Det skal være ro i hele borettslaget alle dager mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Banking, boring i betong, musikkøvelser el. andre støyende aktiviteter som forplanter seg til øvrige leiligheter, kan bare skje på hverdager mellom kl. 08.00 og kl. 22.00 og på lørdager mellom kl. 11.00 og kl. 18.00. På søndager og helligdager er det ikke tillatt å utføre støyende aktiviteter som forplanter seg til øvrige leiligheter.
- Dersom det skal foretas omfattende oppussingsarbeider (sliping av gulv, boring etc.) som medfører sjenerende støy, og arbeidet vil ha en varighet utover tre timer i strekk, skal dette varsles i forkant med signert oppslag.
- Hvis det ved en spesiell anledning vil være behov for å forskyve tidspunktet for når det skal være ro i bygget, for eksempel selskapelighet utover kl. 23, skal beboerne av de tilstøtende leiligheter varsles på forhånd.
- Bruk av vaskemaskin og tørketrommel i leilighetene er ikke tillatt mellom kl. 23.00 og kl. 07.00.
15. Som husordensregler gjelder også de særskilte instruksjoner som til enhver tid er gitt i eiendommen for behandling av teknisk utstyr som sentralvarmeanlegg, heiser, vaskeri, kabelanlegg eller lignende.
16. Som spesielle regler for denne eiendom gjelder:
- Av ventilasjons- og miljømessige hensyn er det i kjøkken ikke tillatt å koble vifte/ventilator til ventil i yttervegg eller til ventilasjonskanal i tak/overgang vegg/tak (felles innvendig, naturlig ventilasjon). Det betyr at det kun er tillatt med avtrekksvifter/ventilatorer med kullfilter i kjøkken.
- Det er ikke tillatt med mekanisk vifte på bad, vårt innvendige ventilasjonssystem (naturlig ventilasjon) er ikke dimensjonert for det.
- Reparasjonsarbeider på eller utskifting/fjerning av radiator i leilighet skal ikke skje uten godkjenning fra styret.
- Fjerning av vegger/deler av vegger i leilighet skal ikke skje uten godkjenning fra styret.
- Brannslukningsapparat og røykvarsler skal følge leilighet ved salg.
- Husdyrhold tillates kun etter skriftlig tillatelse fra styret.

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

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

REGISTRERINGSSKJEMA NYE ANDELSEIERE KIRKEV. 50

LEIL NR

ANDELSEIERS NAVN

telefon nr:

(NB! Viktig at fylles ut)

evt mail:

OVERTAGELSESDATO:

SKAL BO SELV I LEILIGHETEN

JA

NEI

HVIS NEI, ADRESSE:

HVEM SKAL BO I LEILIGHETEN, NAVN:

TELEFON NR:

FAMILIE MEDLEM?

JA.....

NEI.....

HVILKEN TILKNYTNING?

Se neste punkt

HVIS OVERLATING AV BRUK:

FOR HVILKEN PERIODE:

Søkt godkjenning:

JA

NEI

BOD

LEIL DISPONERER BOD:

JA

Kjeller

loft

NEI

stryk det som ikke passer

LEIL DISPONERER MER ENN EN BOD?

JA

ant.

NEI

BOD ER MERKET:

JA

NEI

BRANNSLUKNINGS APPARAT / RØYKVARSLER

LEILIGHETEN ER UTSTYRT MED:

BRANNSLUKNINGSAPPARAT

JA

NEI

RØYKVARSLER

JA

NEI

MERKING POSTKASSE

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

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

JEG HAR LEST HUSORDENSREGLENE

JA

NEI

Jeg erklærer at informasjonen gitt, er riktig

Dato

Andelseiers/kjøpers underskrift

Vedtekter

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

Kap. 1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

Kap. 2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Dette kan allikevel bare skje til ektefelle eller andelseiers/ektefelles slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som står i adoptivbarns stilling
- (3) Ved et hvert eierskifte må erverver godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (4) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene. Styret kan ikke nekte godkjenning dersom andelen er ervervet av ektefelle eller andelseiers/ektefelles slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som står i adoptivbarns stilling.
- (5) Nekter styret å godkjenne erverver som bruker, må melding om dette komme fram til erverver senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (6) Erverver har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erverver har rett til å erverve andelen.
- (7) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.
- (8) Ved salg av andel påløper et utflyttingsgebyr på kr. 1500,-.
Ved kjøp av andel påløper et innflyttingsgebyr på kr. 1500,-.

Kap. 3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Forkjøpsrett gjelder ikke i borettslaget.

Kap. 4. Borettslag og overlating av bruk

4-1 Borettslag

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseier kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseier skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruk av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Overlating av bruken når andelseier selv bor i boligen

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

(2) Overlating av bruken uten godkjenning

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

(3) Overlating av bruken for opp til tre år

Med godkjenning fra styret kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre for opp til tre år dersom andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3, har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom bruker ikke kunne blitt andelseier.

(4) Overlating av bruken med særlig grunn

Andelseier kan ellers med godkjenning fra styret overlate bruk av hele boligen dersom:

- andelseier er en juridisk person
- andelseier skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseiers ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseier eller ektefelle
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

Kap. 5. Vedlikehold

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

Kap. 6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

Kap. 7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

Kap. 8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder alene eller 2 styremedlemmer i fellesskap tegner lagets navn. Styret kan gi prokura.

Kap. 9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Eventuelt valg av revisor
- Eventuelt behandling av budsjett
- Fastsetting av godtgjørelse til styremedlemmer
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Kap. 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

Kap. 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

ANMELDELSE.

12 Bl. tegninger.



Duplikat I sendt Brandchefen.

" II " Helsesrådet.

Ekspedisjons-Dokument

angående våningshus

på matr.-nr. 50-52 Kirkeveien.

Innlevert 18. januar 1938.

Attestert

16 SEPT. 1952

Overendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 19-1-1938.

L. M. Sandvorn

Reg. chef i jr. nr. 24 JAN. 1938

Opmålingschefen

19 JAN. 1938

Sendes hr. reguleringschefen
Den anmeldte bebyggelse ligger på gr. nr. 50 Kirkeveien og andel nr. 52 Kirkeveien, hvis grenser er vist med grønt på situasjonsplanen Bl. 1.
På nr. 50 Kirkeveien har en refusjon på kr. 543,17 ^{17/100} og på 54 Kirkeveien refusjon på kr. 1013,47 ^{17/100} og på 54 Kirkeveien refusjon på kr. 1767,44, tilsammen mer kr. 2780,91. Samtlige beløp forfaller ved nybygg.

21.12.39 Indhentet.

Oslo 21-1-1938

M. Faestum

S. Lund



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Harry Martinsen AS
Hammerstadgata 5
0363 OSLO
post@harry-martinsen.no

Dato: 10-12-2009

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200800786-9 Saksbeh: Anita Jahnsen
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass:	KIRKEVEIEN 50	Eiendom:	215/162
Tiltakshaver:	Majorstuløkken borettslag v/ Centrum eiend. bestyrelse	Adresse:	Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	Harry Martinsen AS	Adresse:	Hammerstadgata 5, 0363 OSLO
Tiltakstype:	Bygård	Tiltaksart:	vedlikehold og utbedring (§89)

FERDIGATTEST - KIRKEVEIEN 50

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstillende gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

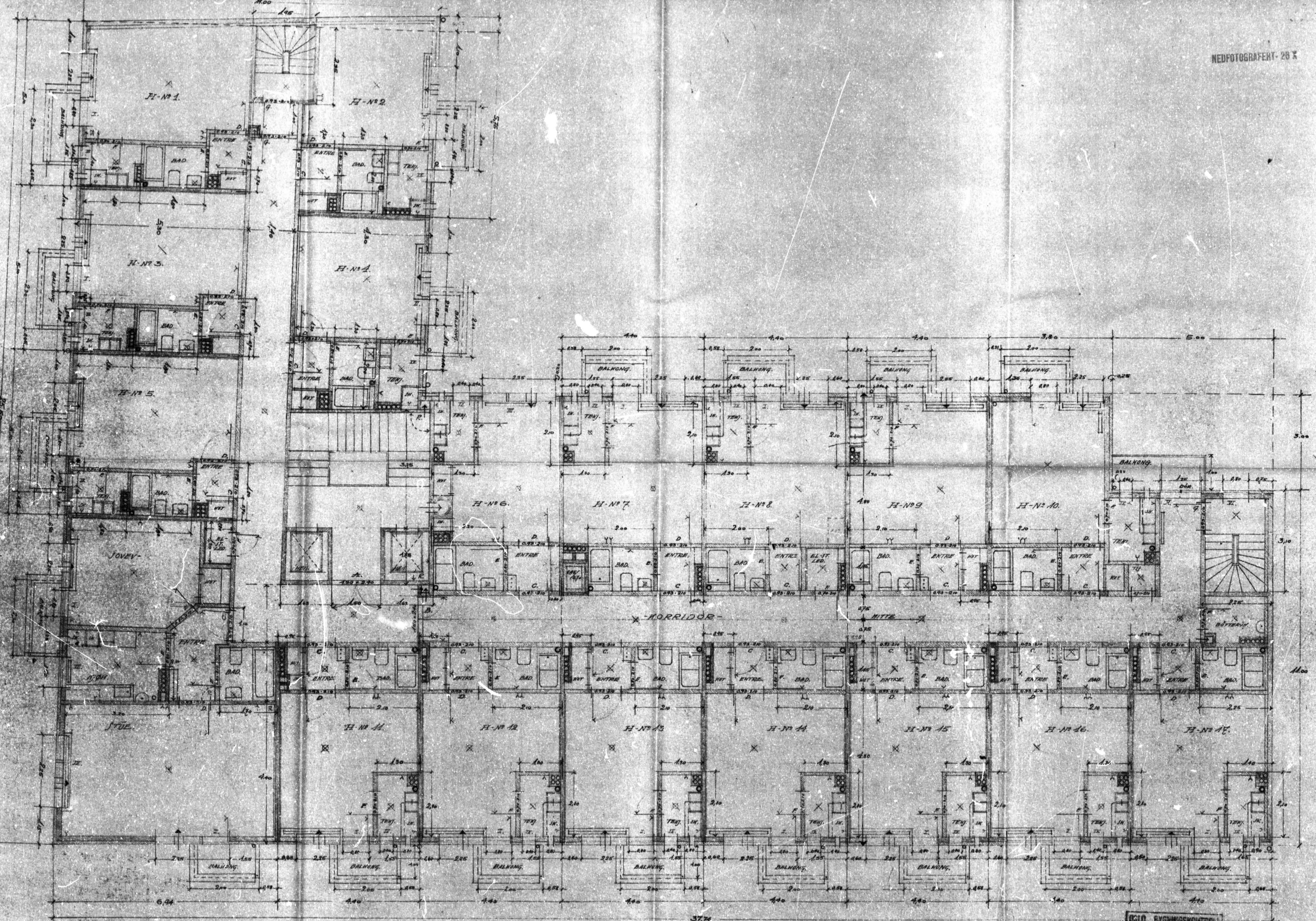
*Anita Jahnsen - Saksbehandler
Caroline Waller - Enhetsleder*



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



OSLO BYGNINGSKONTROLL
 18949 STAMP 1140
 1939
 11/10/39

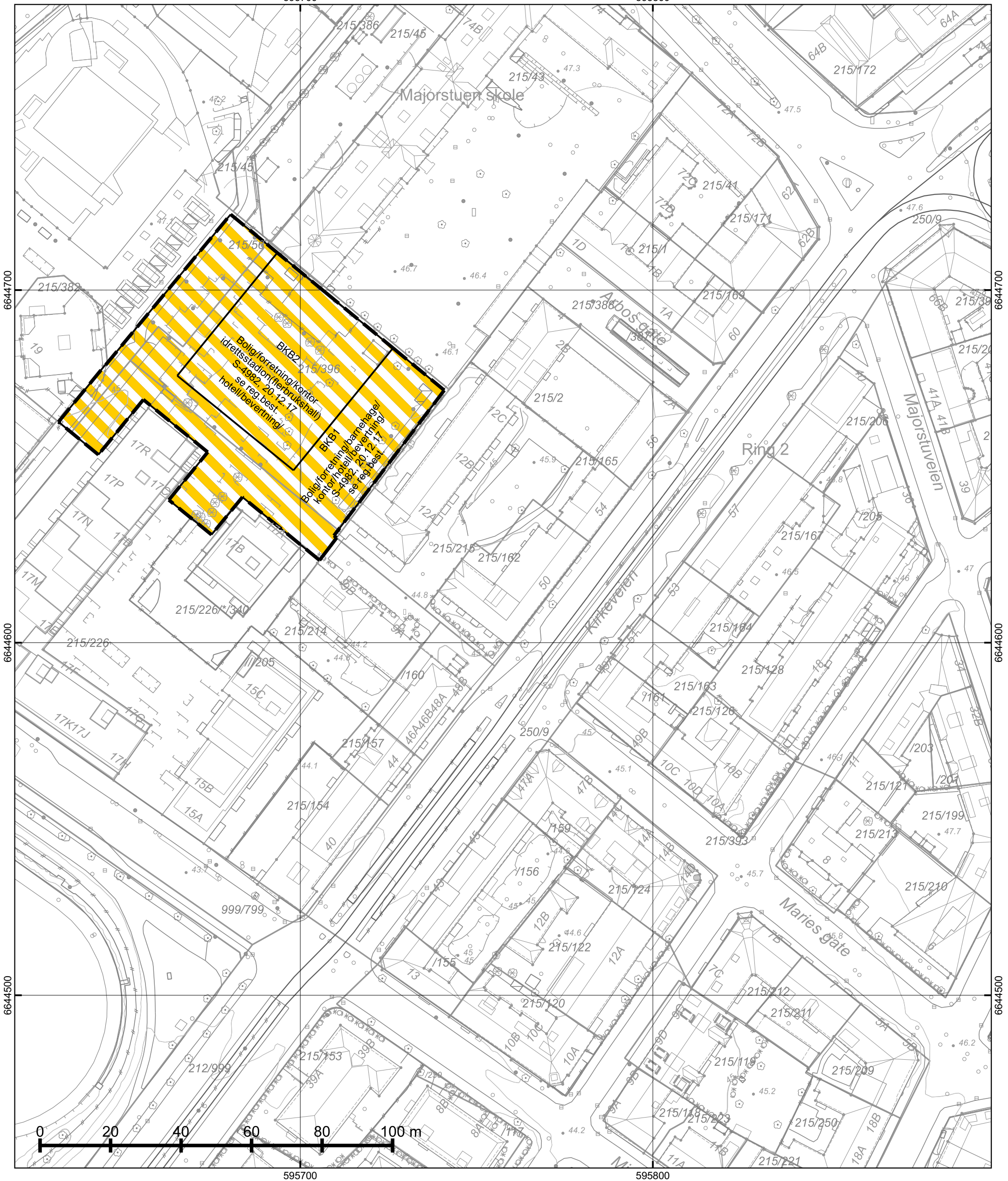
KIRKEVEIEN - N° 50-52.
 2^{de} 3^{de} 4^{de} 5^{de} 6^{de} ETASJE.
 MÅL: 1:50

FRITZ JORDAN
 ARKITEKT
 MUSEUM N. 11 - OSLO C. A. P.
 OSLO 30. 5. 1938.

BL. 4.

595700

595800



595700

595800

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 13.08.2025

Bruker: lks

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 329893/ 86516894

Deres ref.: 202435

Adresse: KIRKEVEIEN 50

Kommentar:

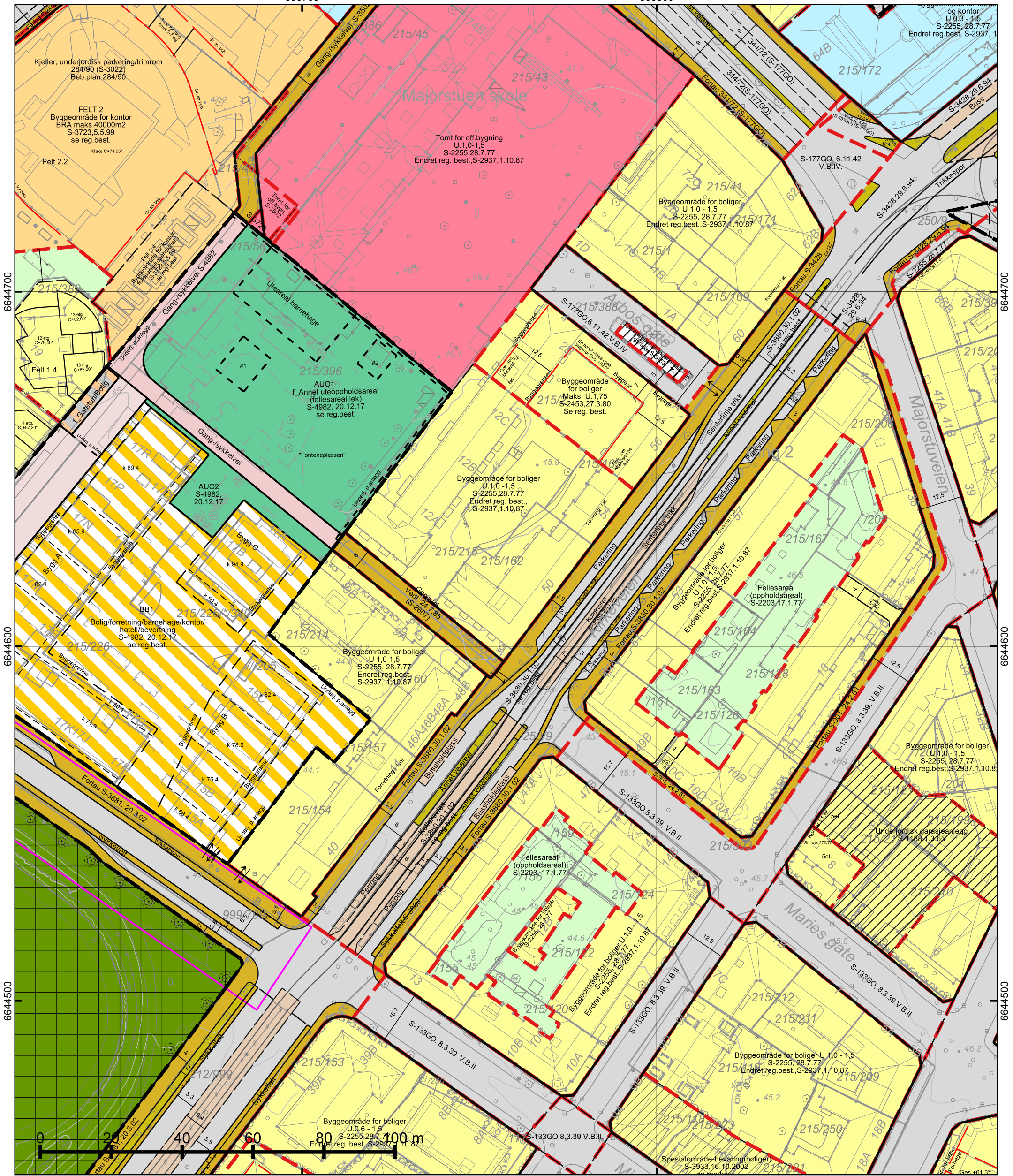
Gnr/Bnr: 215/162

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

Se tegnforklaring på eget ark

595700

595800




595700

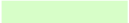






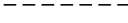


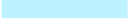




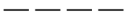
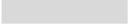
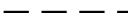

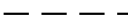


























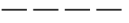

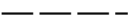






595800

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

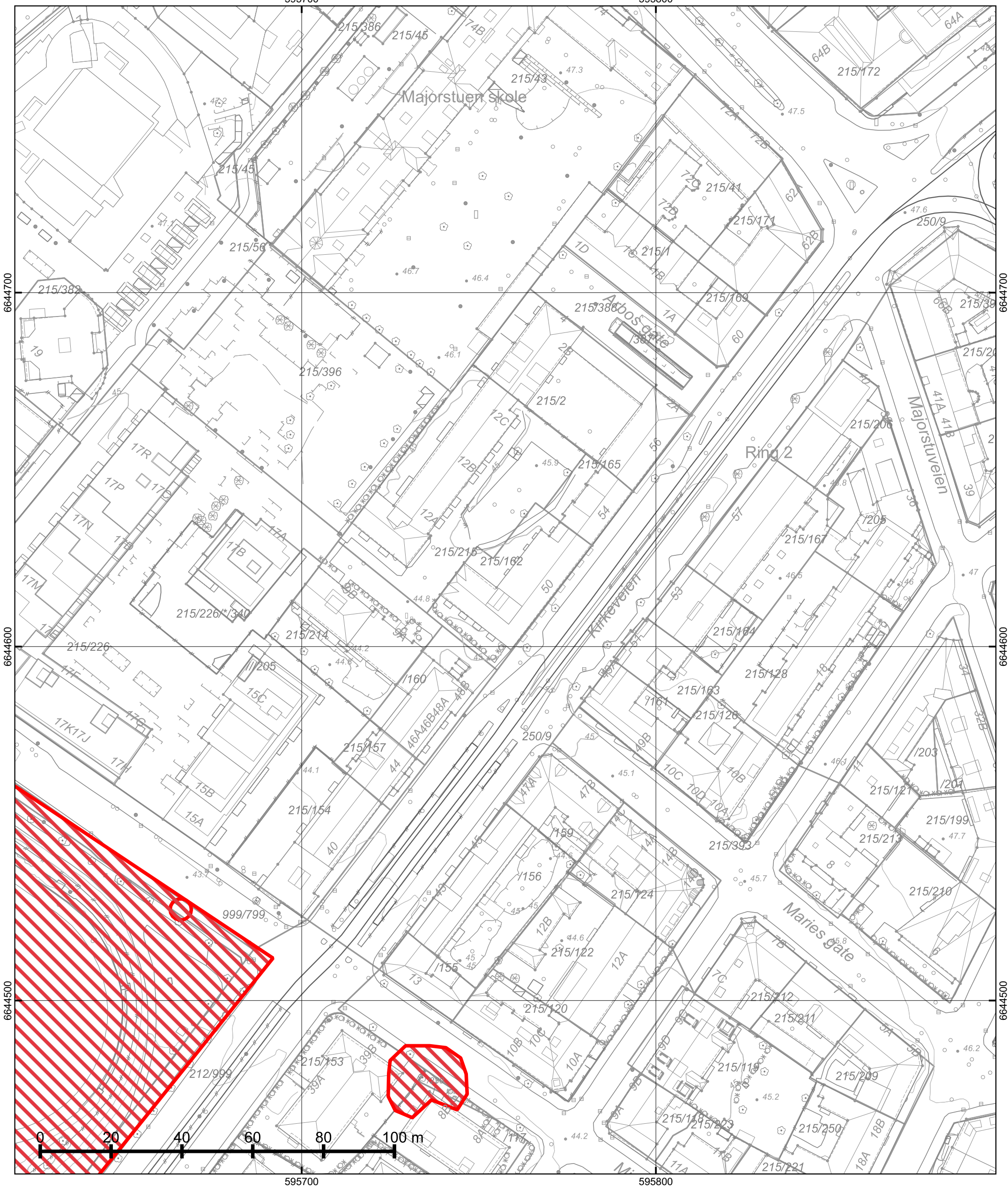
 <p>Oslo</p> <p>Dato: 13.08.2025 Bruker: lks Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3> <p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	PlottID/Best.nr: 329893/ 86516894	Deres ref.: 202435	
	Adresse: KIRKEVEIEN 50	Kommentar:	
	Gnr/Bnr: 215/162		

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	72 - Felles lekeareal		Foreløpig plan
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus		Plangrense (gammel lov)
	76 - Felles underjordisk anlegg		Plangrense (ny lov)
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		RpRegulertHøyde
	120 - Forretning m.tilh.anlegg		Grense for bebyggelse
	130 - Kontor m.tilh.anlegg		Byggegrense
	141 - Forr./kontor/offentlig		Beregnet senterlinje veg
	162 - Skole m.tilh.anlegg		Regulert kjørefelt
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Byggegrense
	311 - Annet veiareal		Byggelinje
	312 - Fortau		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		Inn-/utkjøring
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		Avkjørsel
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Eksisterende tre som skal bevares
	330 - Parkering/utfartsparkering		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	1430 - Idrettsstadion		
	1690 - Annet uteoppholdsareal		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2014 - Gatetun		
	2015 - Gang-/sykkelveg		
	2900 - Angitte anlegg/traseer kombinert med andre hovedformål		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpBåndleggingSone		
	RpBåndleggingGrense		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk		
	315 - Kollektivfelt - kollektivgate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	913 - Formåavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	932 - Regulert kant kjørebane		
	934 - Regulert trikkspor		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		

595700

595800



595700

595800

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 13.08.2025
 Bruker: lks
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3



Naturmangfold

- Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
 - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 329893/ 86516894

Deres ref.: 202435

Adresse: KIRKEVEIEN 50

Kommentar:

Gnr/Bnr: 215/162

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.

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



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
KIRKEVEIEN 50

Dato: 12.08.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86516894
1595

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.215 BNR. 162

Vi viser til bestilling av 20250812 for KIRKEVEIEN 50.

GNR. 215 BNR. 162

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 05.11.1880.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

1011 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



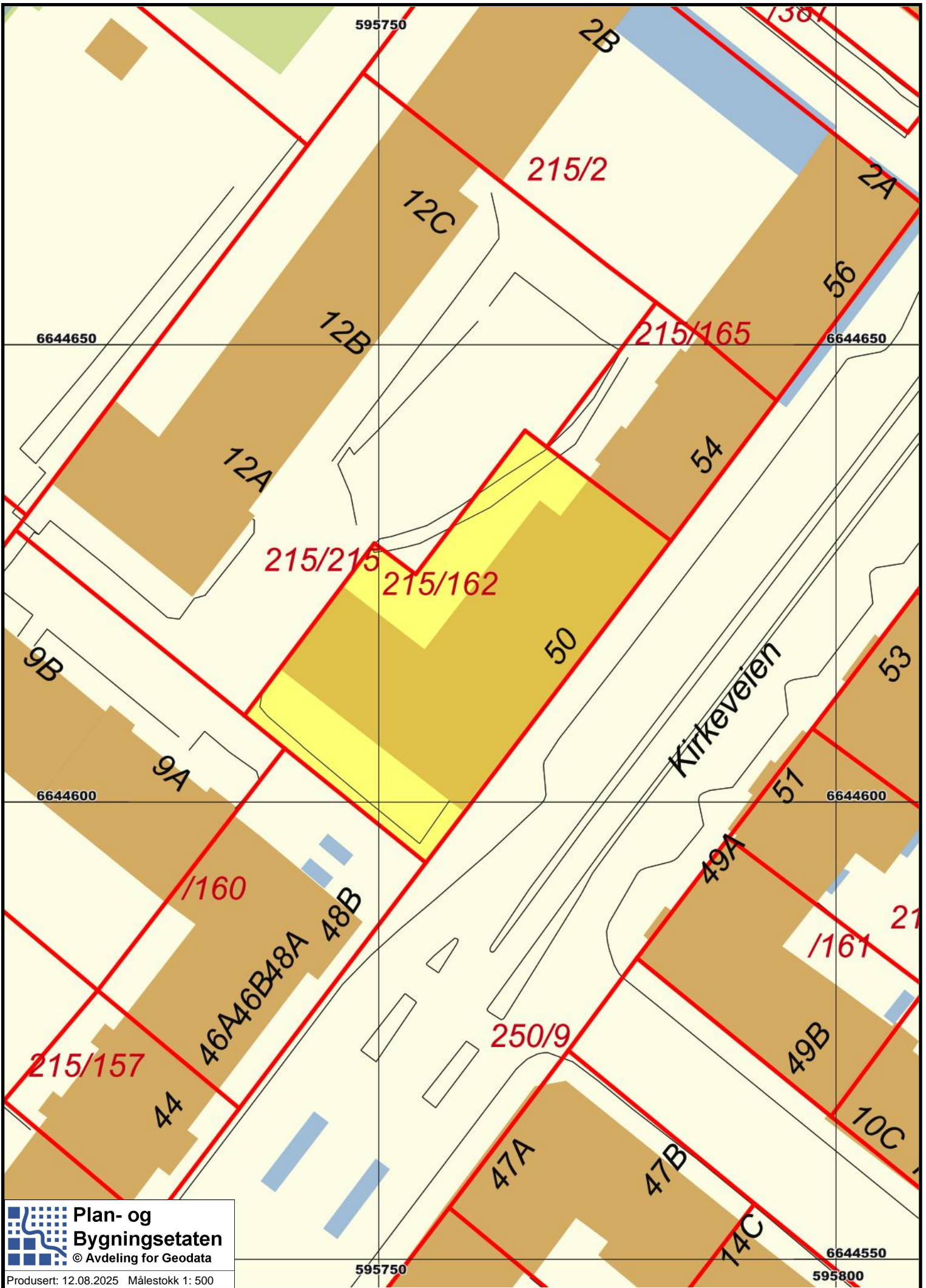
Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

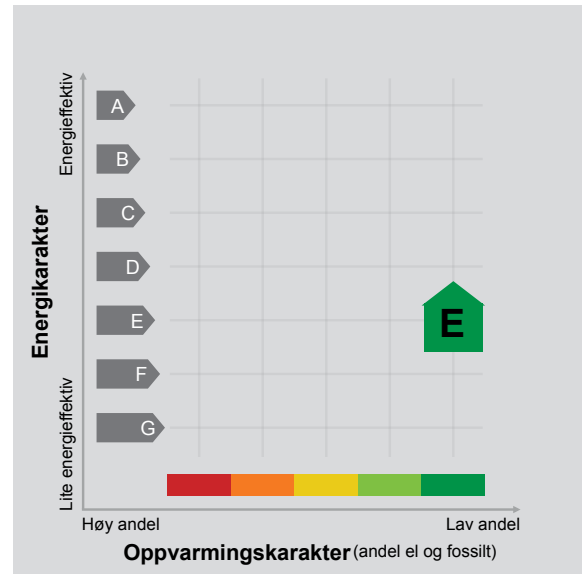
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



ENERGIATTEST

Adresse	Kirkeveien 50
Postnummer	0368
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	215
Bruksnummer	162
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80522339
Bruksenhetsnummer	H0409
Merkenummer	Energiattest-2025-154641
Dato	13.08.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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


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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen


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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Kirkeveien 50	80522339	H0409	1	0	54

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

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

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

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

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	2.12.2016

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

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

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6 073 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	242,90 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 024 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	242,90 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6 073 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

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

Sum andel elektrisitet, olje og gass	23,2 %
--------------------------------------	--------



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.