PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

KIRKEGÅRDSGATA 6B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest og tegninger

Grunnboksutskift

Tinglyste servitutter

Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Likningsverdi

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

KIRKEGÅRDSGATA 6B, 0558 OSLO

Gnr: 228 Bnr: 114 Seksjon: 4
0301 Oslo kommune.
Andelsleilighet

Dato befaring:	05/11/2025
Utskriftsdato:	06/11/2025
Oppdragsnummer:	98503
Referansenr:	

MICHAEL MOE ASKAUTRUD
972 83 652
ma@tyder.no
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

Toroms andelsleilighet i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Gjennomgående leilighet i 2. etasje.

Standard

Velholdt leilighet med normal og noe eldre standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:
2025: Revet gulvoverflater i alle rom for å få frem originale gulvbord. Slipt og lakket gulvbord. Kjøkkeninnredningen ble ikke fjernet, og det ble kun revet, slipt og lakkert inntil kjøkkeninnredningen. I stue ble det lagt nye gulvbord oppå originale gulvbord pga. tilstand på det originale.
Malt vegger. Nye dørhåndtak på innerdører. Bygget skrivebord i soverom. Bygget nye hyller i entré. Malt kjøkkeninnredning og lagt mikrosement på benkeplate. Fjernet en hylle i bad og fuget skruehull. Montert lakkerte trehyller i bad, fastlimt og ikke skrudd. Montert nye fronter på benkeskap i bad. Malt himling i bad. Lagt ny silikonfug i overgang gulv/vegg i bad, bortsett fra to vegger.
2005: Rehabilitering av bad, i regi av borettslaget.

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

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1879, 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:

- Våtromsgulv (Bad / 2. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 2. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 2. etasje)
- Elektrisk oppvarming (Bad / 2. etasje)
- Vinduer
- Innvendige dører
- Ildsteder
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg
- Kjøkkeninnredning
- Overflater på innvendige gulv

Tilstandsgrad 3:

- Etasjeskiller

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Andreas Risdal
Takstmenn:	Michael Moe Askautrud
Befaring/tilstede:	Eier: Andreas Risdal, Takstmann: Michael Moe Askautrud

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 228 Bnr: 114 Seksjon: 4
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	377.2 m²
Hjemmelshaver:	Kirkegårdsgata 2-4-6 Brl
Adresse:	Kirkegårdsgata 6B, 0558 OSLO

Andelsleilighet

Selskap:	Kirkegårdsgata 2-4-6 Brl
Organisasjonsnr:	927492474
Forretningsfører:	OBOS Eiendomsforvaltning AS
Eier:	Andreas Risdal
Andelsnummer:	26

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	05/11/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	06/11/2025		Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	05/11/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1879

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
2. etasje	47	47	0
Sum bolig:	47	47	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
2. etasje	Bad, Entré, Stue, Kjøkken, Soverom	

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	7	0	0
2. etasje	47	0	0	0
Sum bolig:	47	7	0	0
Sum BRA:	54			

Romfordeling

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

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 murverk.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte fasader.
- Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i trekonstruksjon.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Felles varmtvann.

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:

Faktura er fremvist som dokumentasjon for følgende:
Fresing og sliping av furugulv. Øst Gulvsliping AS, 19.05.2025.
Montering av heltre gulv med lister og fug. Tømrermester Egede-Nissen AS, 01.10.2025.

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 1983.

Tilstandsvurdering:

Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke og har behov for justering. Det er også enkelte trege håndtak på vinduer, samt at håndtak på to vinduer ikke lar seg åpne.

Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid, normal bruksslitasje, noe sprekkdannelser og avflasset maling.

TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse:

Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering:

Døren er noe hard å åpne/lukke og har behov for justering. Dørpumpe er løsnet/skrudd av og bør remonteres.

TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	Glatte innvendige dører.
Tilstandsvurdering:	Enkelte dører er noe harde å åpne/lukke og har behov for justering. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje, samt noe fuktskader/svelling i dørblad til bad. 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 trebjelkelag.
Tilstandsvurdering:	Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Entré, stue, kjøkken og soverom. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 10-15 mm i entré og soverom, og ca. 25 mm i stue og kjøkken. Forskjellen på høyeste og laveste punkt er målt til ca. 20 mm i entré og soverom, og ca. 30-35 mm i stue og kjøkken. TG 3 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter over 20 mm på 2 meter og skjevheter over 30 mm på hele gulvets lengde til TG 3. Gulvet kan oppleves skjevt. TG: 3

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Pusset og malt teglsteinspipe i stue, og mellom stue og soverom. Pipen mellom stue og soverom er ikke tilknyttet ildsted i leiligheten.
Tilstandsvurdering:	Kun pipenes overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert, da konstruksjonen normalt ligger under borettslagets ansvarsområde. Det bør påregnes at eldre teglsteinspiper på sikt har behov for rehabilitering, men dette utføres normalt av borettslaget. TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse:	Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder. Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. 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:	Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Avløpsrør i plast. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskapet.
Tilstandsvurdering:	Funksjon på vanntrykk og avløp er undersøkt, og er vurdert tilfredsstillende. Varerør i kjøkken er ikke plugget/lekkasjesikret. Dette gir økt risiko for at eventuelle lekkasjer i ledningsnettet vil renne ut i kjøkkenet og forårsake vannskader. Alder på ledningsnettet og opplegg for vaskemaskin i kjøkken er ikke kjent, og det er derfor ukjent om det var krav om automatisk vannstopper ved montering. Det anbefales uansett at dette monteres for å minimere risiko for vannskader. Fordelerskap må ha vanntett bunn, vanntette gjennomføringer og overløp til rom med sluk. Eventuell sprut fra lekkasjer i skapet og drenert lekkasjevann fra varerør skal ikke kunne trenge ut i bygningskonstruksjoner. I dette tilfellet er fordelerskapet utett, noe som medfører en risiko ved en eventuell lekkasje. Kurser er ikke merket i fordelerskapet. Kursene bør merkes. Håndtak på en hovedstoppekran er knekt, og er derfor noe kort. Håndtaket bør erstattes, men kan fortsatt brukes. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluft via spalteventiler i vinduer. Mekanisk avtrekk med ventil i himling i bad og via ventilator i kjøkken. Styring via ventilatoren.
Tilstandsvurdering:	Funksjon på avtrekk er undersøkt, og er vurdert tilfredsstillende. Alder på mekanisk avtrekk er ikke kjent, og det bør påregnes behov for service og vedlikehold. Det mangler luftespalte under dør til bad, som medfører begrenset med tilluft og luftsirkulasjon. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. 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.

Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ukjent. Nyere jordfeilautomater og enkelte stikkontakter/brytere, utført av tidligere eier.
- 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? Ja.

Tilstandsvurdering: Kabelinnføringer i sikringsskapet er ikke tilstrekkelig tettet, i forbindelse med brannsikring.

Lysbryter til stue er noe treg/uresponsiv, men fungerer ved å trykke hardt i øvre hjørne. Forholdet bør uansett kontrolleres og utbedres.

For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis TG 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av nevnte forhold og alder i forhold til forventet levetid, da deler av anlegget fremstår eldre. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider. TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Elektrisk oppvarming med panelovner.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

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 malte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Mikrosement på fliser på vegg over benkeskap. Ventilator. Opplegg for vaskemaskin. Komfyrvakt er montert.

Kjøkkeninnredning ble malt og det ble lagt mikrosement på benkeplate og over fliser i 2025.

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

Kjøkkenet fremstår eldre og bærer noe preg av alder og slitasje. Det er også noe ufagmessig utførelse på mikrosement, og noe fuktskader/svelling i benkeplate.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

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 gulvbord fra 2025 i stue.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med originale gulvbord for øvrig. Gulvene er slipt og lakkert i 2025. Kjøkkeninnredningen ble ikke fjernet, og det ble kun revet og pusset inntil kjøkkeninnredningen.

Tilstandsvurdering: Det er stedvis store sprekker i gulvbordene/skjøter, enkelte spor etter insekter, samt noen åpninger/utskjæringer i gulvet til pipeutsparring i entré og til en betongstøp i kjøkken. Det er også store glipper mot gulvlister.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, alder og bruksslitasje. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: Det er noe ujevnheter, merker og bruksslitasje. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.
Himlingshøyder: ca. 3,16-3,18 m målt i entré, stue og kjøkken. ca. 3,21 m målt i soverom.

Tilstandsvurdering: Det er noe ujevnheter, merker og bruksslitasje. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Malte hyller i entré.
Garderobeskap med glatte malte fronter og en speilfront i soverom.
Plassbygget skrivebordsløsning i soverom.

Tilstandsvurdering: Skrivebordsløsningen fremstår noe ufagmessig, men er funksjonell og er derfor vurdert til TG 1. TG: 1

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.

Generelle opplysninger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Badet er ifølge eier rehabilitert i 2005, i regi av borettslaget.

Badet ble noe oppgradert i 2025, med følgende arbeider:
Fjernet en hylle og fuget skruehull. Montert lakkerte trehyller, fastlimt og ikke skrudd.
Montert nye fronter på benkeskap. Malt himling. Lagt ny silikonfug i overgang gulv/vegg, bortsett fra to vegger.

Våtromsgulv – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen.

Tilstandsvurdering: Fall mot sluk på gulv er kontrollert, og er vurdert tilfredsstillende.
Slukhøyde er kontrollert, og er vurdert ikke tilfredsstillende. I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone.

Gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

Det er noe misfarging og rissdannelser i fuger.
Ny silikonfug i overgang gulv/vegg er noe ufagmessig utført.

Det er funnet hulromslyd under enkelte fliser. Årsak kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med hulromslyd i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert hulromslyd i få fliser, og flisene virker foreløpig å ha greit feste til underlaget. Forholdet kan endres over tid og bør kontrolleres med tiden.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

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

Det er noe misfarging og rissdannelser i fuger.

På vegger ved servant og klosett er det en større sprekkdannelse i flisfug, som er langsgående på samme nivå. Avhengig av type membran kan dette medføre at det har oppstått sprekkdannelser i membranen. Da dette kun gjelder ved servant og klosett, er forholdet vurdert til å gi lav økning av risiko sammenlignet med dusjsone. Det anbefales likevel videre undersøkelser og utbedring av forholdet.

I enkelte hjørner på badet er det benyttet sementbasert fugemasse. Det er krav om at det skal benyttes silikonfuge i hjørner, for at fliser og fuger i hjørner ikke skal sprekke. Det anbefales at alle hjørnefuger skiftes fra fugemasse til silikonfuger.

Det er funnet hulromslyd under enkelte fliser. Årsak kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med hulromslyd i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert hulromslyd i få fliser, og flisene virker foreløpig å ha greit feste til underlaget. Forholdet kan endres over tid og bør kontrolleres med tiden.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap fronter i heltre. Veggskap med speilfronter over servant. Heltre hyller på vegg.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Dusj på gulv, servant og gulvstående klosett.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Elektrisk oppvarming – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 2

Hulltaking – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Selve hulltaking er ikke utført, da det allerede var boret hull mot bad fra kjøkken. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier.

Tilstandsvurdering: TG: 0

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 avhending 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 Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending 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.

Tyder 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. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet 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). Tyder 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 (m^2), 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. Tyder 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 takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder 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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Renomme

Oppdragsnr.
40251160

Selger 1 navn
Andreas Risdal

Gateadresse
Kirkegårdsgata 6B

Poststed	Postnr
OSLO	0558

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.: 1368320

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 40251160

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har tidligere vært noe svertesopp på fug i dusjsonen. Dette er utbedret ved å fjerne gammel og sette på ny fug. Vet at det også har vært påvist riss/sprekker på fug

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Det er byttet noe fug langs gulv i dusjsonen. Det er også byttet fronter på innredning, satt opp hyller og etablert dusjforheng.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja. Vet at det har vært noe tilsig av vann inn i noen boder. Tror dette kommer fra gateplan, og vet at styret er på saken.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, tror tilsig av vann til kjeller kommer fra utettheter på fasade e.l.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Leiligheten har originale heltregulv som ikke er helt rette. Det er også lagt helt nytt heltre grangulv i stue, men det ble ikke fortatt noen ytterligere avretting av rommet.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vet at styret har observert rotter i kjeller. PHM skadedyrkontroll ordnet med dette i regi av styret

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40251160

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utskifting av strømledning til trikken i Trondheimsveien, i tidsrommet 2026-2028

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40251160

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 40251160

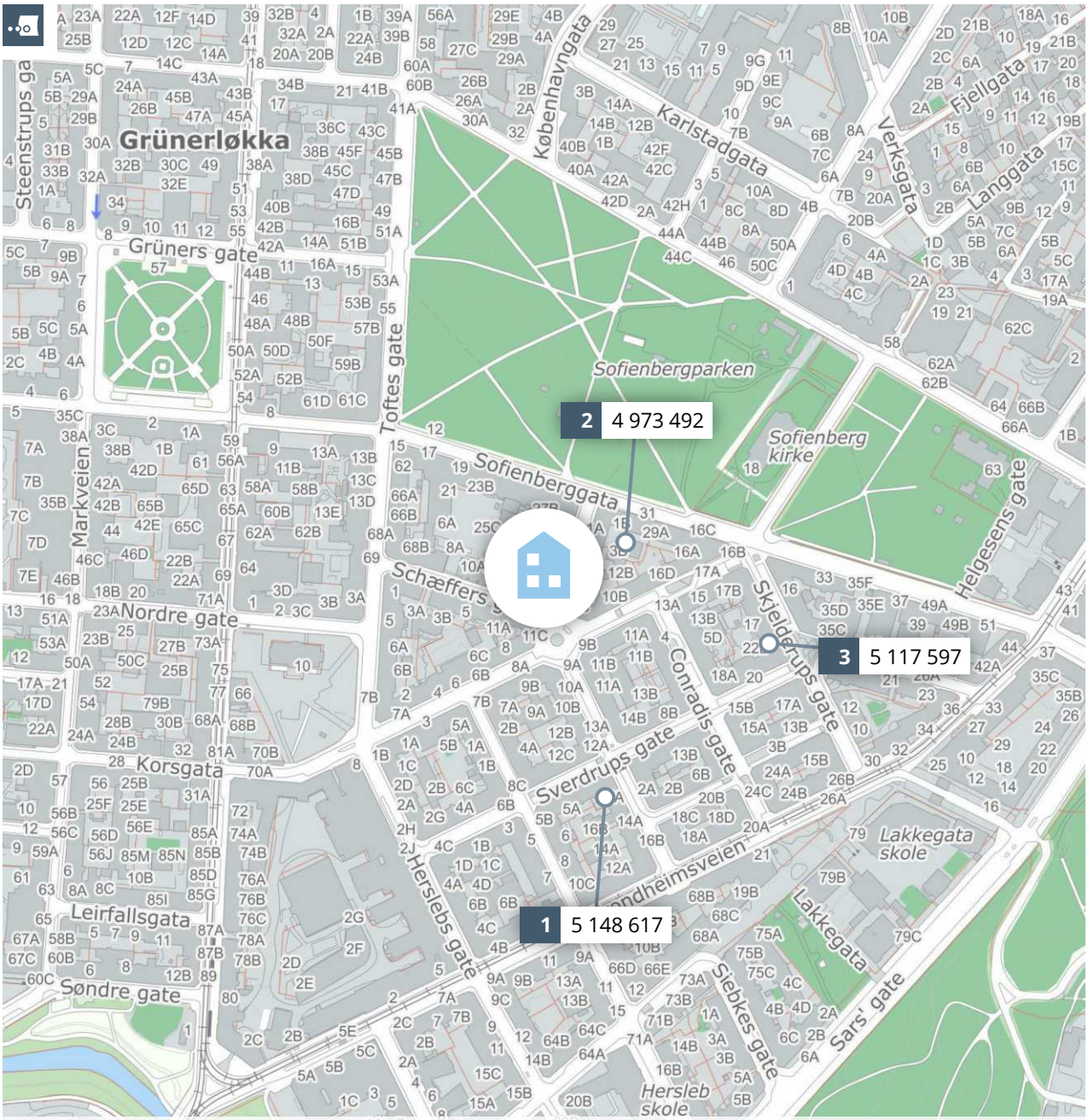
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andreas Risdal	3fe261384b7a5b9bc2c62 67720ea258721f94971	04.11.2025 17:26:43 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 40251160

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering

KIRKEGÅRDSGATA 6 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Renommé AS den 07.11.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Lene Brekken.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kirkegårdsgata 6 B, 0558 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1879

GNR 228 BNR 114 FNR 0 SNR 4 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS Grünerløkka rode 10

Verdivurdert til

4 650 000

9 585	4 659 585	99 140
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	47 m²	6 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1879

Fellesutgifter	3 239
Formue	11 557
Soverom	1
Etasje	2

Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sverdrups gate 7 A 43 m²	1895	4. etg	1 sov	29.07.2025	4 600 000	**5 050 000**	98 617	5 148 617	**119 735**
2	Sofienberggata 29 C 43 m²	1897	2. etg	1 sov	29.09.2025	4 700 000	**4 700 000**	273 492	4 973 492	**115 663**
3	Sverdrups gate 22 B 43 m²	1895	5. etg	1 sov	02.09.2025	5 200 000	**5 000 000**	117 597	5 117 597	**119 014**

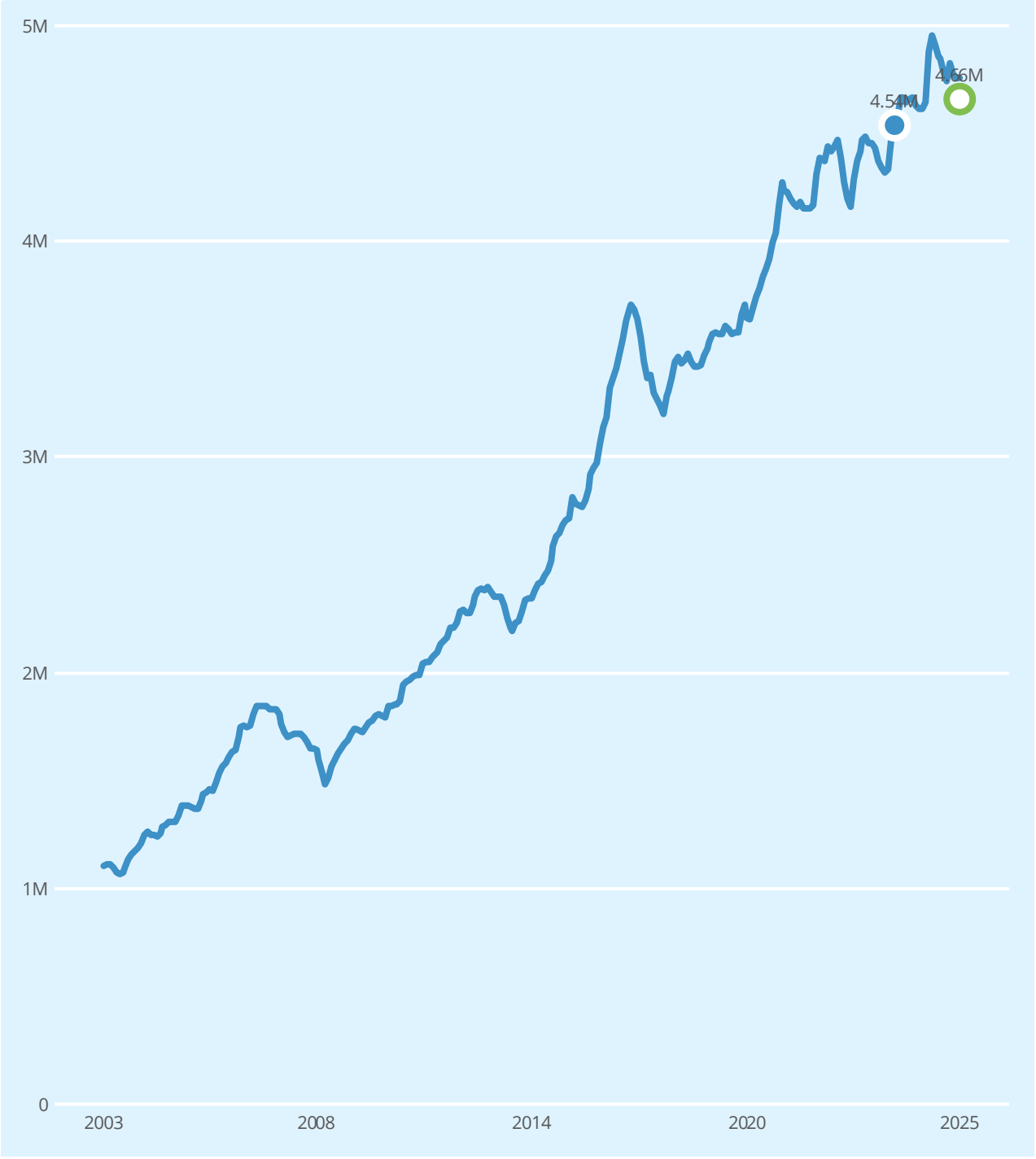
Kort oppsummert:
- Gjennomgående leilighet med god planløsning
- Originale heltregulv i store deler av leiligheten
- Eksklusivt heltregulv av gran i stue og nymalte flater i 2025
- Peisovn og store vinduer med flott lysinnslipp
- Separat kjøkken med medfølgende hvitevarer
- Romslig soverom med plassbygde løsninger
- Pent og praktisk bad med gulvvarme
- Ekstern bod i kjeller på ca. 7 kvm
- Supersentral beliggenhet på Grünerløkka – kort vei til "alt"

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
26.01.2024	05.02.2024	15.05.2024	4 490 000	4 530 000	12 000	4 542 000

Leiligheter til salgs i Grünerløkka rode 10 grunnkrets nå

7
leiligheter til salgs

6.4M
6.2M
6 007 000 Prisantydning i snitt
5.8M
5.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
111
dager

Leiligheter solgt i Grünerløkka rode 10 grunnkrets siste 3 mnd

12
leiligheter solgt

7.1M
6.9M
6 832 000 Salgspris i snitt
6 705 000 Prisantydning i snitt
6.5M
6.3M

Solgt i snitt i løpet av
23
dager

for 1.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

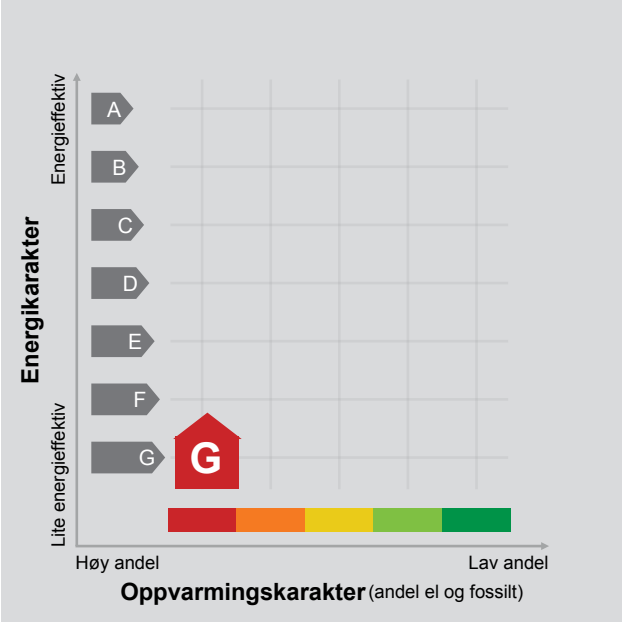
108 386 Grünerløkka rode 10 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

105 651 Grünerløkka bydel i snitt siste 3 mnd

99 140 Kirkegårdsgata 6 B
Totalpris 4 659 584

ENERGIATTEST

Adresse	Kirkegårdsgata 6B
Postnummer	0558
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	228
Bruksnummer	114
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80570430
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	44a4e6d1-9491-4702-88a4-ea9990651530
Dato	25.01.2024



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.energimerking.no.

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 innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av
- Tiltak utendørs
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Montere automatikk på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1879
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	47
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 energimerkeordingen. 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kirkegårdsgata 6B
Postnummer: 0558
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0201
Dato: 25.01.2024 10:30:38
Energimerkenummer: 44a4e6d1-9491-4702-88a4-ea9990651530

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 228
Bruksnummer: 114
Seksjonsnummer: 4
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80570430

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Privatmegleren Renommé As
v/Victoria Nilsen Carroza
Postboks 29 Kjelsås, 0411 OSLO
E-post: victoria.carroza@privatmegleren.no

Deres ref.: 40251160 . Vår ref.: 2357-1-26 Dato: 03.11.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Kirkegårdsgata 2-4-6 Brl
Organisasjonsnr:	927492474
Andelseier:	Risdal, Andreas
Medeier:	
Leilighetsnummer:	26
Adresse:	Kirkegårdsgata 6 B, 0558 OSLO
Andelsnummer:	26
Gnr.	228
Bnr.	114
Borettsinnskudd:	Kr. 5 000 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 90834809.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasje : Millskvartalet ES (2959) Gnr 228 Bnr 382 Snr 155. Ingen vedtektsfestede begrensninger ift. salg og utleie av p-plass. Vedtektene for garasjesameie (snr 155) ligger etter Millskvartalets vedtekter. Det påløper administrasjonsgebyr til forr.fører ved eierskifte iht gjeldende prisliste. Styret har vedtatt å øke felleskostnader med 5 % fra 1.1.2025.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208124692
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,54%
Restsaldo	412 118,00
Innfrielsesdato:	30.07.2033
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 239,20,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Varmt tappevann	212,00	
Felleskostnader	2 629,20	

TV/bredbånd	398,00

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	546,-
Fradragsberettigede kostnader:	687,-
Annen formue:	11 557,-
Gjeld:	10 375,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208124692
Restsaldo:	9 584,60
Kapitalkostnader:	128,17
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 9 584,60,-, 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 Gine Andrea Kronberg pr. e-post: gine.kronberg@obos.no 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 styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Odd Asbjørn Andersen, e-post:kirkegardsgata-2-4-6@styrerommet.no

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.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . 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.

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2357
KIRKEGÅRDSGATA 2-4-6 BRL

Velkommen til årsmøte i KIRKEGÅRDSGATA 2-4-6 BRL

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

Digital avstemning med møte:
Avstemningen åpner 5. juni kl. 19:00 og lukker 8. juni kl. 19:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2357

Det holdes også et frivillig møte 5. juni kl. 19:00 , Bakgården i borettslaget.

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 tillitsvalgte
7. Bygging av nye balkonger
8. Sykkelstativ
9. Opprettelse av hagegruppe med årlig budsjett

Med vennlig hilsen,
Styret i KIRKEGÅRDSGATA 2-4-6 BRL

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Styrets leder kan stå som møteleder

Forslag til vedtak
Odd Andersen

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Det foreslår at Aksel Lenes og Yumi Hanashima signerer protokollen.

Forslag til vedtak
Aksel Lenes og Yumi Hanashima signerer protokollen.

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 at årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd forslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap med vedlegg.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40000.

Styrets innstilling

Godtgjørelse til styret i 2025 holdes på samme beløp som i 2024.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 40000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Odd Andersen, nåværende styreleder, fortsetter som styreleder for neste periode.

Roller og kandidater

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

- Odd Andersen

Jeg har vært medlem av styret i borettslaget siden opprettelse i 2022, og fungert som styreleder siden årsmøtet i fjor. Jeg kan fortsette med det i neste periode, om ønskelig.

Sak 7

Bygging av nye balkonger

Forslag fremmet av:
Shilan Ghadani

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er kommet inn et forslag om å vurdere bygging av nye balkonger for leilighetene som har mulighet til å få installert dette. Dette gjelder hovedsakelig leiligheter i andre og tredje etasje.

Styrets innstilling
Styret mener at dette ikke er økonomisk forsvarlig med tanke på kostnadene forbundet med løpende vedlikehold av bygningen. Vi har ikke noe vedlikeholdsfond, noe som betyr at vi er sårbare for disse uforutsette kostnadene. Dette er et gammelt bygg som med sikkerhet vil ha flere uforutsette vedlikeholdskostnader i fremtiden. Vi vet vi har forestående kostnadene knyttet til utbedring av grunnmuren og nytt portromsdekke som vil øke felleskostnadene i det kommende året.

Balkonger regnes som fellesareal i et borettslag i henhold til standardvedtektene. Dette innebærer at selv om den opprinnelige kostnaden for bygging av nye balkonger kun fordeles på de leilighetene som får installert balkong, vil fremtidige vedlikeholdskostnader bli fordelt på alle bruksenheter i borettslaget.

Relevant utsnitt fra 'Håndbok for styremedlemmer i boliselskaper' av Dag Stadheim:

"Boligselskapet har ansvar for vedlikehold som er nødvendig for å ivareta balkongens økonomiske verdi, balkongens utseende, og at det ikke oppstår risiko for at manglende vedlikehold kan føre til skader på personer. Kostnadene forbundet med slikt vedlikehold er fellesutgifter. De eiere som ikke har balkong, er ansvarlige for å dekke sin andel av kostnadene med tiltak gjeldenede utvendig vedlikehold av balkonger. Det gjelder også de som har leilighet i første etasje. Kostnader til oppsetting av faste støtteinnretninger som sikrer balkonger feste til husvegg, utbedring av utvendig murpuss og oppsetting av nye takrenner for vannavløp er eksempler på ytre vedlikehold som bolig selskapet svarer for. Boligselskapet har ansvaret for feil og mangler som skyldes opprinnelige bygningstekniske svakheter. Når balkongen må utbedres av sikkerhetsmessige eller vedlikeholdsmessige grunner, for eksempel betong som skades av korrodert armeringsjern, må kostnadene ved dette bæres av alle. Når sluket ikke er fagmessig bygget, er det boligselskapet som må vedlikeholde dette. At balkongen bruksmessig fremtrer som en del av en leilighet, er ikke avgjørende. Disse fellesutgifter kan ikke fordeles på anne måte enn den alminnelige fordelingsnøkkel for fellesutgifter. Slike kostnader skal for eksemple ikke fordeles etter nytte."

Hvis du er interessert i å bygge nye balkonger burde du stemme for følgende vedtaket:

Det opprettes et saksutvalg som får oppgaven til å undersøke og forberede all informasjon som trengs for avstemning på en ekstraordinær generalforsamling. Det vil kreve en to tredjedels flertall av alle eiere for at saken blir godkjent under den ekstaordinære generalforsamlingn.

Det samme saksutvalget skal ta ansvar for gjennomføring av prosjektet dersom det blir vedtatt. En representant fra utvalget skal delta på styremøter sammen med de øvrige styremedlemmene under hele prosessen.

Vi ber andelseiere som er villige til å delta aktivt i saksutvalget om å melde seg. Dersom tilstrekkelig mange andelseiere viser interesse og nok personer melder seg til å drifte utvalget, vil styret gå videre med å etablere et formelt saksutvalg. Hvis det ikke er nok personer som melder seg til å delta i saksutvalget, vil saken bli droppet og ingen videre undersøkelser vedrørende balkongprosjektet vil bli gjennomført.

Forslag til vedtak

Det opprettes et saksutvalg som får oppgaven til å undersøke og forberede all informasjon som trengs for avstemning på en ekstraordinær generalforsamling

Vedlegg

2. Sofienber3.jpg

3. Sofienber2.jpg

4. Sofienber1 (1).jpg

5. IMG_94001 (1).jpg

6. IMG_93971(1).jpg

7. IMG_94011.jpg

8. IMG_94021.jpg

9. IMG_93991.jpg

10. IMG_93981 (1).jpg

Sak 8

Sykkelstativ

Forslag fremmet av:
Kristoffer Winther

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

"Jeg har sett fra tidligere referater at det har blitt vurdert å installere sykkelskur, men at dette har vært dyrt og vanskelig å gjennomføre. Jeg foreslår derfor at vi i stedet installerer bøylestativ som man kan låse syklene til. I lenkene jeg legger ved kan dere se hva jeg mener med bøylestativ, hvis det er uklart. Det er flere grunner til at jeg mener vi burde gå for dette:

Oppsummert tror jeg dette vil gjøre syklene våre tryggere, det er lett å utvide og tilpasse, det er rimelig, og det kan installeres fort. Jeg håper dere vil vurdere løsningen. Bøylestativ gjør at man kan låse fast rammen til sykkelen, og beskytter derfor mye bedre mot tyveri enn de sykkelstativene vi har nå.
Bøylestativ er relativt rimelig. Jeg legger ved to lenke til forskjellige muligheter.
Stativene vil ta kort tid å montere opp.
Det er lett å utvide med flere stativ etterhvert, og eventuelt bygge et tak eller skur rundt på sikt.
Stativene tar lite plass og er relativt usjenerende."

Alternativ 1:
https://www.ramper.no/collections/sykkelutstyr/products/bicycle-stand-boylestativ?variant=42371081535713

Alternativ 2:
https://www.ramper.no/collections/sykkelutstyr/products/trombone-boylestativ?variant=42371388440801

Styrets innstilling

På grunn av sannsynlig store forestående vedlikeholdsutgifter (se kommentar i forbindelse med styret rapport over), anbefaler styret å begrense alle betydelige og ikke-nødvendige utgifter fremover. Derfor kan vi ikke anbefale å bruke betydelige midler på utskiftning/oppgradering av sykkelstativer, med mindre det er et sterkt ønske fra beboerne om dette. I forslaget som er fremmet, er hver bøyle relativt rimelig, men disse må kjøpes inn i et betydelig antall, i tillegg til arbeidstimer for fjerning av eksisterende stativer og montasje av nye. Når man også legger til mva, kan dette fort bli en betydelig kostnad for borettslaget.

Med mindre andelseierne anser dette som en viktig sak, anbefaler derfor styret å stemme nei til forslaget i denne omgang, selv om vi anerkjenner nytteverdien av det foreslåtte tiltaket.

Forslag til vedtak

Styret anmodes om at innkjøp og montering av sykkelstativer skal være en prioritert sak å gjennomføre i 2025.

Sak 9

Opprettelse av hagegruppe med årlig budsjett

Forslag fremmet av:
Aksel Lenes

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Beskrivelse

Bakgården vår er et viktig fellesområde som allerede har fått et løft takket være engasjerte beboere som på eget initiativ har plantet blomster og forskjønnet uteområdet vårt. Flere har bemerket og satt pris på de vakre blomsterbedene og pottene som har prydet bakgården.

For å bygge videre på dette flotte initiativet og dele på utgiftene, foreslår vi å formalisere en åpen hagegruppe der alle interesserte beboere kan delta. Hagegruppen vil planlegge og gjennomføre sesongbaserte beplantninger, vedlikeholde eksisterende planter, og videreutvikle bakgården til et enda mer frodig og innbydende uteområde for alle beboere.

Dette samarbeidet kan bidra til økt trivsel, sterkere fellesskap og et bedre bomiljø.

Forslag til avstemming

Generalforsamlingen godkjenner opprettelse av en hagegruppe med følgende rammer:

1. Hagegruppen tildeles et årlig budsjett på kr 5 000 til innkjøp av planter, jord, redskaper og annet nødvendig utstyr.
2. Hagegruppen er åpen for alle interesserte beboere i borettslaget, og man kan bidra etter egen interesse og kapasitet.
3.

På første møte velger gruppens deltakere en koordinator og to medkoordinatorer som sammen utgjør en arbeidsgruppe med fullmakt til å ta beslutninger om innkjøp og planlegging innenfor det vedtatte budsjettet.

4. Hagegruppen disponerer midlene selvstendig innenfor budsjettrammen og leverer en årsrapport til styret med oversikt over aktiviteter og bruk av midler.
5. Ubrukte midler overføres til neste års budsjett, med en maksimal akkumulert sum på kr 10 000.
6. Ordningen evalueres på generalforsamlingen etter to år.

Hagegruppen fungerer som et selvstendig utvalg i borettslaget og utarbeider selv sine arbeidsrutiner.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner opprettelse av en hagegruppe med rammene beskrevet ovenfor.

Styrets årsrapport

Dette er svært kortfattet sammenstilling av og kommentar til de viktigste sakene styret har håndtert i 2024.

- Lekkasje inn fra gate i kjellerbod i Kirkegårdsgata 2 ble rapportert fra beboer til styret. Entreprenørfirma Total Konstrukt har gjennomført et midlertidig tiltak i form av lokal graving og lapping av asfalt langs fasaden. Denne løsningen har ikke vist seg å være effektiv. Et fullstendig tiltak vil medføre omfattende drenering av hele eller store deler av fasaden langs Kirkegårdsgata. Dette vil isåfall være et kostbart tiltak, og ingen avgjørelse om dette er tatt. Styret er i ferd med å innhente konkurrerende pristilbud.
- Enova har gjennomført en energikartlegging av borettslaget. Størstedelen av kostnadene for å få denne gjennomført er dekket av Oslo kommune. Rapporten med konklusjoner fra kartleggingen ble mottatt i Februar 2025. I denne konkluderes det med at anbefalte tiltak for borettslaget inkluderer etablering av smartstyring av beredersentral og utskiftning av kjellerbelysning til LED med bevegelsessensor. Skift/oppgradering av vinduer vil også øke energieffektivitet, men vil være såpass kostbart at dette bør borettslaget vente med til det blir nødvendig å bytte vinduer uansett.
- Norsk Brannvern gjennomfører årlig inspeksjon/evaluering av borettslagets brannsikkerhet og tilstand på varsling- og slukkeutstyr. I 2024 ble det ikke gjennomført spesielle tiltak i forbindelse med denne inspeksjonen (men i 2025 har det blitt gjennomført tiltak i form av innkjøp/montasje av ekstra skilter og ustyr, samt gjennomføring av brannøvelse). En viktig lærdom fra brannøvelsen i 2025 var at dersom brannalarmen går i borettslaget, **må denne ikke under noen omstendighet slås av/deaktiveres før det er hundre prosent sikkert hvilken leilighet brannen oppsto i og at det er fastslått at det dreier seg om en falsk alarm.**
- Styret har i 2024 fått på plass en avtale med Alliero rundt fjerning av tagging, med virkning fra 1. januar 2025.
- Det har blitt gjennomført reparasjon av enkelte defekte porttelefoner, samt oppgradering/bytte av fronter.
- Leilighetene som var feilaktig merket med feil bolignummer er nå rettet opp. Dette inkluderte å fikse selve klistremerket på dørene, sjekke og fikse skiltingen for sikringsskapene, rette numrene i brannalarmsentralen, samt korrigere informasjonen i Kartverket.
- Vi har inngått en ny "Flex"-avtale med Telia som gir mer frihet til beboerne.

Styret ønsker også å informere om et sannsynlig forestående vedlikeholdstiltak som vil måtte gjennomføres i inneværende periode. Behovet for dette var ikke kjent før tidlig i 2025, og er derfor ikke reflektert i årets budsjett. Det dreier seg om strukturelle skader på gulv i portrom i Sofienberggata 27 samt tak i boden under, der det er falt ned murbrokker fra taket som har avdekket betydelig rustskader på armering og som kan utgjøre en sikkerhetsrisiko på sikt. Styret har mottatt et tilbud på kr. 697,000 (ekskl. mva) fra entreprenørfirma Total Konstrukt for å få dette utbedret. Vi er også i ferd med å innhente konkurrerende tilbud. Det er sannsynlig at kostnadene knyttet til utbedring av disse skadene vil gjøre det nødvendig å for borettslaget å ta opp ytterligere lån.

I forbindelse med første sak på punktlisten ovenfor (kjellerlekkasje langs Kirkegårdsgata), har styret også mottatt et tilbud fra Total Konstrukt på drenering langs hele fasaden langs kirkegårdsgata. Prisen ligger på 1,4 millioner ekskl. moms. Styret er i ferd med å innhente alternative tilbud. En slik oppgradering vil uansett være en betydelig investering for borettslaget, og nytteverdi må vurderes nøye mot kostnadene dette medfører. Siden styret forstatt er i ferd med å innhente informasjon, er det for tidlig å legge saken i sin helhet frem i forbindelse med dette årsmøtet.

KIRKEGÅRDSGATA 2-4-6 BRL
ORG.NR. 927 492 474, KUNDENR. 2357

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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**495 272**	**-700 473**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-44 373	808 139
Tilbakeføring av avskrivning	14	22 565	15 984
Økning annen langsiktig gjeld		0	500 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-38 361	-15 553
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-60 169**	**1 308 570**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**435 103**	**608 097**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	501 604	536 162
Kortsiktig gjeld	-66 501	-40 890
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**435 103**	**495 272**

KIRKEGÅRDSGATA 2-4-6 BRL
ORG.NR. 927 492 474, KUNDENR. 2357

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 497 148	1 247 597	1 494 000	1 494 000
Andre inntekter	3	1 568	65 020	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 498 716**	**1 312 617**	**1 494 000**	**1 494 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	-5 640	-5 640	-6 000
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Avskrivninger	14	-22 565	-15 984	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 750	-7 750	-32 500	-9 000
Forretningsførerhonorar		-76 520	-72 670	-77 000	-81 000
Konsulenthonorar	7	-7 878	-21 392	-5 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-285 995	-164 779	-175 000	-201 000
Forsikringer		-190 469	-173 995	-192 000	-230 000
Kommunale avgifter	9	-408 981	-360 658	-403 700	-448 600
Energi/fyring		-157 207	-209 449	-180 000	-180 000
TV-anlegg/bredbånd		-153 014	-145 844	-152 000	-153 000
Andre driftskostnader	10	-177 991	-159 803	-158 000	-167 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 537 010**	**-1 377 965**	**-1 420 840**	**-1 545 600**
DRIFTSRESULTAT		**-38 294**	**-65 348**	**73 160**	**-51 600**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	23 471	25 585	0	20 000
Finanskostnader	12	-29 550	-13 835	-29 300	-28 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-6 079**	**11 750**	**-29 300**	**-8 000**
Ekstraordinære kostnader		0	861 737	0	0
ÅRSRESULTAT		**-44 373**	**808 139**	**43 860**	**-59 600**
Overføringer:					
Udekket tap		-44 373	0		
Reduksjon udekket tap		0	808 139		

KIRKEGÅRDSGATA 2-4-6 BRL
ORG.NR. 927 492 474, KUNDENR. 2357

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	173 061 000	173 061 000
Tomt		19 229 000	19 229 000
Andre varige driftsmidler	14	74 276	96 841
SUM ANLEGGSMIDLER		**192 364 276**	**192 386 841**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		19 661	26 029
Forskuddsbetalte kostnader		42 857	42 399
Driftskonto OBOS-banken		421 874	467 734
Skattetrekkskonto OBOS-banken		5	0
Sparekonto OBOS-banken		17 207	0
SUM OMLØPSMIDLER		**501 604**	**536 162**
SUM EIENDELER		**192 865 880**	**192 923 003**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 32 * 5 000		160 000	160 000
Udekket tap	15	-96 706	-52 333
SUM EGENKAPITAL		**63 294**	**107 667**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	446 086	484 447
Borettsinnskudd	17	192 290 000	192 290 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**192 736 086**	**192 774 447**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		32 521	12 124
Leverandørgjeld		33 830	21 491
Påløpte renter		150	2 560
Påløpte avdrag		0	3 147
Annen kortsiktig gjeld		0	1 568
SUM KORTSIKTIG GJELD		**66 501**	**40 890**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**192 865 880**	**192 923 003**
Pantstillelse	18	500 000	500 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.05.2025
Styret i Kirkegårdsgata 2-4-6 BRL

Odd Asbjørn Andersen/s/ Rebecca Millichamp/s/ Elvin Jamakosmanovic/s/

Frank Suhr/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk 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 verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 292 220
Kabel-TV	114 816
Varmt tappevann	86 520
Eiendomsskatt	3 592
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 497 148**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Tilbakeføring gebyr	1 568
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 568**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	**-5 640**

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 2023/2024, og er på kr 40 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 750.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 878
SUM KONSULENTHONORAR	**-7 878**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-168 129
Drift/vedlikehold VVS	-25 488
Drift/vedlikehold elektro	-6 917
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-24 011
Drift/vedlikehold brannsikring	-51 450
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-285 995**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-3 594
Vann- og avløpsavgift	-241 808
Feieavgift	-6 800
Renovasjonsavgift	-156 779
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-408 981**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-48
Annet driftsmateriale	-1 159
Lyspærer og sikringer	-8 705
Vaktmestertjenester	-53 159
Vakthold	-12 457
Renhold ved firmaer	-98 040
Andre fremmede tjenester	-725
Andre kontorkostnader	-998
Bank- og kortgebyr	-2 701
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-177 991**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	2 750
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 539
Kundeutbytte fra Gjensidige	18 991
Andre renteinntekter	191
SUM FINANSINNTEKTER	**23 471**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-29 252
Renter på leverandørgjeld	-298
SUM FINANSKOSTNADER	**-29 550**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2022	192 290 000
Utskillelse av tomt	-19 229 000
SUM BYGNINGER	**173 061 000**

Gnr.228/bnr.110 m. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. Noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

BENK		
Tilgang 2023	112 825	
Avskrevet tidligere	-15 984	
Avskrevet i år	-22 565	
		74 276
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**74 276**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-22 565**

NOTE: 15
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: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Obos-Banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,99 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2023	-500 000	
Nedbetalt tidligere	15 553	
Nedbetalt i år	38 361	
		-446 086
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-446 086**

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig i 2022	-192 290 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-192 290 000**

NOTE: 18
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	192 290 000
Pantelån	446 086
TOTALT	**192 736 086**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	173 061 000
Tomt	19 229 000
TOTALT	**192 290 000**

Til generalforsamlingen i Kirkegårdsgata 2-4-6 BRL

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kirkegårdsgata 2-4-6 BRL som består av balanse per 31. desember 2024, 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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 15. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Vedlegg 2 til sak 7. Bygging av nye balkonger



Vedlegg 3 til sak 7. Bygging av nye balkonger



Vedlegg 4 til sak 7. Bygging av nye balkonger



Vedlegg 5 til sak 7. Bygging av nye balkonger

Vedlegg 6 til sak 7. Bygging av nye balkonger

Vedlegg 7 til sak 7. Bygging av nye balkonger

Vedlegg 8 til sak 7. Bygging av nye balkonger

Vedlegg 9 til sak 7. Bygging av nye balkonger

Vedlegg 10 til sak 7. Bygging av nye balkonger

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 5.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 8.06.25
Selskapsnummer: 2357 **Selskapsnavn:** KIRKEGÅRDSGATA 2-4-6 BRL

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Odd Andersen

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Aksel Lenes og Yumi Hanashima signerer protokollen.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd forslås dekket ved overføring fra egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 40000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Odd Andersen

Sak 7 Bygging av nye balkonger

Det opprettes et saksutvalg som får oppgaven til å undersøke og forberede all informasjon som trengs for avstemning på en ekstraordinær generalforsamling

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Sykkelstativ

Styret anmodes om at innkjøp og montering av sykkelstativer skal være en prioritert sak å gjennomføre i 2025.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Opprettelse av hagegruppe med årlig budsjett

Generalforsamlingen godkjenner opprettelse av en hagegruppe med rammene beskrevet ovenfor.

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for KIRKEGÅRDSGATA 2-4-6 BRL

Organisasjonsnummer: 927492474
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 5. juni kl. 19:00 til 8. juni kl. 19:00 og møtet ble avholdt 5. juni 2025, Bakgården i borettslaget.

Antall stemmeberettigede som deltok: 20.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styrets leder kan stå som møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Odd Andersen
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Det foreslår at Aksel Lenes og Yumi Hanashima signerer protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Aksel Lenes og Yumi Hanashima signerer protokollen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**

Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 4
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd forslås dekket ved overføring fra egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40000.

Styrets innstilling
Godtgjørelse til styret i 2025 holdes på samme beløp som i 2024.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 40000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Odd Andersen, nåværende styreleder, fortsetter som styreleder for neste periode.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Odd Andersen (14 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Odd Andersen

7. Bygging av nye balkonger

Fremmet av: Shilan Ghadani

Det er kommet inn et forslag om å vurdere bygging av nye balkonger for leilighetene som har mulighet til å få installert dette. Dette gjelder hovedsakelig leiligheter i andre og tredje etasje.

Styrets innstilling

Styret mener at dette ikke er økonomisk forsvarlig med tanke på kostnadene forbundet med løpende vedlikehold av bygningen. Vi har ikke noe vedlikeholdsfond, noe som betyr at vi er sårbare for disse uforutsette kostnadene. Dette er et gammelt bygg som med sikkerhet vil ha flere uforutsette vedlikeholdskostnader i fremtiden. Vi vet vi har forestående kostnadene knyttet til utbedring av grunnmuren og nytt portromsdekke som vil øke felleskostnadene i det kommende året.

Balkonger regnes som fellesareal i et borettslag i henhold til standardvedtektene. Dette innebærer at selv om den opprinnelige kostnaden for bygging av nye balkonger kun fordeles på de leilighetene som får installert balkong, vil fremtidige vedlikeholdskostnader bli fordelt på alle bruksenheter i borettslaget.

Relevant utsnitt fra 'Håndbok for styremedlemmer i boliselskaper' av Dag Stadheim:

"Boligselskapet har ansvar for vedlikehold som er nødvendig for å ivareta balkongens økonomiske verdi, balkongens utseende, og at det ikke oppstår risiko for at manglende vedlikehold kan føre til skader på personer. Kostnadene forbundet med slikt vedlikehold er fellesutgifter. De eiere som ikke har balkong, er ansvarlige for å dekke sin andel av kostnadene med tiltak gjeldenede utvendig vedlikehold av balkonger. Det gjelder også de som har leilighet i første etasje. Kostnader til oppsetting av faste støtteinnretninger som sikrer balkonger feste til husvegg, utbedring av utvendig murpuss og oppsetting av nye takrenner for vannavløp er eksempler på ytre vedlikehold som bolig selskapet svarer for. Boligselskapet har ansvaret for feil og mangler som skyldes opprinnelige bygningstekniske svakheter. Når balkongen må utbedres av sikkerhetsmessige eller vedlikeholdsmessige grunner, for eksempel betong som skades av korrodert armeringsjern, må kostnadene ved dette bæres av alle. Når sluket ikke er fagmessig bygget, er det boligselskapet som må vedlikeholde dette. At balkongen bruksmessig fremtrer som en del av en leilighet, er ikke avgjørende. Disse fellesutgifter kan ikke fordeles på anne måte enn den alminnelige fordelingsnøkkel for fellesutgifter. Slike kostnader skal for eksemple ikke fordeles etter nytte."

Hvis du er interessert i å bygge nye balkonger burde du stemme for følgende vedtaket:

Det opprettes et saksutvalg som får oppgaven til å undersøke og forberede all informasjon som trengs for avstemning på en ekstraordinær generalforsamling. Det vil kreve en to tredjedels flertall av alle eiere for at saken blir godkjent under den ekstaordinære generalforsamlingn.

Det samme saksutvalget skal ta ansvar for gjennomføring av prosjektet dersom det blir vedtatt. En representant fra utvalget skal delta på styremøter sammen med de øvrige styremedlemmene under hele prosessen.

Vi ber andelseiere som er villige til å delta aktivt i saksutvalget om å melde seg. Dersom tilstrekkelig mange andelseiere viser interesse og nok personer melder seg til å drifte utvalget, vil styret gå videre med å etablere et formelt saksutvalg. Hvis det ikke er nok personer som melder seg til å delta i saksutvalget, vil saken bli droppet og ingen videre undersøkelser vedrørende balkongprosjektet vil bli gjennomført.

> **Forslag til vedtak:**
> Det opprettes et saksutvalg som får oppgaven til å undersøke og forberede all informasjon som trengs for avstemning på en ekstraordinær generalforsamling
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**

Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Sykkelstativ

Fremmet av: Kristoffer Winther

"Jeg har sett fra tidligere referater at det har blitt vurdert å installere sykkelskur, men at dette har vært dyrt og vanskelig å gjennomføre. Jeg foreslår derfor at vi i stedet installerer bøylestativ som man kan låse syklene til. I lenkene jeg legger ved kan dere se hva jeg mener med bøylestativ, hvis det er uklart. Det er flere grunner til at jeg mener vi burde gå for dette:

Oppsummert tror jeg dette vil gjøre syklene våre tryggere, det er lett å utvide og tilpasse, det er rimelig, og det kan installeres fort. Jeg håper dere vil vurdere løsningen. Bøylestativ gjør at man kan låse fast rammen til sykkelen, og beskytter derfor mye bedre mot tyveri enn de sykkelstativene vi har nå.
Bøylestativ er relativt rimelig. Jeg legger ved to lenke til forskjellige muligheter.
Stativene vil ta kort tid å montere opp.
Det er lett å utvide med flere stativ etterhvert, og eventuelt bygge et tak eller skur rundt på sikt.
Stativene tar lite plass og er relativt usjenerende."

Alternativ 1:
https://www.ramper.no/collections/sykkelutstyr/products/bicycle-stand-boylestativ?variant=42371081535713

Alternativ 2:
https://www.ramper.no/collections/sykkelutstyr/products/trombone-boylestativ?variant=42371388440801

Styrets innstilling
På grunn av sannsynlig store forestående vedlikeholdsutgifter (se kommentar i forbindelse med styret rapport over), anbefaler styret å begrense alle betydelige og ikke-nødvendige utgifter fremover. Derfor kan vi ikke anbefale å bruke betydelige midler på utskiftning/oppgradering av sykkelstativer, med mindre det er et sterkt ønske fra beboerne om dette. I forslaget som er fremmet, er hver bøyle relativt rimelig, men disse må kjøpes inn i et betydelig antall, i tillegg til arbeidstimer for fjerning av eksisterende stativer og montasje av nye. Når man også legger til mva, kan dette fort bli en betydelig kostnad for borettslaget.

Med mindre andelseierne anser dette som en viktig sak, anbefaler derfor styret å stemme nei til forslaget i denne omgang, selv om vi anerkjenner nytteverdien av det foreslåtte tiltaket.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **3**
Antall stemmer mot vedtaket: **12**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Opprettelse av hagegruppe med årlig budsjett

Fremmet av: Aksel Lenes

Beskrivelse

Bakgården vår er et viktig fellesområde som allerede har fått et løft takket være engasjerte beboere som på eget initiativ har plantet blomster og forskjønnet uteområdet vårt. Flere har bemerket og satt pris på de vakre blomsterbedene og pottene som har prydet bakgården.

For å bygge videre på dette flotte initiativet og dele på utgiftene, foreslår vi å formalisere en åpen hagegruppe der alle interesserte beboere kan delta. Hagegruppen vil planlegge og gjennomføre sesongbaserte beplantninger, vedlikeholde eksisterende planter, og videreutvikle bakgården til et enda mer frodig og innbydende uteområde for alle beboere.

Dette samarbeidet kan bidra til økt trivsel, sterkere fellesskap og et bedre bomiljø.

Forslag til avstemming

Generalforsamlingen godkjenner opprettelse av en hagegruppe med følgende rammer:

1. Hagegruppen tildeles et årlig budsjett på kr 5 000 til innkjøp av planter, jord, redskaper og annet nødvendig utstyr.
2. Hagegruppen er åpen for alle interesserte beboere i borettslaget, og man kan bidra etter egen interesse og kapasitet.
3. På første møte velger gruppens deltakere en koordinator og to medkoordinatorer som sammen utgjør en arbeidsgruppe med fullmakt til å ta beslutninger om innkjøp og planlegging innenfor det vedtatte budsjettet.
4. Hagegruppen disponerer midlene selvstendig innenfor budsjettrammen og leverer en årsrapport til styret med oversikt over aktiviteter og bruk av midler.
5. Ubrukte midler overføres til neste års budsjett, med en maksimal akkumulert sum på kr 10 000.
6. Ordningen evalueres på generalforsamlingen etter to år.

Hagegruppen fungerer som et selvstendig utvalg i borettslaget og utarbeider selv sine arbeidsrutiner.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner opprettelse av en hagegruppe med rammene beskrevet ovenfor.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Vedtekter for

Kirkegårdsgata 2-4-6 BRL
Org. nr. 927 492 474

Vedtatt i stiftelsesmøte den 18.6.2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Kirkegårdsgata 2-4-6 BRL 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 dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-.

(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. stiftelse 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) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 20 % av andelene.

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

(6) 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) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) 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.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) 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.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(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) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken 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) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen 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 siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

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

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, 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, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes 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, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren 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) Andelseieren 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) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

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

(8) 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 andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning 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 andelseieren 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 andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(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, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene 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 andelseieren den til enhver 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 besluttes gjennomført.

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 andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to eller fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

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

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren 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 og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

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, skriftlig 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 åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre 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
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- 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 har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel 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.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende 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.

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.

VEDTEKTER

for

Millskvartalet Eierseksjonssameie

Vedtektene ble vedtatt i ekstraordinært årsmøte 13. januar 2021.
Revidert av vedtak i ekstraordinært årsmøte 10.desember 2021 (§1.4 – kameraovervåkning)

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Millskvartalet Eierseksjonssameie ("Sameiet" eller "Millskvartalet Eierseksjonssameie"). Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

1.2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 148 boligseksjoner, 7 næringsseksjoner og 25 bodseksjoner i eiendommen gnr. 228, bnr. 382 i Oslo kommune ("Eiendommen").

(2) Definisjon av ulike seksjoner og seksjonsgrupper:

- Seksjonsnummer 1-148 omtales som "Boligseksjonene"
- Seksjonsnummer 156-180 omtale samlet som "Bodseksjonene"
- Seksjonsnummer 153 omtales som "Barnehageseksjonen"
- Seksjonsnummer 150 omtales som "Parkeringsseksjon 1"
- Seksjonsnummer 155 omtales som "Parkeringsseksjon 2"
- Parkeringsseksjon 1 og Parkeringsseksjon 2 omtales i fellesskap som "Parkeringsseksjonene"
- Seksjonsnumrene 149, 151, 152 og 154 omtales samlet som "Næringsseksjonene"

(3) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, som kan ha tilknyttet en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av terrasser/balkonger, boder og p-plasser mv. slik som angitt i seksjoneringsbegjæringen. Det vesentlige av parkeringsareal er imidlertid seksjonert som egne seksjoner, henholdsvis Parkeringsseksjon 1 og 2.

(4) De deler av Eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

(5) Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken årsmøte eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i Eiendommens næringsseksjoner.

1.3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i Sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger i hovedsak seksjonenes areal i kvm BRA. For næringsseksjonene er det fastsatt en vektet sameiebrøk, basert på blant annet innbyrdes verdi med boligseksjonene.

1.4 Kameraovervåkning

(1) Det tillates kameraovervåking på sameiets fellesområder for å kunne forebygge og dokumentere innbrudd, hærverk, voldshendelser, tagging, salg av narkotika og lignende uønskede hendelser

(2) Styret har ansvar for at kameraovervåking foregår i henhold til Datatilsynets regelverk, og pålegges å sørge for at de deler av personopplysningslovens regler som omhandler kameraovervåking følges

2 RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

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

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3 SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALENE

3.1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Disse reglene gjelder ikke areal underlagt eneretter til bruk, jf. punkt 3.2 nedenfor.

Nærmere avgrensning av hvilke tiltak som krever styrets/årsmøtets forhåndskjenning:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

- Eier av Næringsseksjonene har likevel rett til, uten at det er nødvendig med samtykke fra styret/sameiet, å skilte og profilere egen næringsvirksomhet i normalt omfang ved reklame og markedsføringsutstyr på fasade i tilknytning til disse næringsseksjonene. Fasade til næringsseksjonen defineres som fasadeareal frem til tilstøtende seksjoner eller øvrig fellesareal. Eier av Næringsseksjonene har også rett til å gjennomføre tiltak, herunder som gjør inngrep i fellesarealer, bruksendringer og nødvendige bygningsendringer i den forbindelse og andre søknadspliktige tiltak, som er nødvendig for en kommersiell og fornuftig utnyttelse av næringslokalene.

  Øvrig reklame eller markedsføringsutstyr på resterende fasade skal godkjennes av styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere.

  Eier av næringsseksjon er ansvarlig for drift og vedlikehold av reklame og markedsføringsutstyr på fasade.

  Godkjenning til tiltak under dette kulepunktet kan ikke nektes uten saklig grunn.

- Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i dette punkt 3.1 (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på Eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Tiltak som skjer i strid med den til enhver tid gjeldende plan- og bygningslovgivning og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Seksjonsnummer 48 skal ha rømningsvei over tilleggsdel (takterrasse) til seksjonsnummer 50. Seksjonsnummer 51 skal ha rømningsvei over tilleggsdel (takterrasse) til seksjonsnummer 53. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke oppheves uten at tilfredsstillende rømningsvei sikres på annen måte.

3.2 Enerett til bruk

(1) I henhold til lov om eierseksjoner § 25 sjette ledd har de ulike enhetene i Sameiet vederlagsfri og evigvarende enerett til å benytte de delene av Sameiets fellesareal som er beskrevet under.

Endring i etablerte eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

(2) Boligseksjonene har herunder enerett til bruk av følgende arealer :

- Inngangspartier, oppganger, trappeløp og korridorer fra første etasje og oppover, boligfasader, tak, samt heiser, tekniske rom og arealer, og anlegg som alene betjener Boligseksjonene.

- De rettigheter som Boligseksjonene har, tilfaller også Bodseksjonene i den utstrekning Bodseksjonene har behov for adkomst over areal nevnt over for å komme til og fra de respektive bodene. Bodseksjoner har imidlertid ikke noe vedlikeholds- eller kostnadsansvar utover areal i hver enkelt bodseksjon.

(3) Næringsseksjonene har herunder enerett til bruk av følgende arealer som knytter seg til Næringsseksjonenes:

- Inngangspartier, oppganger, fasader i tilknytning til Næringsseksjonene, vinduer, ytterdører, tekniske rom, uteareal direkte utenfor innganger til Næringsseksjonene og øvrige anlegg som alene betjener Næringsseksjonene.

(4) Boligseksjonene og Barnehageseksjonen har i fellesskap enerett til bruk av utomhusarealer som vist med lilla farge på utomhusplanen inntatt som vedlegg 1 ("Utearealet"). Barnehageseksjonen skal ha enerett til bruk av Utearealet innenfor barnehagens normale åpningstider, samt ved arrangementer (f.eks. dugnader, sommeravslutning mv.) i regi av barnehagen utenom ordinær åpningstid. Utover barnehagens åpningstider skal Boligseksjonene også ha rett til å bruke Utearealet. Barnehageseksjonen skal alene være ansvarlig for å besørge og bekoste drift og vedlikehold av Utearealet, med påstående lekeapparater, boder, installasjoner mv. Barnehageseksjonen har bestemmelsesrett over Utearealet med hensyn til hvilke lekeapparater, installasjoner mv. som skal oppføres/installert, innenfor det som normalt kan forventes installert i en barnehage. Barnehageseksjonen skal sørge for alminnelig godt vedlikehold av Utearealet slik at dette holdes i generelt god stand, inkludert nødvendig utskifting av belegg, utstyr, installasjoner mv. i henhold til offentligrettslige krav.

(5) De respektive seksjonene som har eneretter til fellesareal i henhold til foregående har også alene det fulle drifts- og vedlikeholdsansvaret (herunder fullt kostnadsansvar) for areal underlagt eneretter som om dette var en del av seksjonen, jf. også punkt 5.1 nedenfor. Der flere seksjoner har eneretter til samme fellesareal, fordeles ansvaret det imellom i henhold til en brøk som skal fastsettes basert på innbyrdes sameiebrøk. Dette gjelder ikke for Utearealet, hvor Barnehageseksjonene alene har drifts- og vedlikeholdsansvaret selv om Boligseksjonene også har rettigheter til Utearealet.

3.3 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for Eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av Eiendommen.

4 SAMEIETS PARKERINGSPLASSER

4.1 Organisering

Parkeringsplassene i sameiet er seksjonert som egne næringsseksjoner (Parkeringsseksjonene).

4.2 Rettslig disposisjonsrett

4.2.1 Parkeringsseksjon 2 (Millskvartalet Garasjesameie)

P-plasser som inngår i Parkeringsseksjon 2 er organisert i et eget tingsrettslig sameie mellom eierne av p-plassene: Millskvartalet Garasjesameie. Hver p-plass utgjør en ideell eierandel i denne.

Utbygger Sofienberggata 21-23 AS, org nr 915 833 942 vil eie og disponere over parkeringsplasser i Parkeringsseksjon 2 som ikke er solgt.

Nærmere bestemmelser om rettigheter og plikter fremgår av Millskvartalet Garasjesameie sine vedtekter, se vedlegg 3.

4.2.2 Parkeringsseksjon 1

Den eller de til enhver tid eier/eiere av Parkeringsseksjon 1 disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut hele eller deler av denne.

4.3 Fysisk bruk av parkeringsarealer

Alle eiere i Parkeringsseksjonene må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Millskvartalet Sameies vedtekter og husordensregler for bruk av kjelleren og for atkomst til Eiendommen.

All ferdsel på Eiendommen og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Parkeringsareal kan kun benyttes som oppstillingsplass for bil/MC, med mindre annen bruk er godkjent av styret i Millskvartalet Sameie.

4.4 Drifts- og vedlikeholdsplikt

Parkeringsseksjonene er i fellesskap ansvarlig for drift og vedlikehold av adkomstarealer, nedkjøringsrampe, kjørebaner, garasjeport og andre felles funksjoner knyttet til garasjekjelleren.

Parkeringsseksjonene skal selv og hver for seg besørge og bekoste drift, vedlikehold og administrasjon av de oppmerkede parkeringsarealene som inngår i de respektive seksjonene.

4.5 Fordeling kostnader fellesfunksjoner i garasjekjeller

Kostnadene knyttet til drift og vedlikehold av felles adkomst- og kjørebane i og til parkeringsarealer utenfor seksjonene fordeles mellom Parkeringsseksjonene med likt beløp per parkeringsplass.

Det samme gjelder øvrige felles drifts- og vedlikeholdskostnader som blant annet:

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- strøm/oppvarming i garasjekjeller
- sprinkling og ventilasjon i garasjekjeller
- snøsmelteanlegg i tilknytning garasjekjeller
- andre felles utgifter knyttet til drift og vedlikehold i garasjekjeller
- drift og vedlikehold av garasjeport

4.6 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) Eier av parkeringsplass kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til sin parkeringsplass, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte eier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er mulig å etablere egen måler.

4.7 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden som disponerer parkeringsplass i Parkeringsseksjon 2 nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen eier av parkeringsplass i Parkeringsseksjon 2 å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i Parkeringsseksjon 2. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers boligseksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Dersom det er etablert et ladepunkt på en parkeringsplass som en person med nedsatt funksjonsevne krever byttet til seg, og det ikke er installert tilsvarende ladepunkt på den andre parkeringsplassen som vedkommende allerede disponerer, må vedkommende besørge og bekoste installering av tilsvarende ladepunkt på denne parkeringsplassen.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

4.8 Drift, vedlikehold og administrasjon

Styret i Millskvartalet Sameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av Parkeringsseksjon 2 og dets ansvar, med mindre Millskvartalet Garasjesameie velger sitt eget styre.

5 VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ERSTATNINGSANSVAR

5.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten og for fellesarealer, tekniske rom, bodarealer og anlegg mv. hvor det er gitt rett til enerett til bruk, jf. vedtektenes punkt 3.2, og øvrige bestemmelser/avtaler hvor dette er angitt.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) innside av gips på yttervegg og innervegg, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner over og under bakken, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. vedtektenes punkt 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Dersom Sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal Sameiet erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene eller areal underlagt eneretter, jf. eierseksjonsloven § 35.

6 FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

6.1 Felleskostnader

(1) Kostnader med Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseier har enerett til å bruke, jf. vedtektenes punkt 3.2, er felleskostnader.

Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Følgende kostnader skal fordeles likt mellom samtlige seksjoner, med unntak av Bodseksjonene:

- Forretningsførsel, revisjon, administrasjonskostnader og honorar til tillitsvalgte (styremedlemmer).

(3) Følgende kostnader skal fordeles i henhold til eierbrøken mellom samtlige seksjoner, med unntak av Bodseksjonene:

- Bygningsforsikring, generell skadedyrbekjempelse, adkomstareal og øvrig uteareal utover grønt utomhusareal på gateplan/gårdsplass, samt andre alle andre kostnader som faller inn under hovedregelen i punkt 6.1 (1).

(4) Parkeringsseksjonene skal kun dekke kostnader som vedrører garasjekjelleren slik dette er angitt i vedtektenes punkt 4.4 og 4.5, og Parkeringsseksjonene er fritatt øvrige felleskostnader i Sameiet.

(5) Bodseksjonene er fritatt for felleskostnader.

(6) Boligseksjonene skal alene dekke følgende kostnader:

- Kostnader til egen andel av kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, anlegg, innvendige fellesarealer , utskifting av vinduer og dører i/til boligseksjonene , avfallshåndtering, service og driftsavtaler (eksempelvis brann, sprinkling- , ventilasjon og nøkkelsystemer, vedlikehold av navneskilt mv.), strøm i "egne" fellesarealer, vakt- og alarmtjenester og øvrige anlegg, bygningskonstruksjon og funksjoner, herunder heis, tv/bredbånd, takareal/takterrasse, grønt uteoppholdsareal (utover Utearealet) og boder som bare eller i det vesentlige betjener boligseksjonene , øvrige kostnader knyttet til arealer hvor boligseksjonene har enerett til bruk, jf. vedtektenes punkt 3.2, eller har særskilt vedlikeholdsansvar for. Kostnadene skal fordeles etter innbyrdes sameierbrøk. Kostnader til tv/bredbånd fordeles likt per boligseksjon.

(7) Næringsseksjonene skal alene dekke følgende kostnader:

- Kostnader til egen andel av kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, anlegg, innvendige fellesarealer, overflatevedlikehold av *"egen fasade"*

utskifting av vinduer og dører i/til Næringsseksjonene, avfallshåndtering, service og driftsavtaler (eksempelvis brann-, sprinkling-, ventilasjon, og nøkkelsystemer), vakt- og alarmtjenester og øvrige anlegg og funksjoner som bare eller i det vesentlige betjener Næringsseksjonene og øvrige kostnader hvor Næringsseksjonene har enerett til bruk, jf vedtektenes punkt 3.2, eller særskilt vedlikeholdsansvar for, jf. punkt 5.1

(8) Barnehageseksjonen skal selv dekke følgende kostnader:

- Kostnader til egen andel av kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, anlegg, innvendige fellesarealer, overflatevedlikehold av *"egen fasade"* utskifting av vinduer og dører i/til Barnehageseksjonen, avfallshåndtering, service og driftsavtaler (eksempelvis brann-, sprinkling-, ventilasjon, og nøkkelsystemer), vakt- og alarmtjenester og øvrige anlegg og funksjoner som bare eller i det vesentlige betjener Barnehageseksjonen og øvrige kostnader hvor Barnehageseksjonen har enerett til bruk, jf. vedtektenes punkt 3.2, eller særskilt vedlikeholdsansvar for, jf. punkt 5.1. Barnehageseksjonen skal alene ha ansvar for kostnader til drift og vedlikehold av Utearealet vist i vedlegg 1.

(9) Kostnader ved Eiendommen som ikke lar seg henføre til eller bekostes direkte av noen av seksjonene, skal fordeles mellom samtlige seksjoner (unntatt Bodseksjonene) etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtekter.

(10) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(10) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan vedtektene endres for å fastsette en annen fordeling enn den som følger av dette punkt 6.1.

(12) Endring av bestemmelsene i dette punkt 6.1 krever enstemmighet.

6.2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på Eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto.

6.3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6.4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE AV BRUKSENHETEN (UTKASTELSE)

7.1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7.2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7.3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8.1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to eller fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer. Det skal tilstrebes at styret består av representanter fra både Boligseksjonene og Næringsseksjonene.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8.3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.5 Inhabilitet

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

8.6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9 ÅRSMØTET

9.1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i Sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9.2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9.3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9.2 (1).

9.4 Saker årsmøtet skal behandle

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9.5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av seksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9.6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9.7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet regnes flertallet etter antall stemmer. Hver boligseksjon har en 1 stemme.

Boligseksjon 1 til 148 har til sammen 148 stemmer.
Næringsseksjon 149 har 6 stemmer.
Næringsseksjon 150 har 10 stemmer.
Næringsseksjon 151 har 2 stemmer.
Næringsseksjon 152 har 1 stemme.
Næringsseksjon 153 har 11 stemmer.
Næringsseksjon 154 har 2 stemmer.
Næringsseksjon 155 har 1 stemme.
Bodseksjonene 156 – 180 har ikke stemmerett og ingen stemmer.

Til sammen 181 stemmer.

Det forholdsmessige stemmetall mellom næringsseksjoner og boligseksjoner baserer seg på det areal (ca. – avrundet til nærmeste hele tall) som inngår i hhv. boligseksjonene og næringsseksjonene. Næringsseksjon 155s stemmeantall er beregnet lavere basert på at denne kun består av parkeringsareal og at den i det vesentlige skal eies av boligseksjonseiere.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis de stemmer som er tildelt den respektive seksjon i henhold til det ovenstående.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9.8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

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

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9.9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9.10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

(i) salg eller bortfeste av hele eller deler av Eiendommen

(ii) oppløsning av sameiet

(iii) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

(iv) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9.11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om:

(i) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

(ii) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

(iii) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

(iv) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 FORRETNINGSFØRER, REGNSKAP, REVISJON OG FORSIKRING

10.1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret engasjerer forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10.2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10.3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at Eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om Sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 DIVERSE

11.1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med:

(i) *eierseksjon:* eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i Eiendommen

(ii) *bruksenhet:* et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer

(iii) *bruksenhetens hoveddel:* en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang

(iv) *bruksenhetens tilleggsdel:* de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel

(v) *fellesareal:* de delene av Eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene

(vi) *boligseksjon:* en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig

(vii) *næringsseksjon:* en seksjon som skal brukes til annet enn bolig

(viii) *sameiebrøk:* seksjonseierens forholdsmessige eierandel i Sameiet

(ix) *seksjonering:* å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her

(x) *reseksjonering:* en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom

(xi) *Sameiet (eierseksjonssameiet):* fellesskapet av alle seksjonseierne

11.2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameiet kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11.3 Varelevering til Næringsseksjonene

Næringsseksjonene har særskilt og evigvarende rett til å benytte utendørs fellesareal (gårdsrommet) og for øvrig tilknyttet gateareal til bruk for varelevering til Næringsseksjonene. Denne vedtektsbestemmelsen kan kun oppheves eller endres med samtykke fra eierne av Næringsseksjonene og innebærer kun et ledd i Næringsseksjonenes ordinære bruk av det relevante fellesarealet. Næringsseksjonene skal således ikke belastes ytterligere felleskostnader e.l. som følge av bruk av fellesareal til varelevering.

11.4 Næringsseksjonenes fremføringsrettigheter

Ved ferdigstillelse av det vesentlige av bygningsmassen i Sameiet er Næringsseksjonene og Barnehageseksjonen kun ferdigstilt som råbygg og det vil derfor være særskilt behov for fremføring av diverse infrastruktur, rør og ledninger gjennom fellesareal, Parkeringsseksjonene og gjennom tilleggsdeler til boligseksjoner (bodareal) til henholdsvis Næringsseksjonene og Barnehageseksjonen. De til enhver tid eiere av Næringsseksjonene og Barnehageseksjonen har rett til å anlegge slik fremføring (vederlagsfritt) i fellesareal, i himling over parkeringsplasser og gjennom bodareal så fremt tiltakshaver dekker kostnadene ved arbeidene. Denne vedtektsbestemmelsen kan kun oppheves eller endres med samtykke fra eierne av Næringsseksjonene og Barnehageseksjonen i fellesskap.

11.5 Sykkelparkering

Sykkelparkeringsplasser på Eiendommen skal disponeres av alle seksjonene i henhold til eierbrøk (med unntak av Parkeringsseksjonene og Bodseksjonene). Barnehageseksjonen skal til enhver tid disponere 10 sykkeloppstillingsplasser på plan U1.

11.6 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11.7 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.

11.8 Signaturrett

Seksjonseierne og Sameiet forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

Styrets leder og et av styremedlemmene har således signaturrett i fellesskap.

11.9 Vedlegg

Vedlegg 1: Situasjonskart som viser Utearealet underlagt enerett for Boligseksjonene og Barnehageseksjonen

Vedlegg 1



UTEOPPHOLDSAREAL:

MUA BARNEHAGE
(INKL. UTEBOD,
AREAL UNDER
TAKOVERBYGG
OG AREAL I LYSGRAV) 1040 M2

KRAV 1036 M2

MUA BOLIG TERRENG U 636 M2
MUA BOLIG TERRENG 1 1173 M2

F	Oppdatert areal MUA på terreng og barnehage	01.06.2020	ANR	JCD	JCD
E	Oppdatert areal MUA på terreng og barnehage	27.11.2019	ANR	JCD	JCD
D	Oppdatert areal MUA på terreng og barnehage	23.08.2019	ANR	JCD	JCD
C	Justert areal MUA	11.01.2018	ANR	AS	AS
B	Justert areal MUA	19.12.2017	CID	JCD	AS
A	For rammesøknad	13.12.2017	AS	JCD	AS
no.	endringsgrunnlag	dato	sign	kontr	godk

målestokk:
1:200(A1)/ 1:400(A3)

Sofienberggata 21-23

UTOMHUSPLAN med MUA-oversikt

bjørbekk lindheim
LANDSKAPSARKITEKTER

koordinatsystem	høydereferanse	sjekk	dato
UTM 32	NN2000	2327	06.09.2017

tegning nr. L10 rev. F

Sist lagret: 01.09.2020 av ANR. Filbane: P:\2200 - 2249\2227 Sofienberggata 21-23\3_Ingeniør\1_DAK\1_AM Arbeidsmodell\Sofienberggata 19-23 MUA.dwg

VEDTEKTER / SAMEIEAVTALE

FOR

"Millskvartalet garasjesameie"

Gnr. 228, bnr. 382, snr 155, Oslo kommune

Revidert av vedtak i ekstraordinært årsmøte 10.desember 2021 (§15 – kameraovervåkning)

§ 1
Navn

Sameiets navn er Millskvartalet garasjesameie.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter eiendommen gnr. 228, bnr. 382, snr 155 i Oslo kommune som er en næringsseksjon med tilleggsdeler bestående av biloppstillingsplasser for boligseksjonene i "Millskvartalet eierseksjonssameie» omtalt som «Parkeringsseksjon 2» i vedtektene til eierseksjonssameiet.

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor ingen av sameierne eier noen spesiell del av sameiets eiendom, men hvor sameierne iht. vedtektene er tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av sameiet.

Sameiet består av like mange eierandeler som det er parkeringsplasser, med en sameiebrøk som utgjør 1/67 for parkeringsplass for bil (66 stk.) og 1/134 for parkeringsplass for motorsykkel (2 stk.).

Hver sameier eier en ideell andel av sameiets eiendom. Usolgte garasjeplasser eies av utbygger.

§ 3
Formål

Sameiets formål er å eie, drifte og forvalte seksjon 155, parkeringsarealet med kjørebane og adkomstarealer til det beste for eierne av sameiet.

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere p-plasser i seksjonen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. § 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Sameiets eiendom kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom, unntatt utleie av p-plasser som skjer i samsvar med vedtektene. Det er heller ikke tillatt å drive med bilvask,

verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

Alle sameiere i snr 155 må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Millskvartalet eierseksjonssameiet sine vedtekter eller ordensregler for bruk av kjelleren og for atkomst til sameiets eiendom.

§ 5
Rettslige disposisjoner over sameieandel

Til hver sameier skal det utstedes et skjøte pålydende en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken, jf. § 2.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Enhver rettslig disponering og overdragelse av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Millskvartalet eierseksjonssameie eller til sameiets styre eller forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6
Bruksrett til parkeringsplasser (p-plasser)

En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser i sameiets eiendom i forhold til eierbrøk. Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger i forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene. Parkeringsplassene i sameiets garasjeanlegg er fordelt på sameierne slik det fremgår av parkeringsoversikten som føres av styret eller forretningsfører.

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall parkeringsplasser for funksjonshemmede (HC-plasser). HC-plassene som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelige for disse.

En sameier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret i sameiet eller Millskvartalet eierseksjonssameie pålegger en sameier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom sameieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Dersom parkeringsplassen som byttes har montert ladepunkt for el-bil, må den som overtar bruksretten av plassen bekoste å flytte eller montere nytt ladepunkt på den nye plassen den tidligere brukeren overtar bruksretten til.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten.

§ 7
Nærmere om disposisjonsrett over p-plassene

7.1**Salg og annet eierskifte**
Eierandel i sameiet kan fritt selges eller overføres til andre.

7.2**Utleie av p-plass**
Parkeringsplassene kan fritt leies eller lånes ut til andre.

7.3**Strøm til lading av el-bil**
Eiere av parkeringsplass som har kjøpt ladepunkt for lading av el-bil i forbindelse med første gangs kjøp av parkeringsplass, har tilgang til uttak av strøm som avleses på felles strømmåler. Kostnadene fordeles mellom brukerne etter retningslinjer fastsatt av styret i Millskvartalet eierseksjonssameie.

Styret i Millskvartalet eierseksjonssameie kan fastsette retningslinjer for senere montering av ladepunkt for lading av el-biler.

7.4**Mislighold**
Dersom eier av sameieandel med rett til p-plass vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne kreve salg av parkeringsplassen (= den ideelle andel i eiendommen med bruksrett til parkeringsplass(er)). Slikt krav skal følge prinsippene i eierseksjonsloven § 26 som gjelder tilsvarende i det omfang bestemmelsen passer.

§ 8
Sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret i Millskvartalet eierseksjonssameie eller sameiets styre innkaller skriftlig til sameiermøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet.

§ 9
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. § 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene,

b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14,
3) bytte av parkeringsplass, unntatt bytter som nevnt i § 6,
4) endring av denne bestemmelsen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10
Styret

Styret i Millskvartalet eierseksjonssameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon nr. 155 i samsvar med disse vedtekter og vedtekter for Millskvartalet eierseksjonssameie.

Dersom sameiermøtet velger eget styre, skal dette i så fall bestå av 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styret velger selv sin leder og hvordan det skal organiseres.

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiets styre beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet og forplikter det med sin underskrift.

Styret kan delegere til en evt. forretningsfører å representere Sameiet i saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold.

Styret i Millskvartalet eierseksjonssameie kan forplikte sameiet dersom eget styre ikke er valgt.

§ 12
Ordensregler

Styret i Millskvartalet eierseksjonssameie eller sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

§ 13
Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like. Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14
Felleskostnader og regnskap

Felleskostnader er kostnader som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel.

Felleskostnader skal fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Med felleskostnader menes blant annet utgifter til:
a) eiendomsforsikring, jf. § 19,
b) kostnader til drifts og vedlikehold av sameiets eiendom
c) drift- og vedlikehold av kjørebane, adkomstarealer, porter og andre kostnader som gjelder parkeringsanlegget.
d) andel av strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
e) drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
f) renhold av fellesarealer
g) kostnader ved administrasjon, revisjon, styrehonorar.

Se også pkt. 4 i vedtektene for "Millskvartalet eierseksjonssameie". "Millskvartalet eierseksjonssameie" skal føre eget underregnskap med en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med sameiet (seksjon nr. 155) og fordele kostnadene på sameierne i denne. Kostnader for dette skal dekkes av sameiet (Seksjon nr. 155).

Millskvartalet garasjesameie må etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Millskvartalet eierseksjonssameie

Den enkelte sameier innbetaler innen den 1. i hver måned forskuddsvis et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§15
Kameraovervåkning

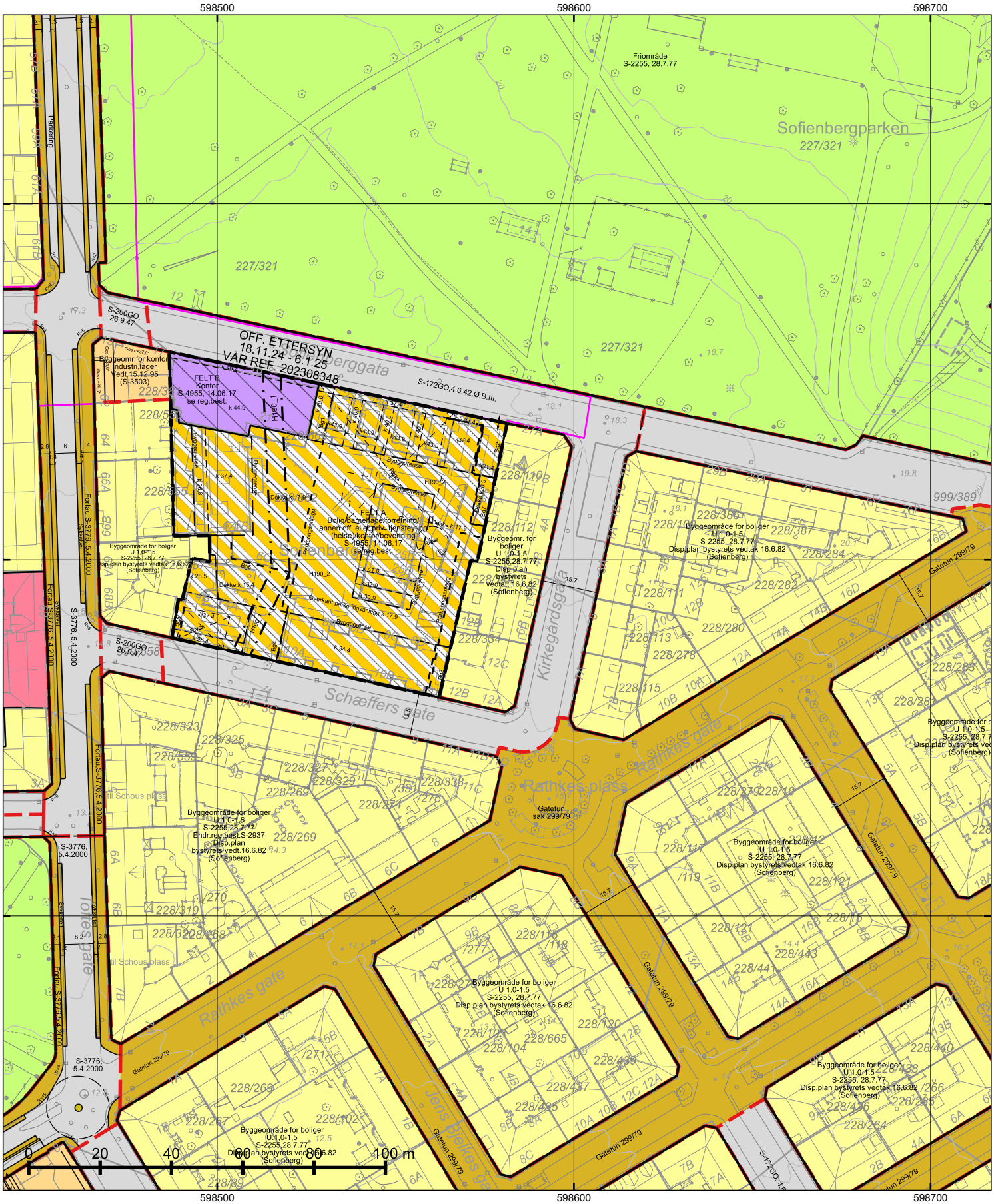
(1) Det tillates kameraovervåking på sameiets fellesområder for å kunne forebygge og dokumentere innbrudd, hærverk, voldshendelser, tagging, salg av narkotika og lignende uønskede hendelser

(2) Styret har ansvar for at kameraovervåking foregår i henhold til Datatilsynets regelverk, og pålegges å sørge for at de deler av personopplysningslovens regler som omhandler kameraovervåking følges

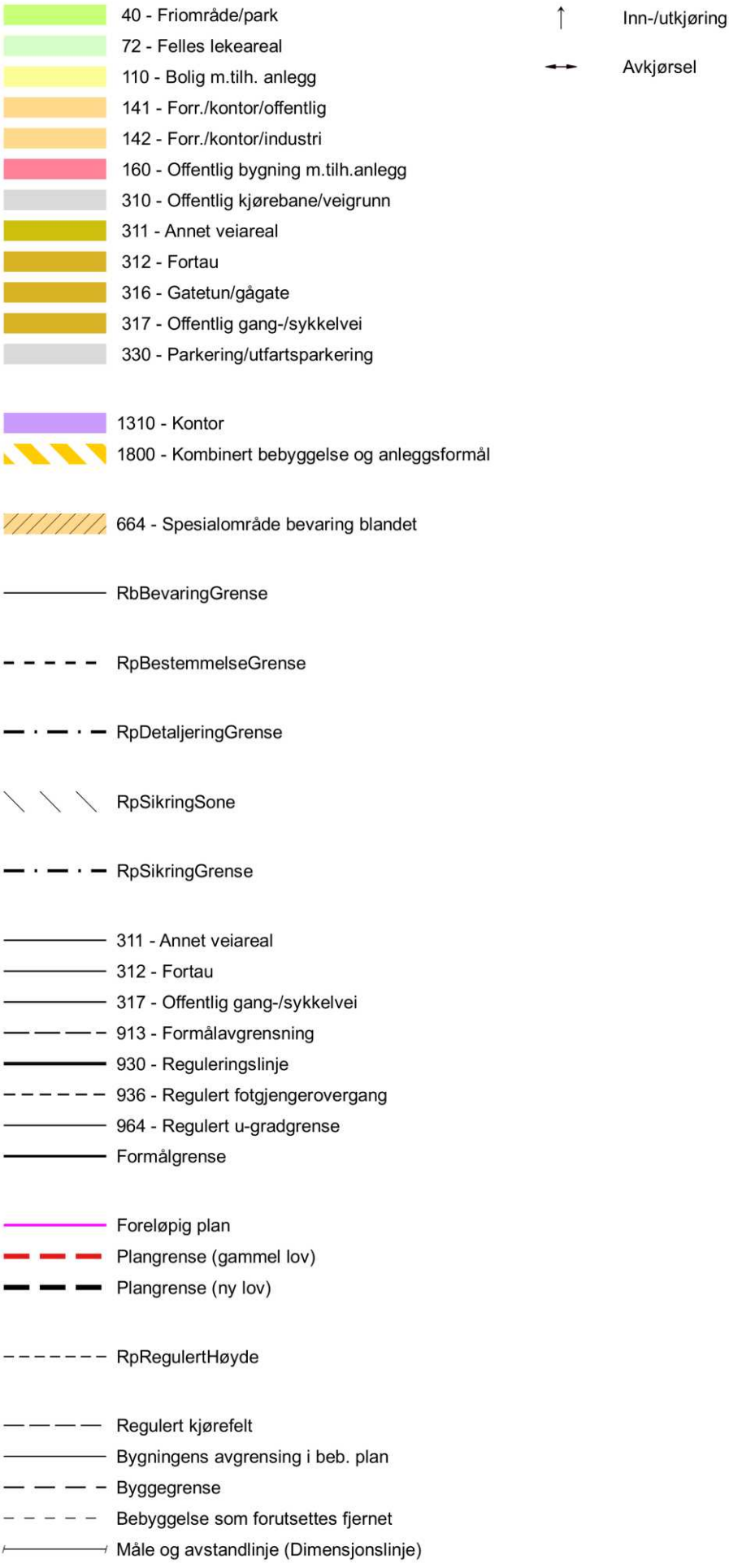
§ 16
Ansvar utad

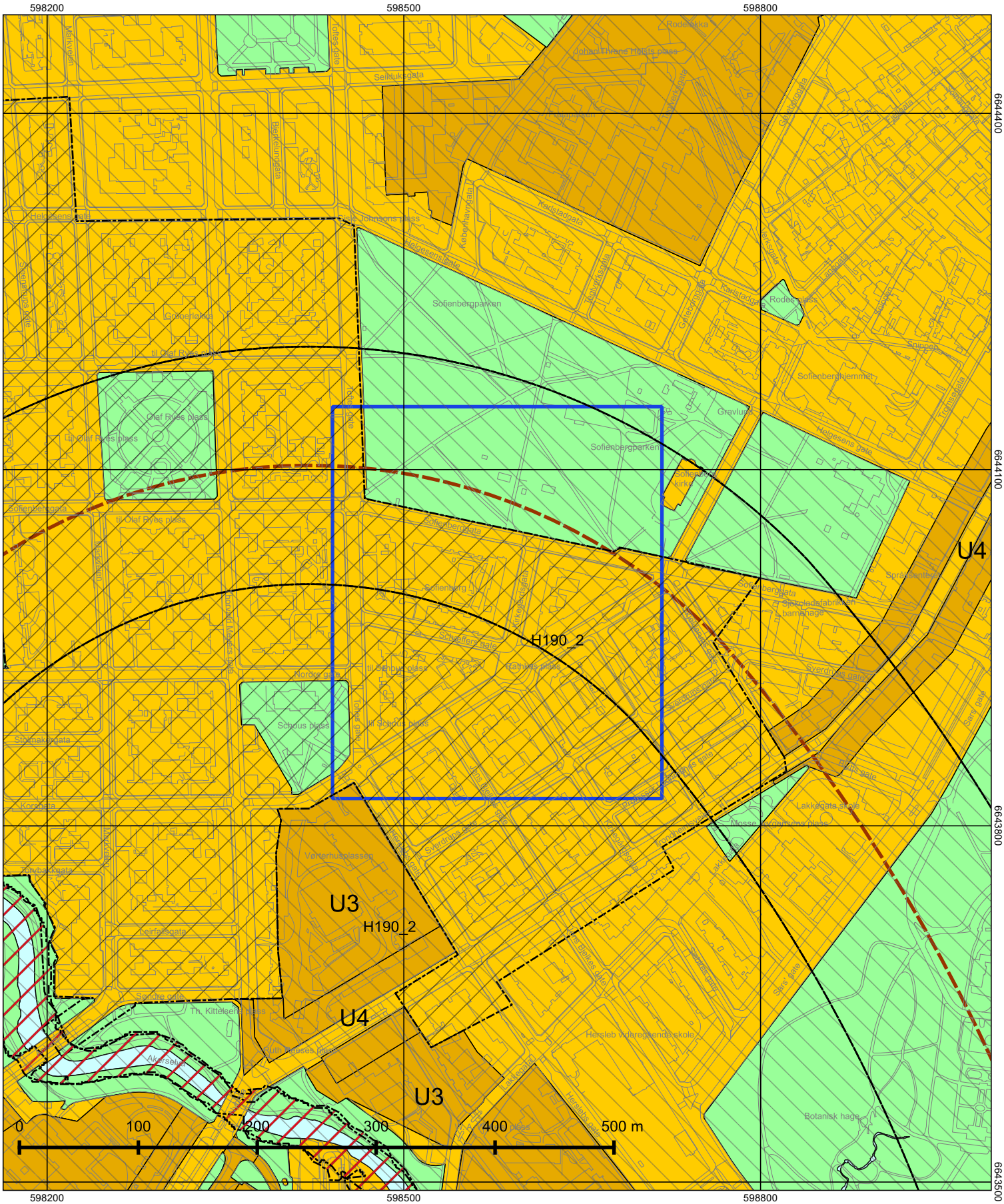
Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

ooOoo


598500
598600
598700
6644100
6644000
6643900
OFF. ETTERSYN
18.11.24 - 6.1.25
VÅR REF. 202308348
FELT A
Bolig/barnehage/omsorg/undervisning/annet off. dekk/priv. tjenesteyting (helse)/kontor/bevertning
S-4955, 14.06.17
se reg.best.
FELT B
Kontor
S-4955, 14.06.17
se reg.best.
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Disp.plan bystyrets vedtak 16.6.82
(Sofienberg)
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endr.reg.best.S-2937
Disp.plan bystyrets vedt.16.6.82
(Sofienberg)
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Disp.plan bystyrets vedtak

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.11.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 149271/86521856
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Victoria Nilsen Carroza
KIRKEGÅRDSGATA 6B

Dato: 03.11.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86521856
8841464

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.228 BNR. 114

Vi viser til bestilling av 20251103 for KIRKEGÅRDSGATA 6B.

GNR. 228 BNR. 114

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 24.09.1878.

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

380 m²

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

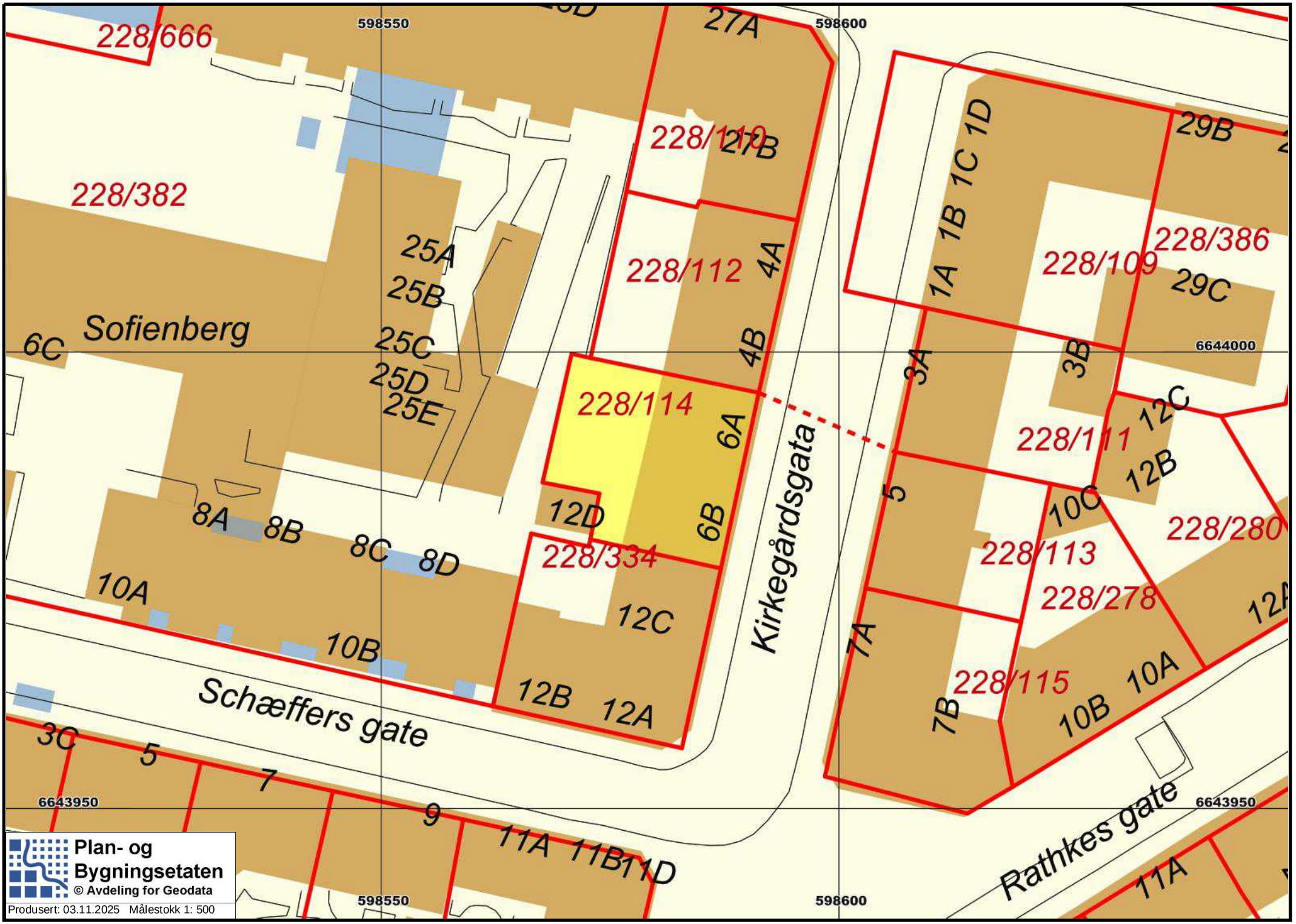
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


228/666
598550
27A
598600
228/110
27B
228/382
25A
25B
25C
25D
25E
Sofienberg
6C
228/112
4A
4B
228/114
6A
6B
12D
228/334
12C
12B
12A
8A
8B
8C
8D
10A
10B
Schæffers gate
3C
5
7
9
11A
11B
11D
6643950
Kirkegårdsgata
1A
1B
1C
1D
29B
228/386
228/109
29C
6644000
3A
3B
12C
228/111
12B
5
10C
228/280
228/113
228/278
12A
7A
7B
228/115
10B
10A
Rathkes gate
11A
598550
598600
6643950
Plan- og
Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 03.11.2025 Målestokk 1: 500

Kirkegårdsgt. 6

J. nr. 92/1878

våningshus

2392 78. Bygn. Pl. 620-745 78.

Bygningsanmeldelse.

I Henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa Grunden Matr.-No. 6

Kirkegaardsgaden skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: 529/800 M Uahusik 720 M

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) 2330 M

Bygningens Bestemmelse (§ 70) Vaaningshus

Anlæg af de i Bygningslovens §§ 53, 54, 56, 62 og 70 omhandlede Slags ikke

Bygningens Høide og Gadens Bredde (§ 33)
c: 25 al 20 al

Etagernes Antal 1 Etager uden Kjælder og Loft

Etagernes Høider (§ 44) respective 5 al, 5 al, 5 al, 4 al 21"

Fundamentering (§ 25) Granden i Kalk og Sand

Isolation (§ 26) Asphaltpap

2

Bygningsmaterialie, § 26 Stenmur i Kalk og Sand

Bygningsmaade og særegne Konstruktioner (§§ 68 og 69) ikke

Vand bliver indlagt fra Tøyenbryggaden og Kloak lagt ned til den i Thunhaugbakken samme Kloak. Drainering og Kloak i Kjælderen efter Kjælderplanen

Tagtækning, § 35 Tagsten

Vandfald og Aabninger mod Nabo (§§ 21, 22 og 38) ikke

Loftsindredning (Tagkviste), §§ 37 og 44 Boder og Tørreloft

Indredning i Kjælderne (Nedgange), §§ 19 og 43 Boder for Ved og Kul samt 1 Bryggerhus

Trappeantal (ildfaste), § 41 2 Trapper 1 Vindeltrappe og 1 Kjøkkentrappe af Træ

Antal af Piber med Antal af tilhørende Ildsteder (§ 49 e) 6 Stk 12" Piber med 39 Ildsteder

Fritliggende Kakkelovnsrør (§ 60) ikke

Lokum, §§ 63 og 64 i følg. Tegning, Pidestokken bliver lagt 8' over Gaardsrummet og forsynet med Ventilationsrør af Træ.

Dette Bygningsarbeide er, overensstemmende med § 4 i Bygningsloven, anmeldt for vedkommende Naboer.

Kristiania d. 14 August 1878

for A. H. Halvorsen
Tøyenbryggen 16
H. Haugen
Tøyenbryggen 14

Sagsk. 267/78.

Overeensk. den areale Sundheds commission, Arbeidet indstillet til Approbation naar der paa hver Enkelt Side af den ildsatte Hovedtrappe Gaardsrummet har tilstrækkelig Størrelse.

Chr. 16. 8. 78. Lemchow

3

Intet at bemærke med Hensyn til Brandvæsenet

Chr. 17/8 78 Dahlerup

STADSINGENIØREN KRISTIANIA 371. 784 1

Overender Hr Stadsingeniøren til Afgivelse af de. §§ 13, 14, 15 paaberaabte Bestemmelser

Chr 19/8 78 Gjøll

Vedkommende af Kirkegaardsgadens Midtlinie forbi den omhandlede Grund bestemmes ved den rette Linie, som tænkes trukken fra dens Skjæringspunkt med Nordsiden af Gaden af 29 August 1877 til dens Skjæringspunkt med Sydsiden af Sofienberggaden førstnævnte Punkt beliggende paa Kôten 47,0 – sidstnævnte Punkt havende sin nuværende paa Kôten 56,0 beliggende Høide. Kôtetallene er angivne efter Detailkartet over Byen.

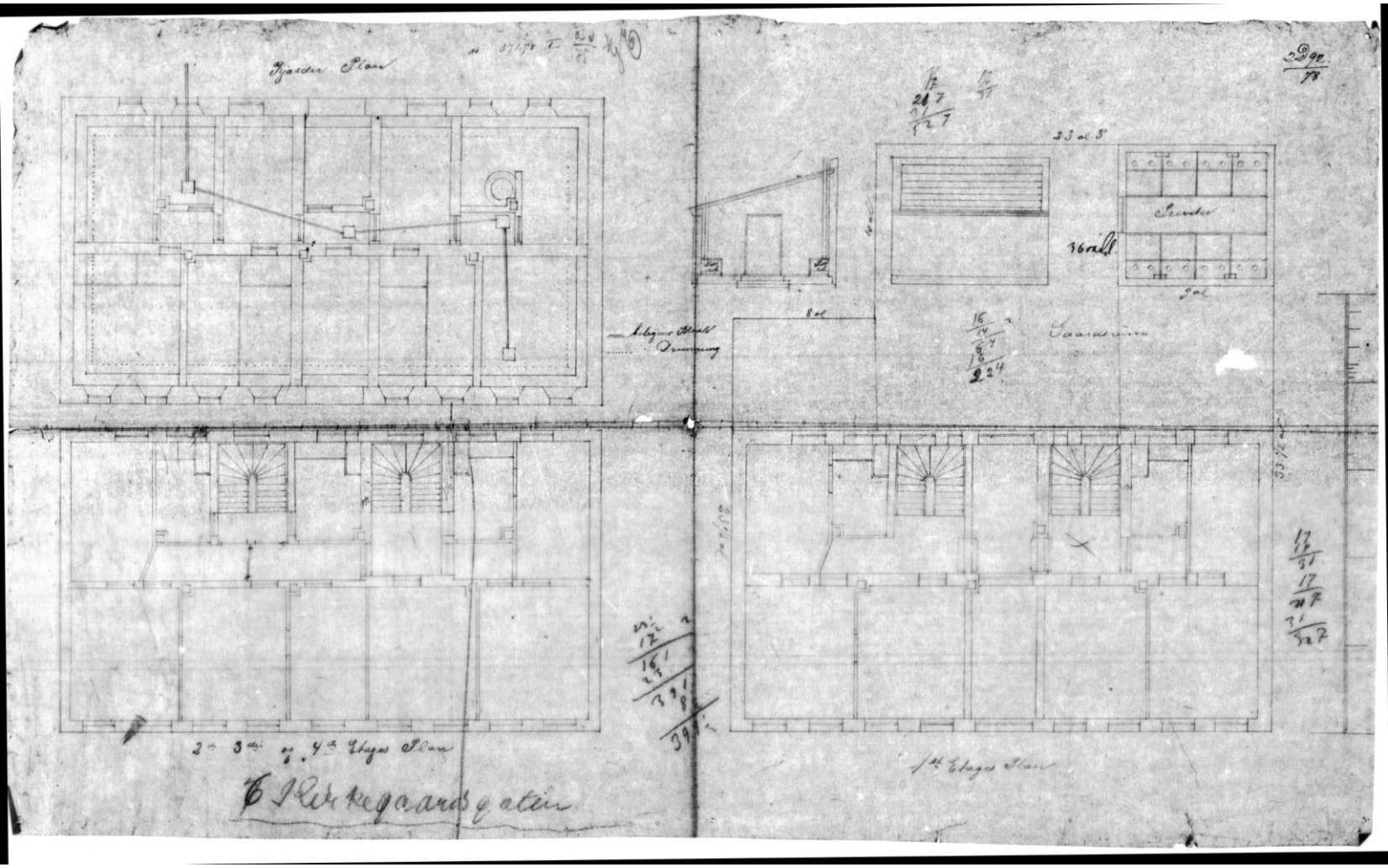
Fortouget vil langs den omhandlede Grund Façade komme til at ligge indtil 6 Tommer høiere end Gadens saaledes bestemte Midtlinie.

Da der ikke findes offentlig Kloak indenfor den i Loven foreskrevne Afstand, bør det paabydes for at kunne udgrave Grunden og indrede Kjælderne, at Eieren paa Forhaand vedtager at forsyne Bygningen og Grunden med de i Loven paabudne Render, som maa gives et Fald til Kloak af mindst 1 Fod paa 60 Fod. Draineringen maa udføres efter det paa Kjælderplanet gjorte Rids. Hovedafløbsrenderne (af glaserede Lerrør) maa, hvor de gaa gjennem Kjælderne, lægges i Cement. Draenrørenes Forbindelse med Hovedledningerne skal være forsynet med Vandlaas. Kummer saavel for Vand som Kloak, skal mures i Cement, saavel Bund som Vægge. Kjældergulvene maa overalt ligge mindst 12 Tommer høiere end Kjældernæringernes Overkant. Afløb fra Binge forbydes.

Kra: Stadsingeniørkontor 16 September 1877.

O. H. Arnesen

Partivognsmuren


Kjeller Plan
Trappe
Saal
2den 3die og 4de Etages Plan
1ste Etages Plan

Kirkegårdsgt. 6

Tnr. 1863/1938

Bad og w.c.

A N M E L D E L S E .

2 bl. tegninger.

Ø.D. BYGNINGSCHEFEN B.J.-No. 1863/38 * OSLO *

Ekspedisjons=Dokument

angående Innr. bad og W.C.s

på matr.-nr. 6 Kirkegårdsgaten.

Innlevert 24. oktober 1938. Attestert

Ferdig attestert 23.10.1939

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 25-10-1938.

W. Gundersen

SB/RE

Ad matr. nr. 6 Kirkegårdsgaten.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Anmeldelsen anbefales innvilget på følgende betingelser:

Veggene i W.C.-rummene må glattpusses i cement. W.C.-rummene på loftet må holdes opvarmet i den kolde årstid.

Det gamle privet bør rives og grunnen må desinfiseres.

Forøvrig må gjeldende regler for innredning av w.c.rum følges.

Oslo helseråd, 2. november 1938.

Efter bemyndigelse :

Bygn. chefens J.nr.: mottatt 3 - NOV. 1938

Trygve Bay

Bgv. bl. 24 VIII.37. 4000.

2

Ad: 6 Kirkegårdsgate.

J.nr. 1863/1938. CB.

Ö. d. til innstilling.

Oslo den 3. november 1938.

F. G.

Ö/MS.J.nr.1863/1938.

Ad: 6 Kirkegårdsgaten.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Anmeldelsen anbefales godkjent i henhold til helserådets påtegning.

Ansvarserklæring for de bygningsmessige arbeider må innsendes.

Oslo den 8.november 1938.

L. B. Thun

Ad: 6 Kirkegårdsgaten.

J.nr. 1863/1938. CB.

Godkjennes som innstillet.

Oslo den 9. november 1938.

O. Skilland

Meddelt 10/11-38

F. Strandsrum

Bl. 3 anda. om ansv. rett.

Ad: 6 Kirkegårdsgaten.

J.nr. 1863/1938. CB.

Ö. d. i anledning blad 3.

Oslo den 17. november 1938.

F. G.

Oddvar gl 2
Flandern gl 10
Tolvsen gl -

B/MS.J.nr.1863/1938.

3

Ad: 6 Kirkegårdsgaten.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Ansökeren har utført endel mindre arbeider og stått som ansvarshavende for disse.

Andragendet anbefales.

Oslo den 23.november 1938.

Th. G. Torp

Ad: 6 Kirkegårdsgaten.

J.nr. 1863/1938. CB.

Andragendet blad 3 innvilges.

Oslo den 25. november 1938.

A. Skilbred

Meddl. 28/11-38.

E. Strandvaag

Oversendes Oslo helseraad til beskrigelse og erklæring.
Oslo 28. mars 1939.

Th. G. Torp

GM/TB

Ad: 6. Kirkegårdsgata.

Sendes tilbake til herr bygningsinspektøren.

Samtlige ventilasjonskanaler må isoleres på loft og i portrom.

Oslo helseråd den 3. april 1939.

Etter fullmakt.

H. Strøm Myhre

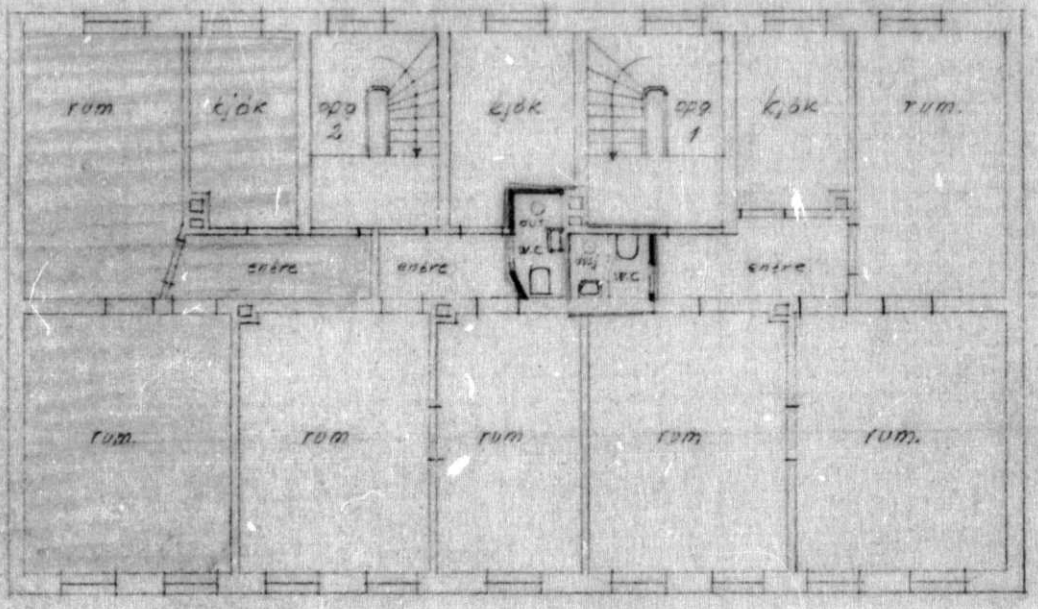
Bygn. chefens J.nr.:
mottatt: 4 - APR. 1939

Eier og ansvarsh. 11/5-39.
L.

Sigurd Bay

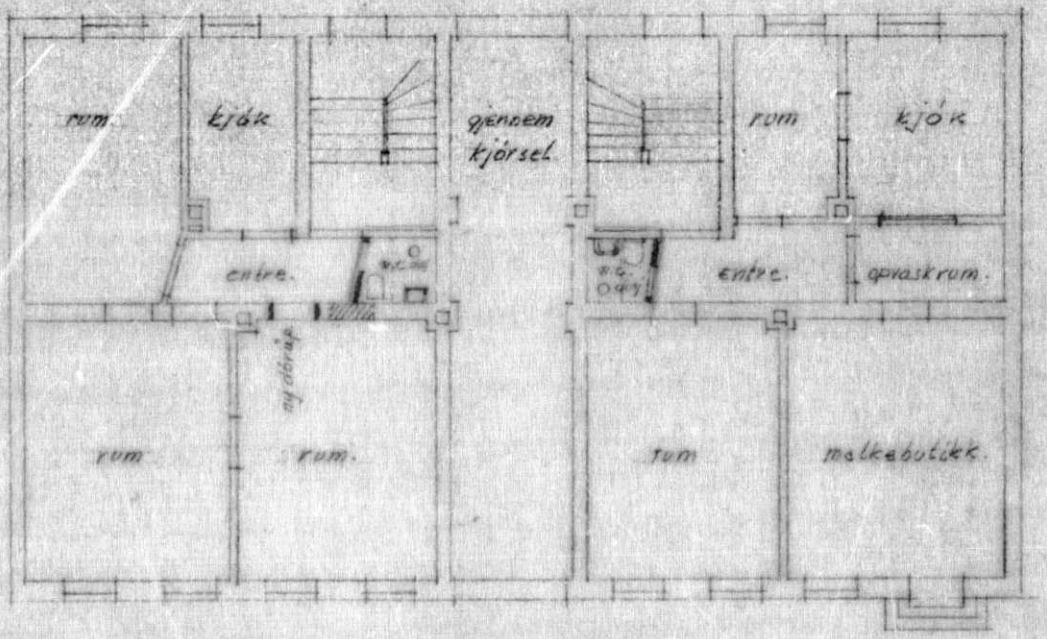
NEDFOTOGRAFERT- 19 X

2 den-og 3dje etasjeslailighet i denne enbe får w.c. på loft.



2. den og 3. dje etasje

ny murr.
nytt

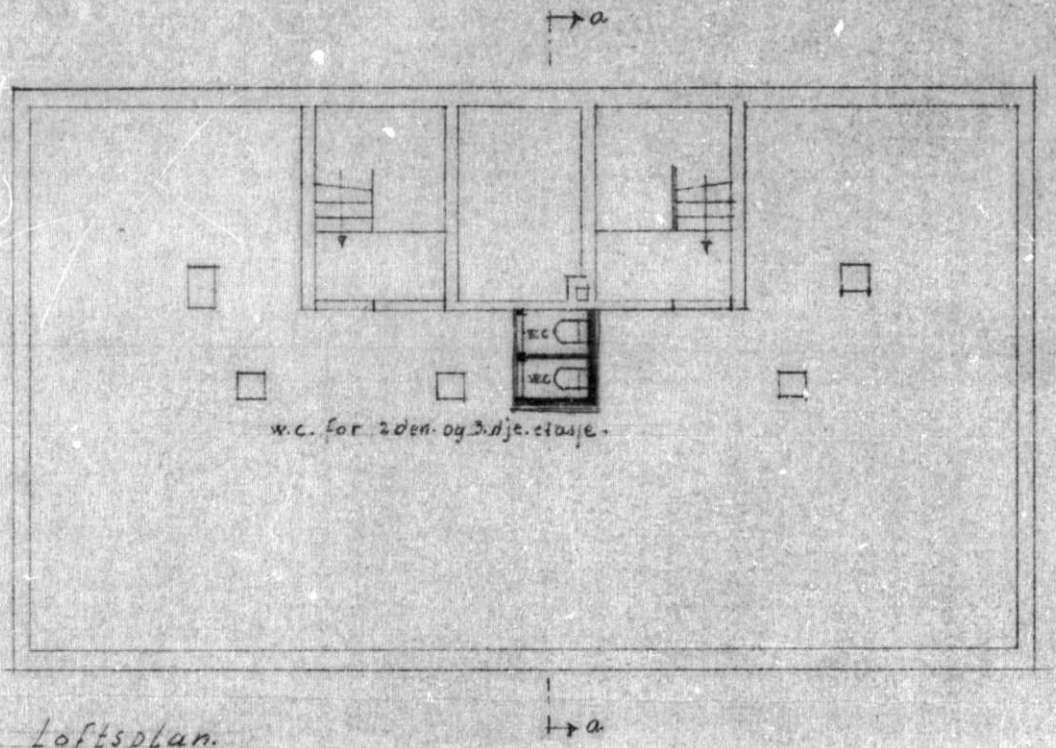


1 ste. etasje



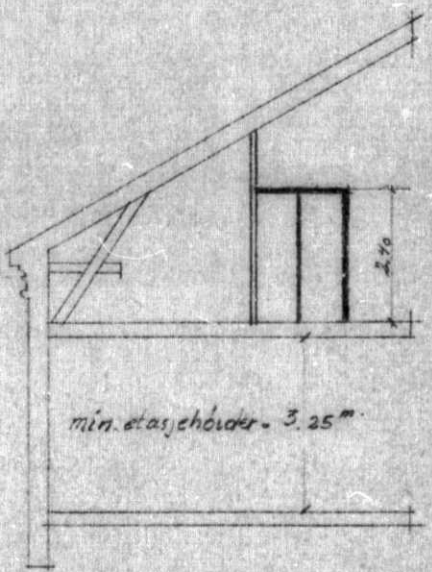
Kirkegårdsgaten. 6.
Innredning av W.C.
m. 1:100
29/10-28

REDFOTOGRAFERT 19 X



Loftsplan.

nytt.



Snitt - a - a.

BYGNINGSCHEFEN
B.I.-No. 1863/38.
OSLO

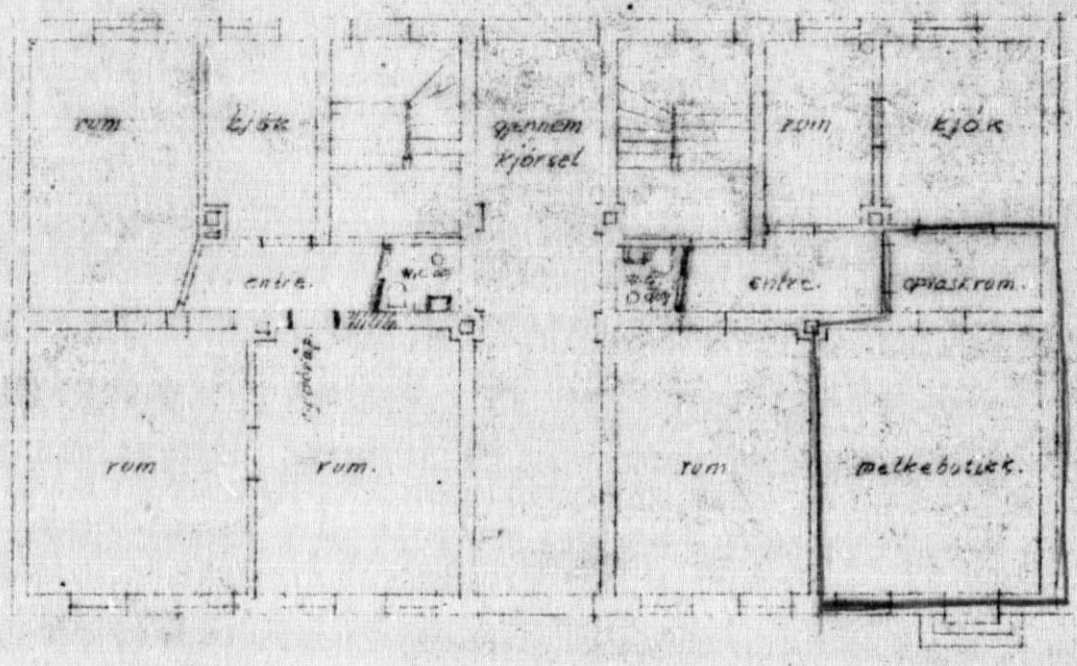
Kirkegårdsgater. 6.

innredning av W.C

m=1:100 | 29/10-38

EINAR FJORAN
ARKITEKT - OSLO
NYTORVET 6 TEL. 31604

NEDFOTOGRAFERT 49 X



1. ste etasje

OSLO BYGNINGSKONTROLL
APPROBERT
på bekjentgjørelsen
9/5-53.

1077

Kirkegårdsgaten 6

Kirkegårdsgt. 6

J.nr. 5131/1948

Rivning Stalt

ANMELDELSE
1 bl. bilag.

Bygningssjefen i Oslo.
Ø/B.D. J. nr. 5131/48.

Ekspedisjons-Dokument

angående nedrivning stallbygn.

på matr.-nr. 6 Kirkegårdsgaten

Innlevert 16. nov. 1948. Attestert 18/11-49

Østre Distrikt til
sendes ~~Oslo helseråd.~~ umstilling.

Oslo. den 17. nov. 1948.

Helge Hirberg.

Sendes tilbake.
Situasjonsplan mangler
Naboer kan ikke sees å være varslet.
Oslo, ö.d. den 19/11-48
S. Nesheim.

AG/RA.

Det skrives til anmelder:
Før anmeldelsen kan behandles må naboer varsles , og det må sendes inn situasjonskart i målestokk 1:500.

Oslo, bygningssjefens kontor , den 23. november 1948.

Meld. 20/11-48 Harald Hillestad

H. Gjerstad

B 1 2/4

Østre DISTRIKT
til umstilling

30 - 6 49

H. Gjerstad

Skj. B. 4. 2500. 1-48. Snorre.

Kirkegårdsgaten 6.

J. nr. 5131/48.

Sendes tilbake.

Anmeldelsen anbefales godkjent. Panthavere må varsles.

Helserådet må varsles i anledning mulig soppskade. Bingen må fylles igjen.

Nedrivningen må foregå på sådan måte at naboer ikke sjeneres.

(Ansvarshavende må påføres rullen. - se bl. 1.)

Oslo, den 2 juli 1949. Bygningsinspektøren i østre distrikt.

S. Nielsen.

✓

Murm. Ove. Andersen godkjennes som ansvarshavende.

Godkjennes som innstillet.

Oslo, bygningssjefens kontor, den 4-7 1949 FOR BYGNINGSSJEFEN

Meld. 6/7 49

OSW. ANDERSEN
MURMESTER
Lakkegt. 17 VI - Telefon 68 10 08

MEDLEM AV NORSK ARBEIDSGIVERFORENING

Oslo. 15 / 11 1948

BYGNINGSKONTORET Oslo
Mottatt 16 NOV. 1948
Bygn. nr. 15131
Bar.

Til Bygningssjefen i Oslo,
Trondheimsvn.5,
Oslo.

Ad:matr.nr.6 Kirkegårdsgt. Nedriving av Stallbygn.

Herved anmeldes nedriving av Stallbygning i Kirkegårdsgt.6.
Oslo.
Grunnflate.22 m2.
1 etg.stall.
2 etg.høiloft.
Ingen vann eller kloak innlagt.
ingen gass eller telefon.

Eier.
Harald A. Rund

Anmelder og ansvarshavende
OSW. ANDERSEN Murmester
O.W. Andersen

Bevilges
EIENDOMSKREDIT OG REVISJONSINSTITUT A/S
A. Thrikiam

dekket av hård trefiberplate. Opvaskrom ønskes brukt til garderobe.

Der er ikke tænkt foretatt bygningsmessige forandringer.

Arrangementet er av forbigående art. Den tilliggende leilighet som sammen med lektokalet tidligere har været ett leieforhold, ønskes. Såsnart som mulig, igjen slått sammen.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5 III
SENTRALBORD 41 72 00

A P P R O B A S J O N

J.nr. 1o77/53 - Chr./RH

Ad: nr. 6 Kirkegårdsgt.

Anmelder: herr Harald Ruud, "

Eier: - " -

Arbeidets art: Bruksforandring til systue

Byggemelding med vedlagte 1 stk. tegninger approberes under forutsetning av at bygningsloven av 22/2-1924 med tillegg og forandringer, sist ved lov av 28/7-1949, bygningsvedtektene for Oslo/Aker, byggeforskriftene av 15/12-1949 og vedlagte approbasjonsbetingelser ~~følges~~ fra helserådet av 22.april 1953 følges.

~~Før byggetillatelse kan gis må:~~

~~1) ansvarshavende være godkjent~~

~~2) avgift for tilsyn m.v. være betalt~~

~~3) material- og arbeidstillatelse (rød seddel) foreligge~~
~~(Jfr. vedlagte rundskriv av 1/1-1951.)~~

Oslo, bygningssjefen, den 9. mai 1953

... V. Riis
e.bm.

W.Christiansen
ass.inspektør

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[KT] * 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arb. **Rehabilitering**

Adresse	Matr.nr.	J.nr.
Kirkegårdsgata 6		**82/1714**

Byggherre

A/S Agra Margarinfabrik
Boks 4644 Sofienberg

OSLO 5

PMB/ULA

Ansvarshavende

Siv.ing. K.G.Meldahl,
c/o Ing.Thor Furuholmen
Postboks 5101 Majorstua
OSLO 3

Dato **28.september 1983**

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

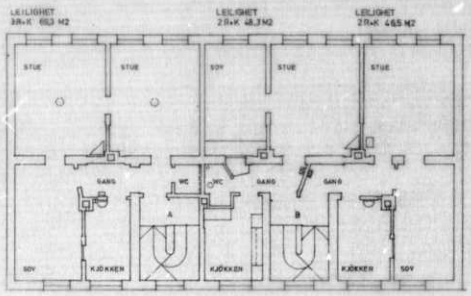
For bygningssjefen

Bygningsinspektør

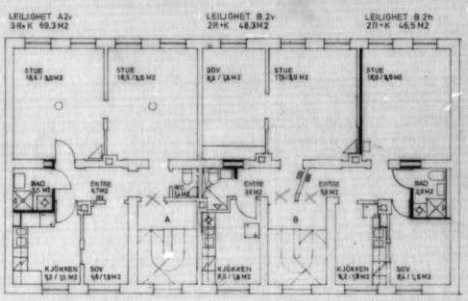
Per M. Berglie

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skl. C-16. ANB/VORD



EKSISTERENDE PLAN



NY PLAN

TEGNFORKLARING

RIVING / HULLTAGING I VEGG/GULV
RIVING/DEMONTERING
HULLTAGING I GULV
NY VEGG OG KLEDNING AV HULL
NY GIPSPLATE PÅ VEGG
NY GIPSPLATE I TAK
NEDFORET HIMLING PÅHØYDE 270CM
NY HORISONTAL VENTILASJONSKANAL
NY VERTIKAL VENTILASJONSKANAL
NY REGULERINGSVENTIL I NEDFORT HIMLING
NY REGULERINGSVENTIL I VEGG
TILKOBLINGSLEDNING AV VANN MELLOM LEILIGHETER
AVLØP
SANITÆRENHET
SKAP
GARDEROBE SKAP
RIVING/DEMONTERING AV FAST INVENTAR
EKSIST DØR MED DØRBLAD
NY DØR
NYTT VINDU
NY WC
NY SERVANT
NY DUSJ
NYTT BADEKAR
PLASS OG FAST OPPKOBLING FOR VASKEMASKIN
NY OPPVASKBENK MED PLASS FOR OPPV MASK
EKS FAST INNRØMMING
PLASS FOR KOMFYR KJØL / FRYS
SKRINGSSKAP / STIGELEDNING
NY EL OVN
TAKLAMPE
ARBEIDSLAMPE VEGG
DOBBEL STIKKONTAKT (VED TAK)

KORREKSJONER | DATO | KONTR | SIGN

UTBEDRING AV KIRKEGÅRDSGATA 6

PLAN
2 ETASJE

A3

NARUD STOKKE WIG

A/S AGRA
MARGARINFABRIK

DATO 15.04.82
MÅLESTOKK 1:100
JOBB NR. 92
TEGN NO. 1.02
INDEX

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 228 Bnr.: 114 Fnr.: Snr.: 4

Adresse(r):

Gateadresse:	Kirkegårdsgata 6 B
Gatenr:	13715
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0558 OSLO
Bydel:	2 GRÜNERLØKKA
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:31.10.2025 kl. 15.27

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/334428-1/200 25.03.2022 21:00	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 0 Omsetningstype: Annet KIRKEGÅRDSGATA 2-4-6 BRL ORG.NR: 927 492 474 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

2023/655329-1/200 22.06.2023 08:32 PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 500 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1878/961035-1/105 24.09.1878 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Bestemmelse om benyttelse
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 114

1939/403101-1/105 19.04.1939 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 114

GRUNNDATA

1997/80861-1/105 23.12.1997 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 54/722

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Du har søkt på aktiv informasjon for orgnr.: 927492474 Andelsnr.: 26

KIRKEGÅRDSGATA 2-4-6 BRL

Registreringsenhet:
Statens kartverk. Oppdatert per: 28.10.2025 kl. 13.51

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2024/1445384-1/200 15.05.2024 22:06	HJEMMEL TIL ANDEL

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett:	PANTEDOKUMENT BELØP: NOK 3 900 000 PANTHAVER : SPAREBANKEN NORGE ORG.NR: 832 554 332 PANTHAVER : SPAREBANKEN NORGE BOLIGKREDITT AS ORG.NR: 992 710 691 ELEKTRONISK INNSENDT
2024/1445385-1/200 15.05.2024 22:06	*** ENDRING VED FUSJON
2025/500175-1/200 - 06.05.2025 13:33	

FRA: SPAREBANKEN SØR
ORG.NR: 937 894 538
TIL: SPAREBANKEN NORGE
ORG.NR: 832 554 332
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/504699-1/200 - 07.05.2025 09:50

*** ENDRING VED FUSJON

FRA: SPAREBANKEN SØR BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 992 467 002
TIL: SPAREBANKEN NORGE BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 992 710 691
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/913298-1/200
07.08.2025 08:22

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 5 000 000
PANTHAVER : DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
PANTHAVER : DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
ELEKTRONISK INNSENDT

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2021/1021390-2/200
20.08.2021 21:00

REGISTRERING AV BORETTSLAGSANDEL

Returneres til:

Hans Bassø
Pb Måltrostv. 37
0390 Oslo

Begjæring [1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

80861/97

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	OSLO KOMMUNE	228	114	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
9,1,1,0,0,9,8,0,7,1	AS AGRA INDUSTRIER	

3. Begjæring

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

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	79	11			21			31			41			51		
2	B	79	12			22			32			42			52		
3	B	78	13			23			33			43			53		
4	B	54	14			24			34			44			54		
5	B	56	15			25			35			45			55		
6	B	57	16			26			36			46			56		
7	B	76	17			27			37			47			57		
8	B	55	18			28			38			48			58		
9	N	188	19			29			39			49			59		
10			20			30			40			50			60		

Sum tellere: 722 = nevner: 722

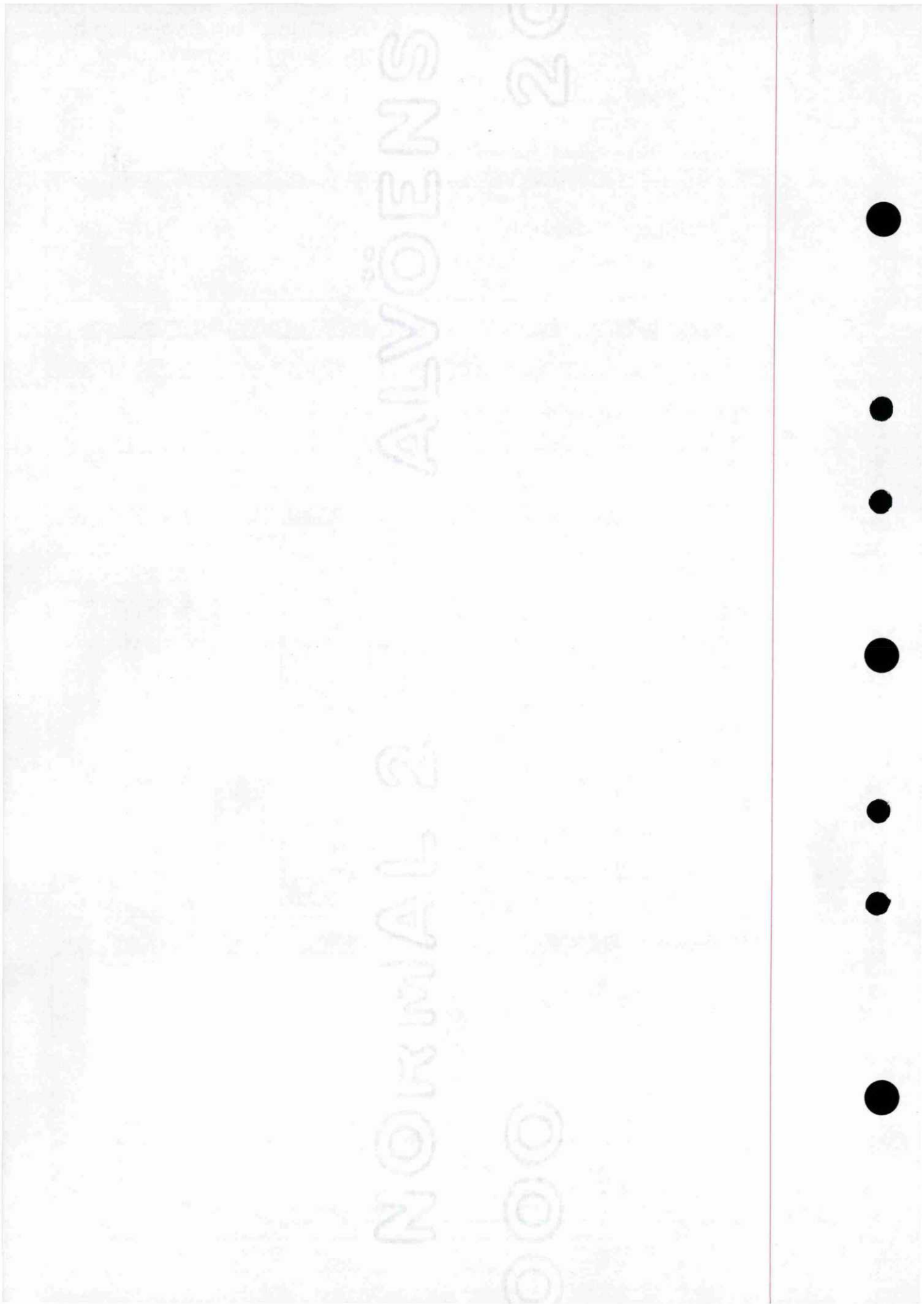
4. Supplerende tekst [6]

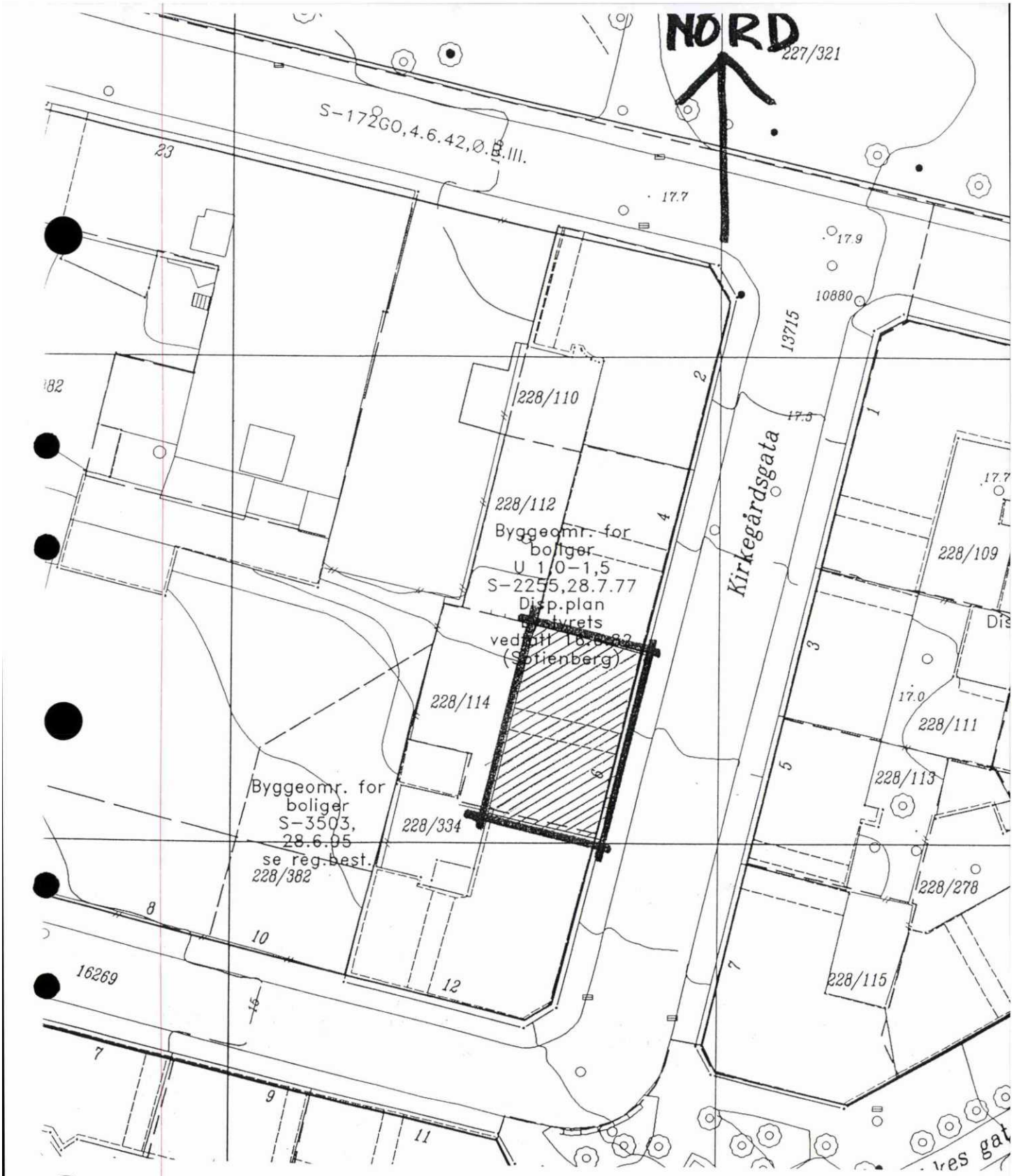
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Doknr: 80861 Tinglyst: 23.12.1997 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

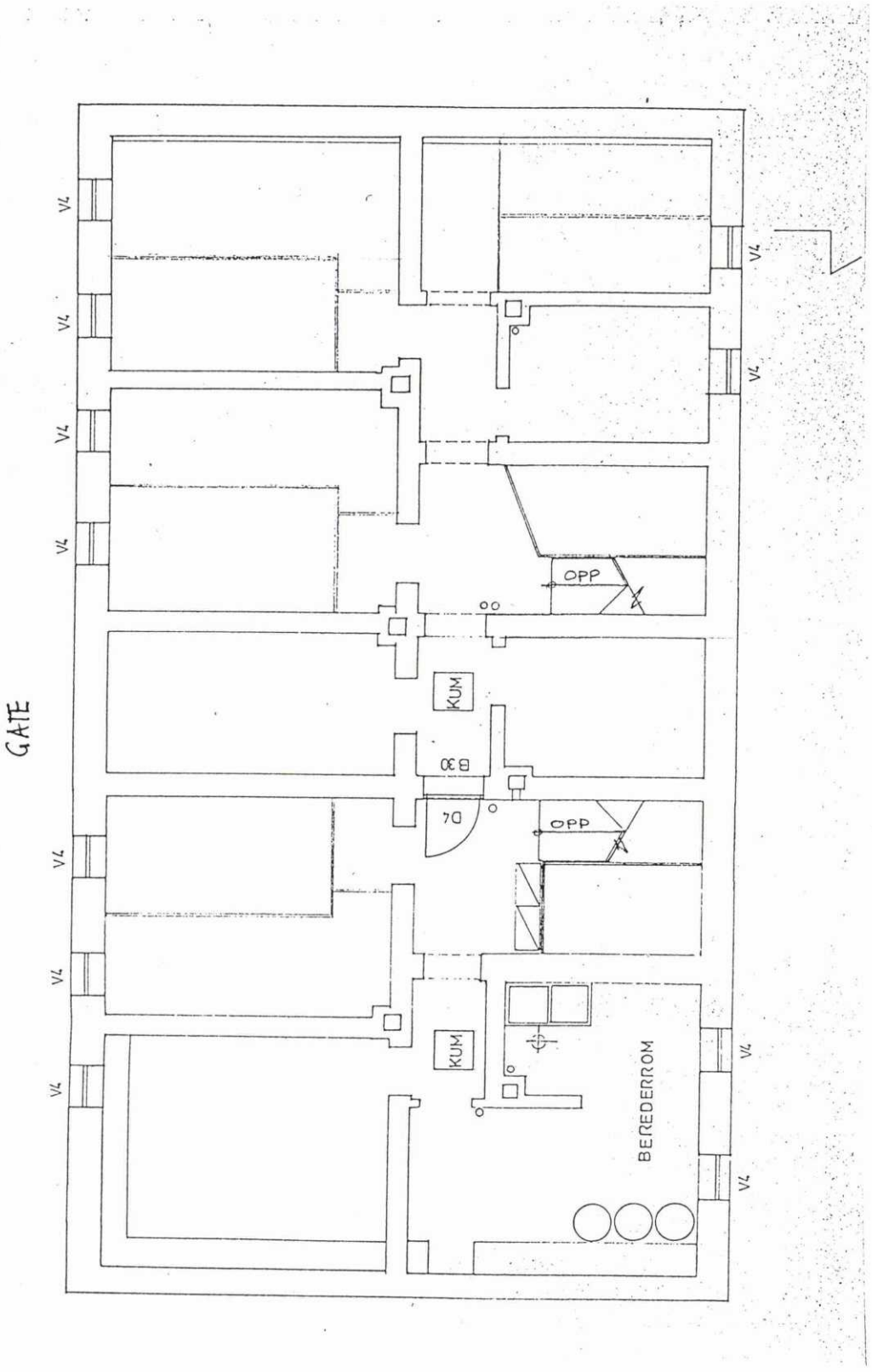
Noter:
1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3034 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

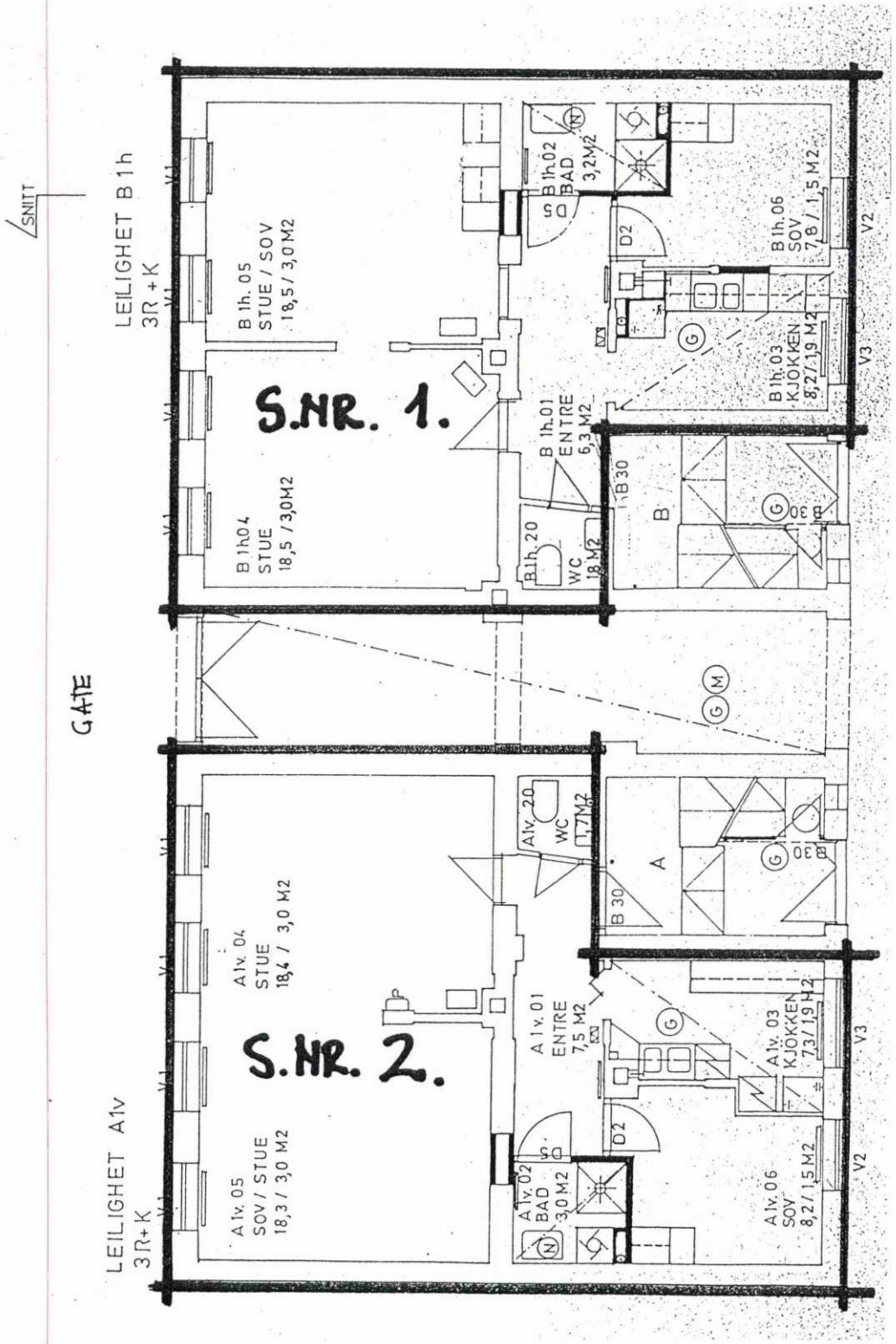

ALVÖSENS
ORIGINAL



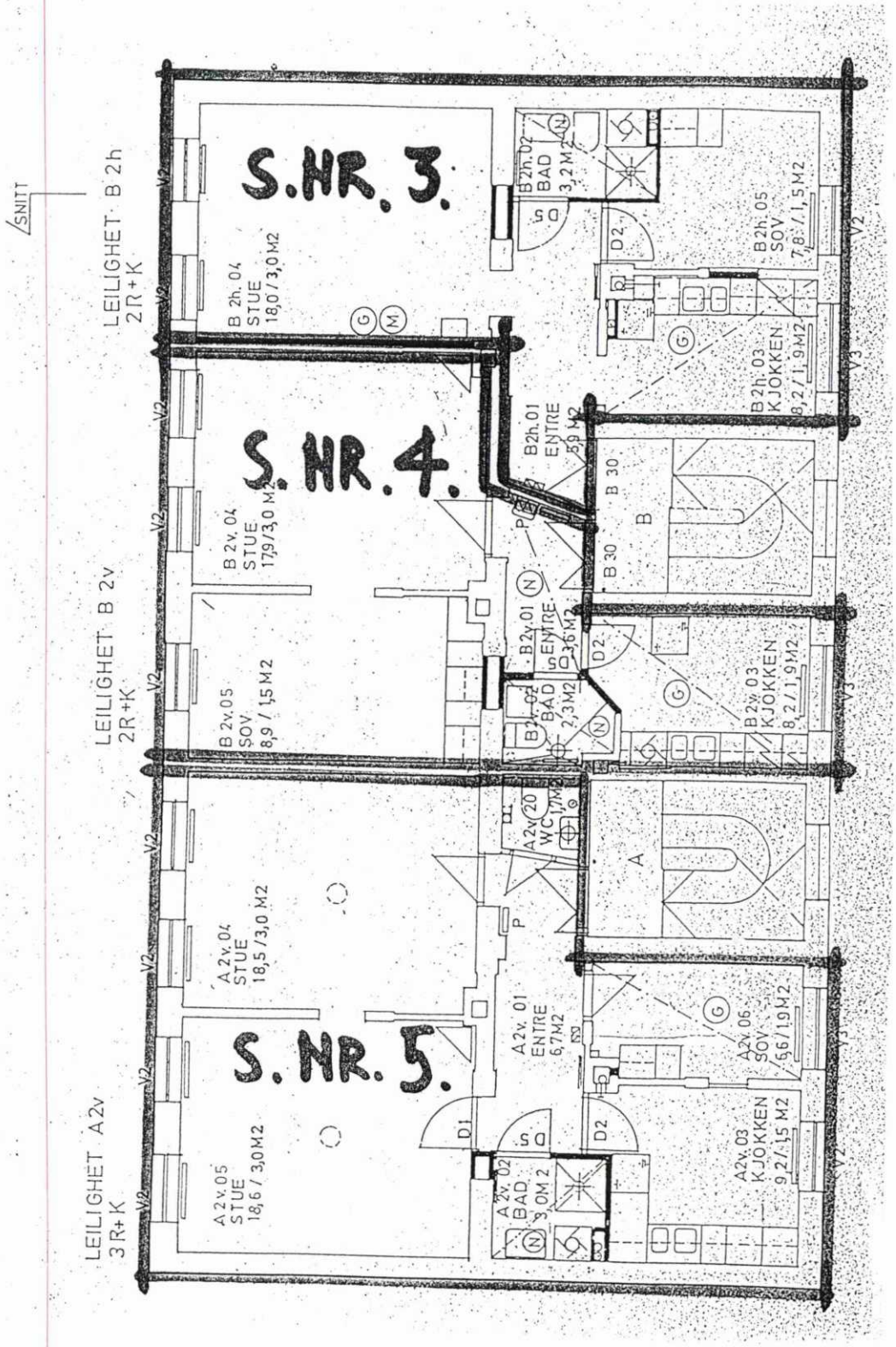
KIRKEGÅRDSGATA 6 - 228/114 · SITUASJONSKART. TEGN.NR. 1.



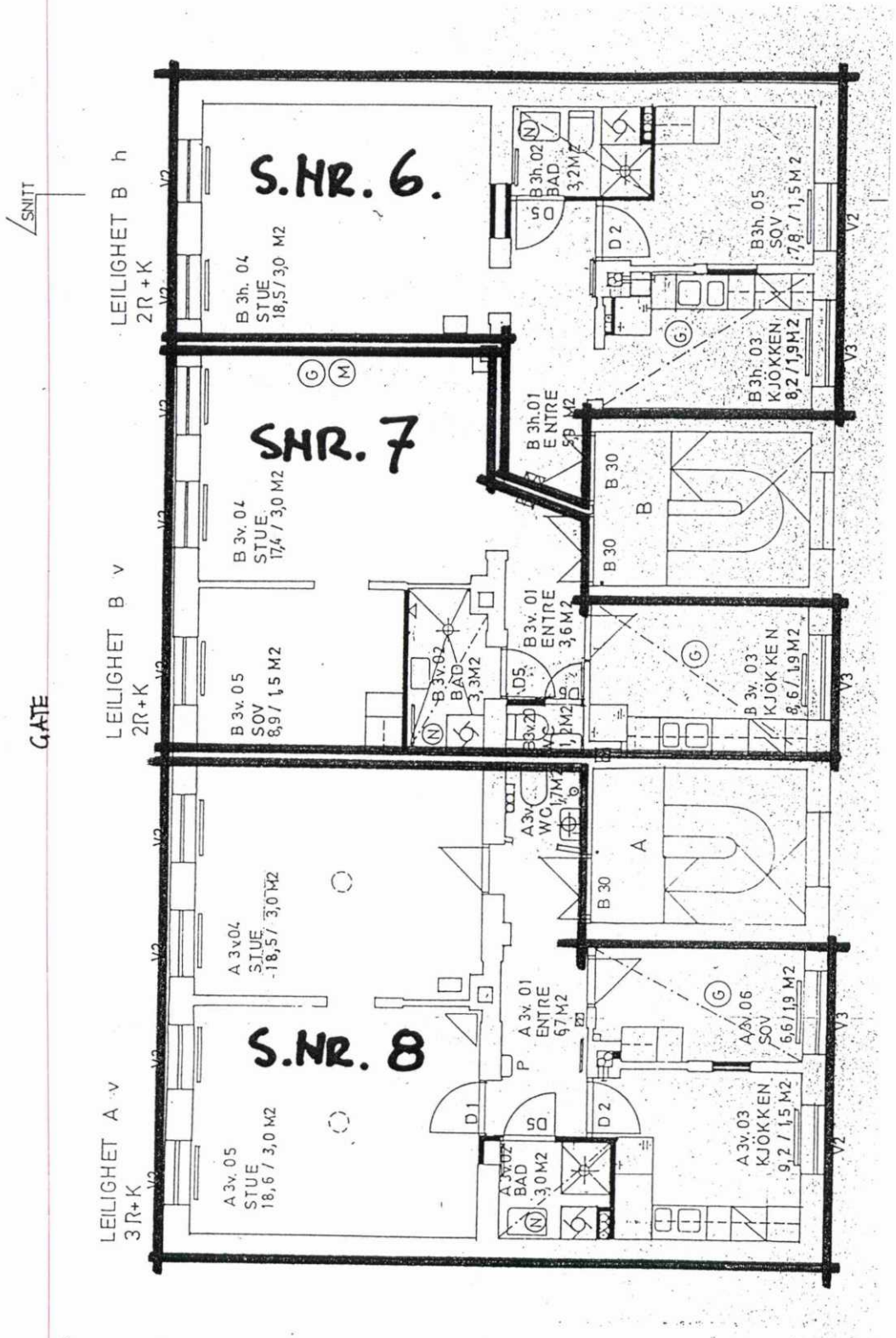
KIRKEGÅRDSGATA 6 · 228/114 · PLAN AV KJELLER. TEGN. NR. 2.



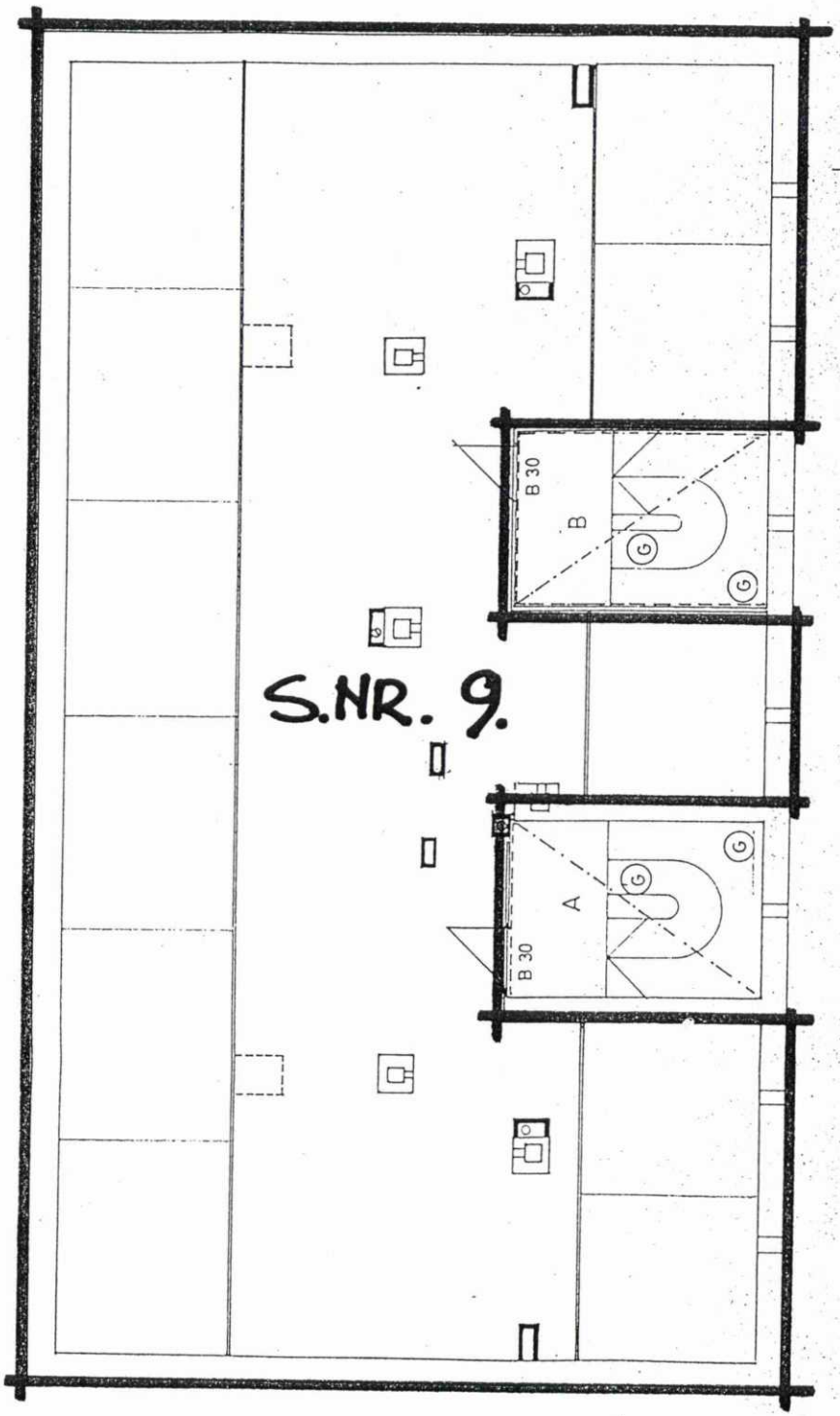
KIRKEGÅRDSGATA 6 · 228/114 · PLAN AV 1 ETG. TEGN.NR 3.



KIRKEGÅRDSGATA 6 · 228 / 114 · PLAN IV 2 ETG. TEGNING 4



KIRKEGÅRDSGATA 6 · 228/114 · PLAN AV 3 ETG. TEGN. NR 5



KIRKEGÅRDSGATA 6 · 228/114 · PLAN AV LOFT. TEGN. NR 6

Kirkegårdsgata 6B

Nabolaget Sofienberg - vurdert av 385 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	5 min 0.4 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	8 min 0.6 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	8 min 0.6 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	6 min 0.5 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	5 min 2 km
Hersleb videregående skole	6 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	9 min 0.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Sofienbergparken Linje 11N, 12N, 30	4 min 0.3 km
Schous plass Linje 11, 12, 18	4 min 0.3 km
Carl Berners plass Linje 5	15 min 1.2 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	17 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 1.5 km

BARNEHAGER

Sjokoladefabrikken barnehage (1-5 ... 88 barn	4 min 0.3 km
Gaia barnehage (0-5 år) 77 barn	5 min 0.4 km
Sofienbergparken barnehage (1-5 år... 117 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Millskvartalet	1 min
Bunnpris Thorvald Meyersgt	4 min

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

VARER/TJENESTER

Gunerius Shoppingsenter	14 min
Boots apotek Grünerløkka	6 min
Grünerløkka Vinmonopol	5 min

SPORT

Sofienbergparken balløkke	3 min
Aksiseboden borettslag balløkke	5 min
EVO Grünerløkka	4 min
SATS Schous plass	5 min

«Pulserende og sentralt»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

—

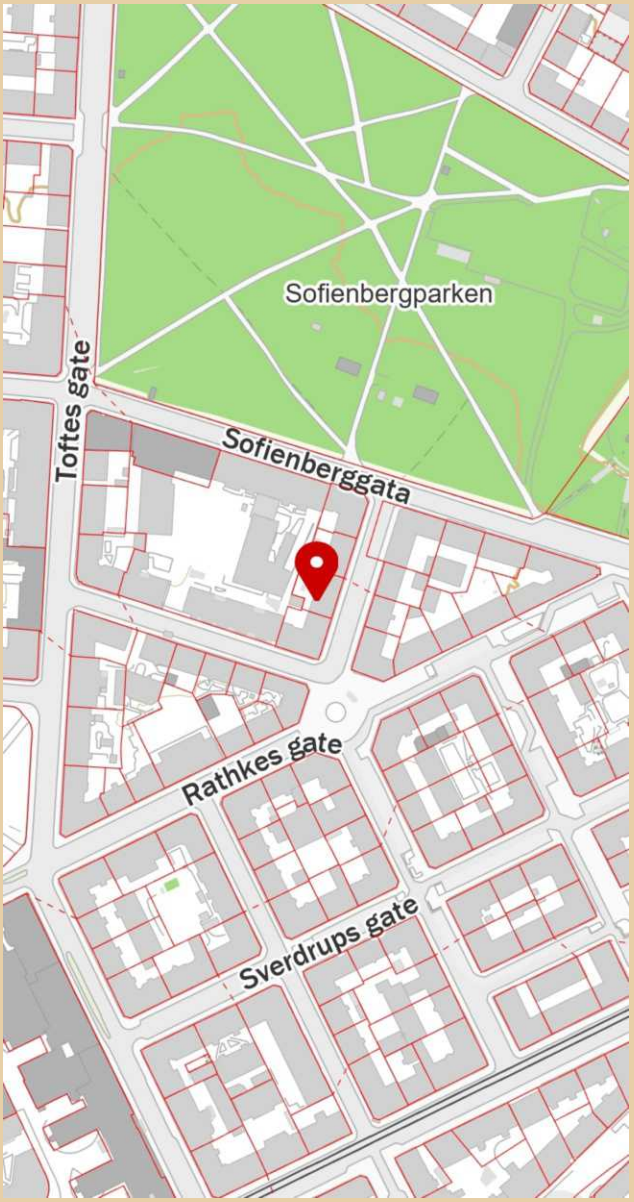
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kirkegårdsgata 6B, 0558 Oslo
Gnr. 228, Bnr. 114, Snr. 4, andelsnr. 26 i Kirkegårdsgata 2 4 6 brl, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40251160

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé

Saksbehandler: Lene Brekken

Telefon / Mobil: 22 09 22 10 / 980 29 744

E-post: lene.brekken@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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