PRIVATMEGLEREN
PARK

TRUDVANGVEIEN 5C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Trudvangveien 5 C, 0364 OSLO

OSLO kommune

gnr. 215, bnr. 174, snr. 28

Sum areal alle bygg: BRA: 126 m² BRA-i: 118 m²



Befaringsdato: 10.02.2026 **Rapportdato:** 23.02.2026 **Oppdragsnr.:** 22396-2322 **Referansenummer:** XK1095

Foretak: GRUBBE TAKST OG BYGG AS **Vår ref:** Frida H Hoen PM Park

Norsk takst

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

GRUBBE TAKST OG BYGG AS

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.



Rapportansvarlig

Bernt Egil Grubbe
Uavhengig Takstingeniør
bernt@staverntaksering.no
996 99 866

Medansvarlig

Camilla Ellingsen
salg@staverntaksering.no
33 19 98 59

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Loftsleilighet i 5 etasje tilhørende hybel. Leiligheten og hybel holder god normal standard med bl.a. flislagt bad i hver enhet med varmekabler, og opplegg for vaskemaskin. Takhøyden i stue er 4,19 m. på det høyeste punktet i stuen i leiligheten. Parkett på gulv i alle oppholdsrom. Stue med vindusflater som sikrer gode lysforhold. Utgang fra stue til sydøst vendt takterrasse på 4m2. 2 kjøkkenløsninger fra Kvik med glatte fronter, laminat benkeplate i hybel og benkeplate av corian med integrert vask i leiligheten, godt med skap/benkeplass og integrerte hvitevarer. Boligen har små oppgraderings behov, mindre avvik som vi har gitt TG2 og TG3 som en eventuelt kjøper bør lese nøye. Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1909

UTVENDIG Gå til side

Malte vinduer av tre med 2 lags isolerglass.
Vinduene er produsert i 1988.
PVC vindu med 2-lags glass i dusjsonen på bad i hybelen. Vinduet er produsert i 2016.
Massive inngangsdører inn til hybel og inn til leilighet fra yttergang. Usikkert om dørene har lyd og brannklasse da merking av dørene er fjernet. Malt skyvebalkongdør med 3 lags isolerglass ut til takterrasse. Dørene er montert i 2017.
Malt ytterdør inn fra trappegang av tre, med lyd og brannklasse.
Sydvest vendt takterrasse på 4m2 av betong med tremmergulv av Møre Royal terrassebord. Rekkverk av malt mur. Eier har malt synlig mur i 2026.

INNVENDIG Gå til side

Gulv har overflater av 1 stavs parkett, flis i entre , gang og på våtrom med elektriske varmekabler.
Vegger har overflater av malte plater, flis på våtrommene.
Himlinger/tak har overflater av malte plater.
Det er malt et veggmaleri på vegg over kjøkkenet og er signert av Varcoe.
Leiligheten er malt i 2026 og det er lagt ny parkett i 2026, opplyser eier.
Trebjelkelag gulv som skille ned mot underliggende leilighet/areal. Det er skjevheter som er målbare, men som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre oppdagelser vedrørende oppbygging være feil. Det er målt etter høydeforskjeller i stue/kjøkken i hybel, stue/kjøkken og i ett soverom i hoveddel. Det er ikke oppdaget høydeforskjeller som er utenfor dagens krav.
Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2-3 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet.
Murt pipe fra byggeår, som går fra kjeller og over tak. Innvendig pipeløp er ikke kontrollert. Det er feieluke i kjeller og på loft. Det er også montert feie luke ved siden av peisen, men den er kun for syns skyld, opplyser eier. Peis med innsats er installert i stuen.
Malt tett tretrapp opp til hems. Det er glass som rekkverk.
Innvendig har boligen heltre fyllingsdører, tofløyet heltre glassdør fra gang og inn til stuen og frostet glassdør inn til baderommet i hybelen. Dørene går fint og er montert i 2017.

VÅTROM Gå til side

Bad hybel
Bad i hybel fra 2017 innredet med dusj nisje med skyve glassdører, vegg hengt toalett og innredning med nedsunket servant med speil. Rommet har overflater av flis på gulv med elektriske varmekabel, flis på vegg og malte plater i tak/himling. Badet har forskriftsmessig fall til sluk, fall er 1:100. Høydeforskjell mellom gulv ved dør og topp sluk rist er på 27 mm. Membran er synlig i sluket. Det er ikke boret hull og målt etter fukt, pga. tilleggende konstruksjoner. Ved overflate fukt måling inne i baderommet ble det ikke oppdaget noen uvanlige fukt verdier. Det er naturlig ventilasjon via luke i vegg og til luft under døren. Det er et plast sluk med sluk mansjett.

Bad 2
Bad fra 2017 innredet med dusj nisje med glassdører, vegg hengt toalett og innredning med nedsunket servant med 2 blandebatteri og med speil. Det er opplegg for vaskemaskin. Det er vv bereder i rommet, men det er ikke tilgang til den. Rommet har overflater av flis på gulv med elektriske varmekabel, flis på vegg og malte plater i tak/himling. Badet har forskriftsmessig fall til sluk, fall er 1:100. Høydeforskjell mellom gulv ved dør og topp sluk rist er på 35 mm. Membran er synlig i sluket. Det er ikke boret hull og målt etter fukt, pga. tilleggende konstruksjoner. Ved overflate fukt måling inne i baderommet ble det ikke oppdaget noen uvanlige fukt verdier. Det er ventilasjon via elektrisk vifte og til luft under døren. Det er en plast slukrenne med sluk mansjett langs vegg i dusjsonen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2017 fra Kvik med glatte fronter og laminat benkeplate, integrerte hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er montert automatisk vann stopper og komfyrvakt. Det er også montert vaskemaskin og vv bereder på kjøkkenet.
Kjøkken ventilator montert i overskap med avtrekk ut.
Kjøkkeninnredning fra 2017 fra Kvik med glatte fronter og benkeplate av corian med integrert vask, integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, kaffemaskin og stekeovn. Alle hvitevarene er fra Gaggenau. Det er montert automatisk vann stopper og komfyrvakt.
Fritthengende kjøkken ventilator fra Gaggenau i stål med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerskap over toalett på bad i hybelen og fordelerskap og stoppekran bak servantskap i bad i leiligheten.
Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i leiligheten.
Leiligheten har naturlig ventilasjon. Avtrekk i fra bad.
Det er montert ca.120 liters vv tank i skap ved kjøkkeninnredning i hybelen, vv tanken er fra 2017.
Eier opplyser at det antas at tilsvarende vv bereder er montert i innbokset nisje i baderom i leiligheten.
2 elektrisk anlegg med automatsikringer. En i leilighet og en i hybelen.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

Beskrivelse av eiendommen

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Takterrasse er vurdert og det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av tettesjikt. Innvendige trapp er vurdert som funksjonell. Elektrisk anlegg er vurdert og trenger ikke kontrolleres av autorisert fagperson. Brannteknisk tilstand er vurdert og fungerende røykvarslere og brannslukkere er påkrevd. Brannceller er kontrollert. Rømningsveier må være frie og tilfredsstille krav til tilgjengelighet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

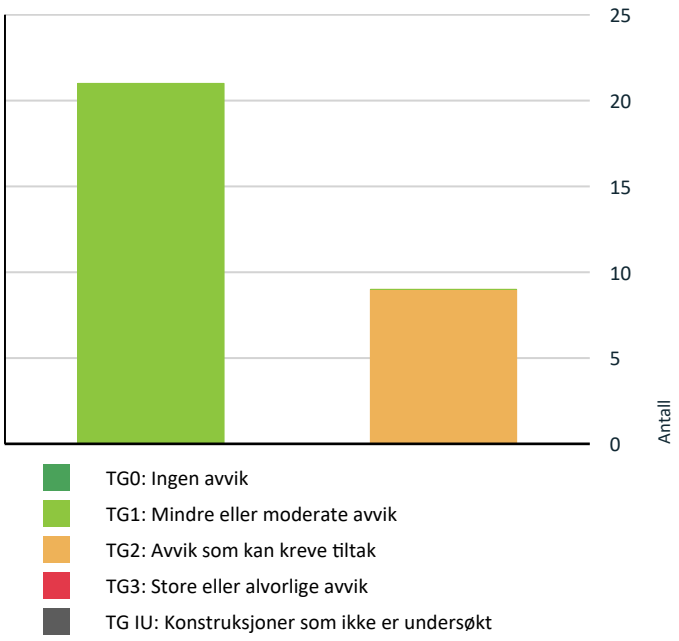
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke tegninger

Originale tegninger er ikke mottatt og gjennomgått, kun planskisse fra forrige salg. Det er ikke gjort endringer på rominndelingen siden forrige salg. Da det ikke foreligger tegninger som viser hva som er godkjent i kommunen, er det derfor ikke mulig å kontrollere hvilke rom som er godkjent i kommunens byggesaks kontor. Generelle krav i bolig til rømning fra rom, tilgang til dagslys via vinduer, takhøyde m.m. er vurdert.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Ytterdør	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 5 etasje > Bad hybel > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 5 etasje > Bad hybel > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 5 etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1909

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Malte vinduer av tre med 2 lags isolerglass.
Vinduene er produsert i 1988.

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Forventet brukstid for et vindu er 20 til 60 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk. Dersom vinduene dine har passert 20 år i alder kan de være modne for utskiftning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er grunn til å overvåke tilstanden og værslitte vinduer bør behandles. Hvis det er lekkasje problemer, kan det være lurt å bytte tetningslistene i vinduet.



TG 1 Vindu bad hybel

PVC vindu med 2-lags glass i dusjsonen på bad i hybelen. Vinduet er produsert i 2016.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Massive inngangsdører inn til hybel og inn til leilighet fra yttergang. Usikkert om dørene har lyd og brannklasse da merking av dørene er fjernet. Malt skyvebalkongdør med 3 lags isolerglass ut til takterrasse. Dørene er montert i 2017.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

TG 2 Ytterdør

Malt ytterdør inn fra trappegang av tre, med lyd og brannklasse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke godkjent branndør etter dagens krav. Forventet brukstid på ytterdører er 20-40 år. Dersom døren din har passert 20 år i alder kan de være modne for utskiftning. Forventet levetid på ytterdører er 20-40 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

B-30 branndør sluttet de å bruke som brannkrav før 2010. Etter 2010 er det krav om EI30, som står for integritet (E), isolasjon (I) og 30 minutter brannmotstand (30). EI30 branndør bør vurderes byttet, noe som sannsynligvis er et borettslag/sameie oppdrag.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvest vendt takterrasse på 4m2 av betong med tremmergulv av Møre Royal terrassebord. Rekkverk av malt mur. Eier har malt synlig mur i 2026.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rekkverk er for lavt. Godkjent rekkverks høyde er 1,2 meter når det er mer enn 10 meter ned til bakken fra terrassedekke.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Tiltak bør utføres på avvik pga. sikkerhet og fallrisiko. Et enkelt tiltak kan være forhøye eksisterende rekkverk med f. eks. stål/glass.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv har overflater av 1 stavs parkett, flis i entre , gang og på våtrom med elektriske varmekabler.
Vegger har overflater av malte plater, flis på våtrommene.
Himlinger/tak har overflater av malte plater.
Det er malt et veggmaleri på vegg over kjøkkenet og er signert av Varcoe.
Leiligheten er malt i 2026 og det er lagt ny parkett i 2026, opplyser eier.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier





TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag gulv som skille ned mot underliggende leilighet/areal. Det er skjevheter som er målbare, men som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre oppdagelser vedrørende oppbygging være feil. Det er målt etter høydeforskjeller i stue/kjøkken i hybel, stue/kjøkken og i ett soverom i hoveddel. Det er ikke oppdaget høydeforskjeller som er utenfor dagens krav.
Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2-3 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet.

TG 1 Pipe og ildsted

Murt pipe fra byggeår, som går fra kjeller og over tak. Innvendig pipeløp er ikke kontrollert. Det er feieluke i kjeller og på loft. Det er også montert feie luke ved siden av peisen, men den er kun for syns skyld, opplyser eier. Peis med innsats er installert i stuen.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



TG 1 Innvendige trapper

Malt tett tretrapp opp til hems. Det er glass som rekkverk.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen heltre fyllingsdører, tofløyet heltre glassdør fra gang og inn til stuen og frostet glassdør inn til baderommet i hybelen. Dørene går fint og er montert i 2017.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

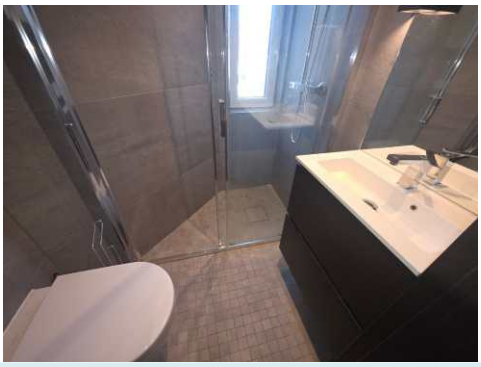
VÅTROM

5 ETASJE > BAD HYBEL

Generell

Bad i hybel fra 2017 innredet med dusj nisje med skyve glassdører, vegg hengt toalett og innredning med nedsunket servant med speil. Rommet har overflater av flis på gulv med elektriske varmekabel, flis på vegg og malte plater i tak/himling. Badet har forskriftsmessig fall til sluk, fall er 1:100. Høydeforskjell mellom gulv ved dør og topp sluk rist er på 27 mm. Membran er synlig i sluket. Det er ikke boret hull og målt etter fukt, pga. tilleggende konstruksjoner. Ved overflate fukt måling inne i baderommet ble det ikke oppdaget noen uvanlige fukt verdier. Det er naturlig ventilasjon via luke i vegg og til luft under døren. Det er et plast sluk med sluk mansjett.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



5 ETASJE > BAD HYBEL

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og malte plater i tak, overflater er i god stand.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

5 ETASJE > BAD HYBEL

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall til sluk er i følge forskrift. Fall er 1:100. Det er 27 mm. fra topp flis ved dør til topp sluk.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

5 ETASJE > BAD HYBEL

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk med sluk mansjett. Membran er synlig.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



5 ETASJE > BAD HYBEL

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vegg hengt toalett, servant med innredning og speil og dusj nisje med skyve glassdører.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

5 ETASJE > BAD HYBEL

TG 2 Ventilasjon

Badet har naturlig avtrekk fra luke i vegg og til luft under døren.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

5 ETASJE > BAD HYBEL

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Ved overflate fukt måling inne i baderommet ble det ikke oppdaget noen uvanlige fukt verdier.

5 ETASJE > BAD 2

Generell

Tilstandsrapport

Bad fra 2017 innredet med dusj nisje med glassdører, vegg hengt toalett og innredning med nedsunket servant med 2 blandebatteri og med speil. Det er opplegg for vaskemaskin. Det er vv bereder i rommet, men det er ikke tilgang til den. Rommet har overflater av flis på gulv med elektriske varmekabel, flis på vegg og malte plater i tak/himling. Badet har forskriftsmessig fall til sluk, fall er 1:100. Høydeforskjell mellom gulv ved dør og topp sluk rist er på 35 mm. Membran er synlig i sluket. Det er ikke boret hull og målt etter fukt, pga. tilleggende konstruksjoner. Ved overflate fukt måling inne i baderommet ble det ikke oppdaget noen uvanlige fukt verdier. Det er ventilasjon via elektrisk vifte og til luft under døren. Det er en plast slukrenne med sluk mansjett langs vegg i dusjsonen.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



5 ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og malte plater i tak, overflater er i god stand.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

5 ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall til sluk er i følge forskrift. Fall er 1:100. Det er 35 mm. fra topp flis ved dør til topp sluk. Varmekabler er ikke funksjons testet.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

5 ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og banemembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



5 ETASJE > BAD 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vegg hengt toalett, servant med innredning med 2 blandebatteri og speil, dusj nisje med glassdører, opplegg for vaskemaskin og vv bereder.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Vv berederen er plassert i baderommet, men det er ikke tilgang da berederen er innbokset.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det må opprettes tilgang til vv bereder.

5 ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Det er ventilasjon via elektrisk vifte i baderommet og til luft under døren.

5 ETASJE > BAD 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Ved overflate fukt måling inne i baderommet ble det ikke oppdaget noen uvanlige fukt verdier.

KJØKKEN

5 ETASJE > KJØKKEN HYBEL

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2017 fra Kvik med glatte fronter og laminat benkeplate, integrerte hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er montert automatisk vann stopper og komfyrvakt. Det er også montert vaskemaskin og vv bereder på kjøkkenet.

Tilstandsrapport

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



5 ETASJE > KJØKKEN HYBEL

TG 1 Avtrekk

Kjøkken ventilator montert i overskap med avtrekk ut.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



5 ETASJE > KJØKKEN 2

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2017 fra Kvik med glatte fronter og benkeplate av corian med integrert vask, integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, kaffemaskin og stekeovn. Alle hvitevarene er fra Gaggenau. Det er montert automatisk vann stopper og komfyrvakt.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



5 ETASJE > KJØKKEN 2

TG 1 Avtrekk

Fritthengende kjøkken ventilator fra Gaggenau i stål med avtrekk ut.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerskap over toalett på bad i hybelen og fordelerskap og stoppekran bak servantskap i bad i leiligheten.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
• Det er avvik:

Det er vanskelig tilgang til stoppekran og fordelerskap på bad i leiligheten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak bør gjøres og evt. gjæres utbedring av avviket. Det anbefales å montere automatisk vannstopper montert på stoppekran.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i leiligheten.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon. Avtrekk i fra bad.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmtvannstank

Det er montert ca.120 liters vv tank i skap ved kjøkkeninnredning i hybelen, vv tanken er fra 2017.
Eier opplyser at det antas at tilsvarende vv bereder er montert i innbokset nisje i baderom i leiligheten.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke tilgang til vv bereder i baderommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må opprettes tilgang til vv bereder.





Elektrisk anlegg

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

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

2 elektrisk anlegg med automatsikringer. En i leilighet og en i hybelen.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2017

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Dokumenter ligger i boligmappa.no, i følge eier.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

Tilstandsrapport

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei









FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Takterrasse er vurdert og det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av tettesjikt. Innvendige trapp er vurdert som funksjonell. Elektrisk anlegg er vurdert og trenger ikke kontrolleres av autorisert fagperson. Brannteknisk tilstand er vurdert og fungerende røykvarslere og brannslukkere er påkrevd. Branncelle er kontrollert. Rømningsveier må være frie og tilfredsstille krav til tilgjengelighet.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

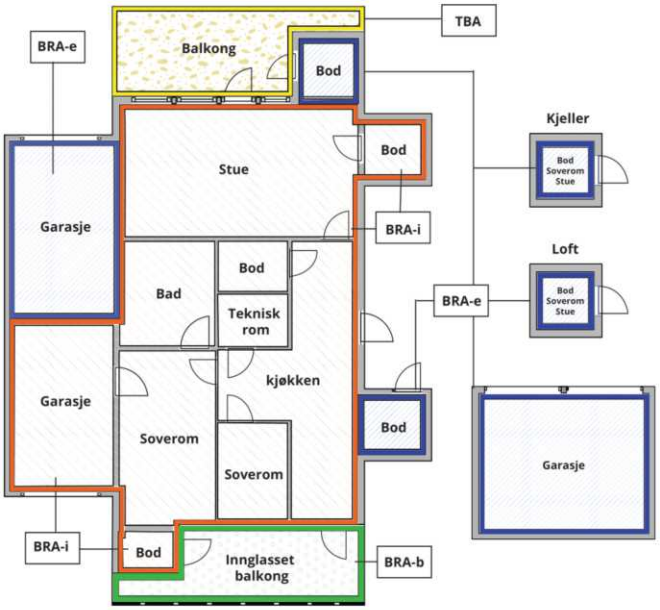
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
5 etasje	118			118	4	12	130
Hems						7	7
Kjeller		8		8			8
SUM	**118**	**8**			**4**	**19**	**145**
SUM BRA	**126**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5 etasje	Entré, stue/sov hybel, bad hybel, kjøkken hybel, gang, kjøkken 2, stue 2, bad 2, soverom, soverom 2		
Hems	Hems		
Kjeller		Bod, bod 2	

Kommentar

2 boder i kjeller på 4m2 og 4m2 er ikke medtatt i areal målingen som BRA-i, men er tatt med som BRA-e. Hems med gulvareal på 7m2 er ikke med i arealberegningen pga. for lav takhøyde. Det er også 12m2 gulvareal i leiligheten som ikke er med i arealberegningen, pga. skråtak. Godkjent takhøyde er 1,9 meter. Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Leiligheten kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Originale tegninger er ikke mottatt og gjennomgått, kun planskisse fra forrige salg. Det er ikke gjort endringer på rominndelingen siden forrige salg. Da det ikke foreligger tegninger som viser hva som er godkjent i kommunen, er det derfor ikke mulig å kontrollere hvilke rom som er godkjent i kommunens byggesaks kontor. Generelle krav i bolig til rømning fra rom, tilgang til dagslys via vinduer, takhøyde m.m. er vurdert.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det har vært en vannskade på det lille badet i hybelen. Ankran AS har tørket vannskaden, det er lagt inn ny isolasjon og lagt ny membran i det området som skaden var. Vannskaden er utbedret i 2025.
Det var tilløp til brann i leiligheten da en vedkubbe falt ut av peisen i 2025. Leiligheten ble malt og parkett byttet.

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.2.2026	Bernt Grubbe	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	215	174		28	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Trudvangveien 5 C

Hjemmelshaver
Berntzen Bernhard

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et urbant, populært og meget sentralt boligområde på Majorstuen i Oslo. Fra eiendommen er det nærhet til alle typer bymessige fasiliteter, samt flotte tur- og rekreasjonsområder. Det er kun et par minutter å gå til nærmeste trikk, buss og T-bane, og flotte Frognerparken ligger rett rundt hjørnet. Bogstadveien med alle sine shoppingmuligheter ligger også rett borti gata.

Adkomstvei

Fra Oslo: Følg Haakon VIIs gate og Rv162 til Kristian IVs gate. Sving til venstre og inn på Kristian IVs gate. Fortsett på Fv168 til Majorstuen. Sving til høyre og inn på Trudvangveien

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.02.2026	
2	23.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

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

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

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

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

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

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

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

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

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

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

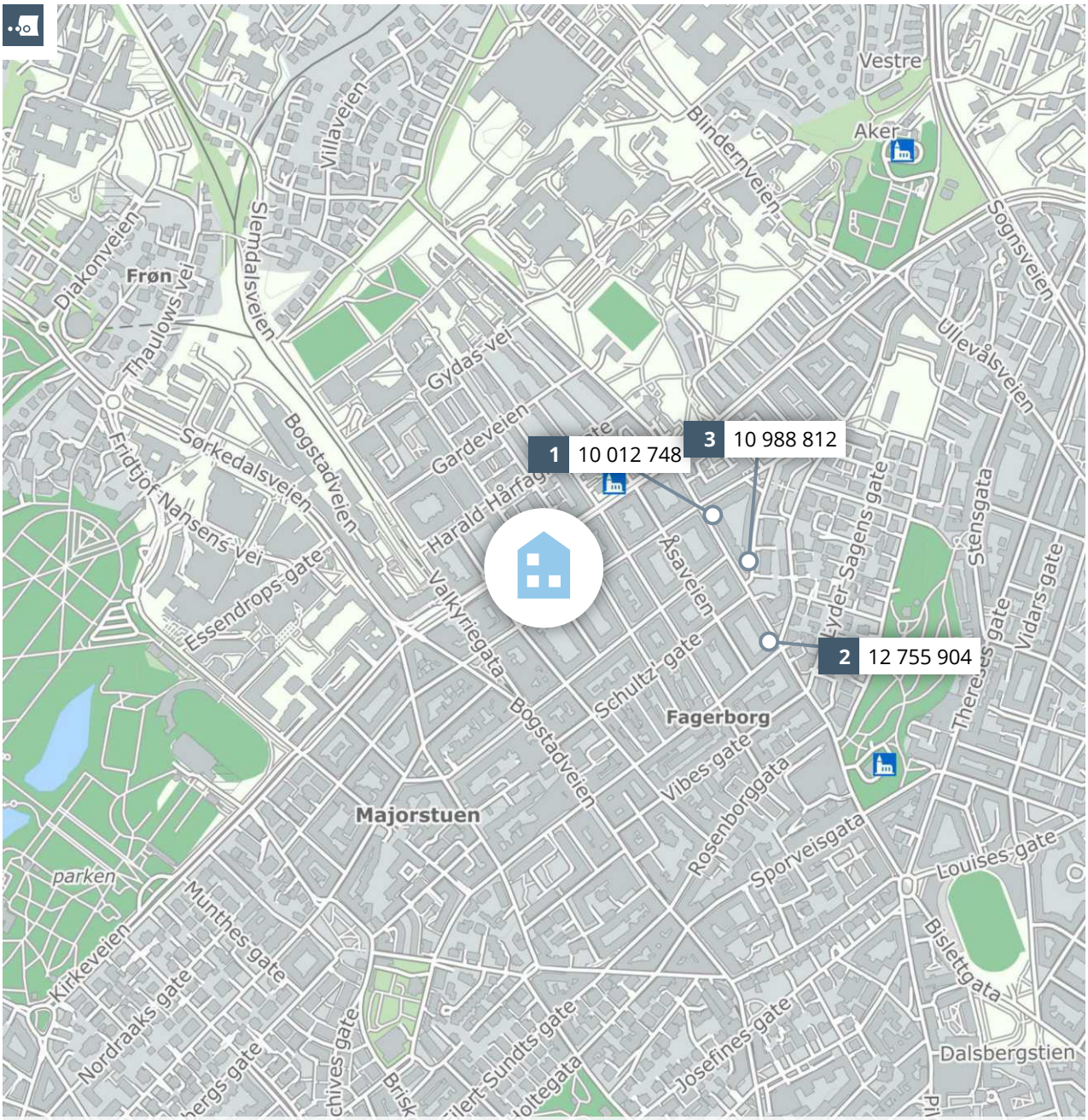
•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og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

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten. Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.



Meglers verdivurdering
TRUDVANGVEIEN 5 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 30.03.2026

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: Frida Hoen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Trudvangveien 5 C, 0364 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1909

GNR 215 BNR 174 FNR 0 SNR 28 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS MAJORSTUEN RODE 7

Verdivurdert til

11 990 000

370 863	12 360 863	104 746
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	118 m²	8 m²	- m²	4 m²	145 m²	19 m²
Byggeår						1909

Fellesutgifter	7 516
Formue	25 323
Soverom	2
Etasje	5

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Jacob Aalls gate 53 B 106 m² 1914 5. etg 3 sov	14.04.2025	10 690 000	**10 000 000**	12 748	10 012 748	**94 460**
2 Suhms gate 2 A 128 m² 1903 4. etg 3 sov	02.02.2026	12 200 000	**12 050 000**	705 904	12 755 904	**99 656**
3 Hertzbergs gate 2 A 104 m² 1914 5. etg 3 sov	31.03.2025	10 900 000	**10 800 000**	188 812	10 988 812	**105 662**

Påkostet loftsleilighet med fantastisk romfølelse, synlige bjelker, gjennomgående høy standard og en luftig beliggenhet på attraktive Majorstuen. Boligen ligger høyt og fritt, og kombinerer klassisk loftssjarm med moderne komfort og smarte løsninger.

Kort om boligen:
- Renovert i 2017/2018
- 137 kvm gulvareal
- Leiligheten ble designet av interiørarkitekt Boris Miller
- 2 lekre bad
- Flott kjøkken fra Kvik med kvalitets hvitevarer
- Corian benkeplate
- Hvitevarer fra Gaggenau
- Veggkunst malt av Jonathan Varcoe
- 3 soverom
- Hems
- Peisovn i stuen
- Vestvendt privat takterrasse
- Kvalitetsparkett fra MEISTER i Tyskland, lagt i 2026
- Takhøyde i stuen målt til 4,19 m.
- Oppgradert elektrisk anlegg
- To boder i kjeller som utgjør 8 kvm
- Supersentral beliggenhet
- Kort vei til offentlig kommunikasjon

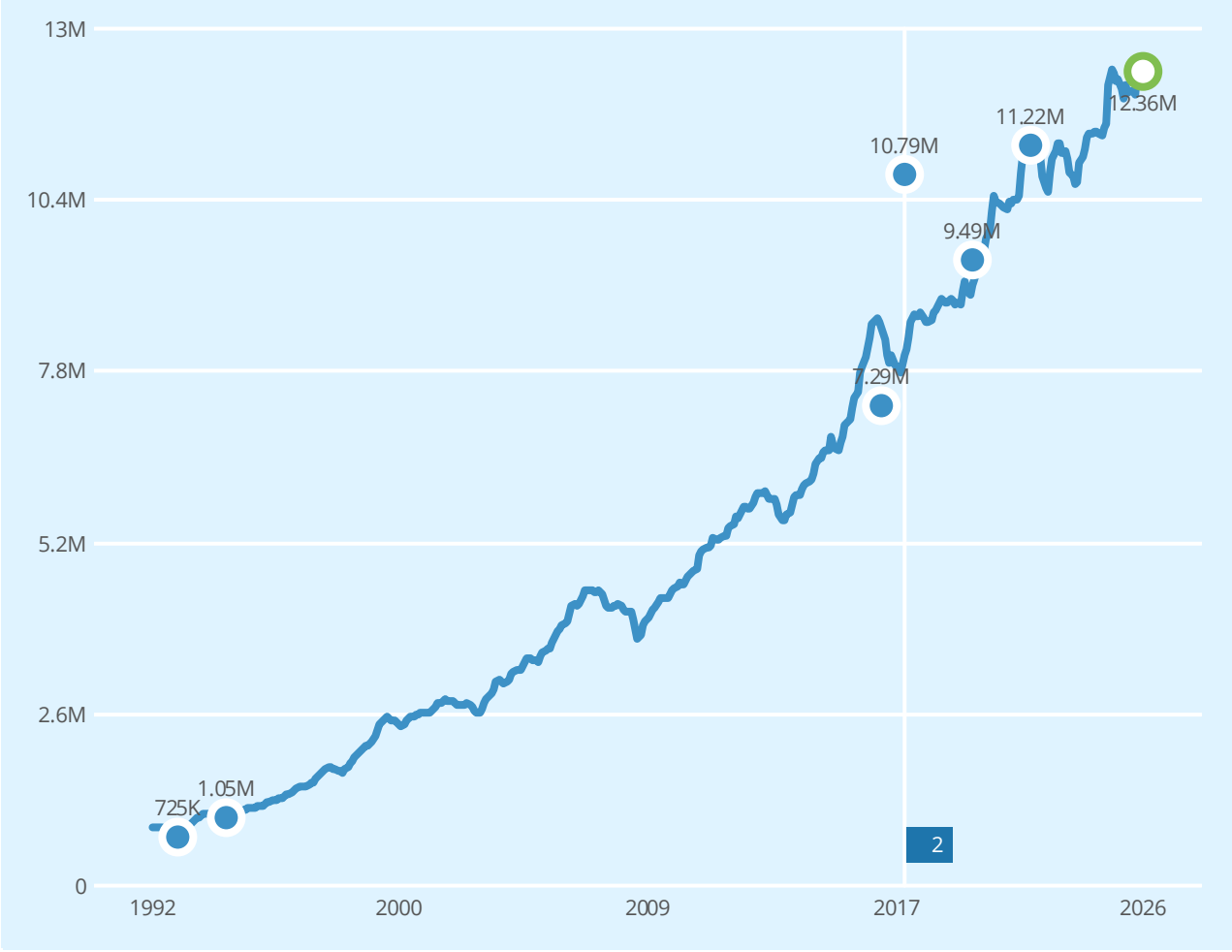
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som

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

1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
13.03.2022	15.05.2022	07.06.2022	10 900 000	10 825 000	399 149	11 224 149	
20.06.2019	19.05.2020	13.08.2020	9 800 000	9 200 000	287 221	9 487 221	
15.01.2018	22.01.2018	06.03.2018	10 500 000	10 500 000	288 716	10 788 716	
17.03.2017	27.04.2017		7 750 000	7 050 000	239 396	7 289 396	
19.11.2001		19.11.2001	-	1 575 000	-	1 575 000	3
28.11.1994		28.11.1994	-	1 045 000	-	1 045 000	
19.03.1993		19.03.1993	-	725 000	-	725 000	

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i MAJORSTUEN RODE 7 grunnkrets nå

9
leiligheter til salgs

12.7M
12.4M
12.1M
11 883 000 Prisantydning i snitt
11.5M
11.2M
10.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
67
dager

Leiligheter solgt i MAJORSTUEN RODE 7 grunnkrets siste 6 mnd

16
leiligheter solgt

9.1M
9.0M
8 966 000 Salgspris i snitt
8 883 000 Prisantydning i snitt
8.8M
8.7M
8.6M

Solgt i snitt i løpet av
68
dager

for 0.7% over prisantydning

Analyse m²-priser

125 384 MAJORSTUEN RODE 7 grunnkrets i snitt siste 6 mnd
123 171 Frogner bydel i snitt siste 6 mnd

104 746 Trudvangveien 5 C
Totalpris 12 360 000

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park

Oppdragsnr.
6260053

Selger 1 navn
Bernhard Berntzen

Gateadresse
Trudvangveien 5C

Poststed	Postnr
OSLO	0364

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 6260053

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 vært en vannskade på badet på hybelen. Dette har blitt utbedret av fagkyndige og det har ikke vært noen problemer etter utbedring.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Området ble tørket, isolasjon ble skiftet og det ble lagt ny membran i det berørte området.

Arbeid utført av: Ankran AS

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har tidligere vært et tilløp til brann i leiligheten. Hendelsen ble håndtert som en forsikringssak. I etterkant ble alle overflater malt og parkett ble byttet.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: 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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6260053

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

Beskrivelse: Leiligheten er ett tidligere loft.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Dette var søkt og godkjent av plan og bygningsetaten. Dette ble gjort før jeg kjøpte leiligheten.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6260053

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: 6260053

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bernhard Berntzen	923cefdbe5d60b3bd6114 4fc62cad87fd5209cdb	16.03.2026 14:42:47 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 6260053

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

Boligopplysninger:

Sameiet Kirkeveien 67		**Vår ref.:**	751/28	**Fødselsdato eier:**	10.05.1977
KIRKEVEIEN 67		**Type:**	Eierseksjonssameie		
0364 OSLO		**Eiere:**	Bernhard Berntzen		
Organisasjonsnr:	913 850 904	**Seksjonsnr:**	28		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **7 516**

Felleskostnader:	Renter og avdrag	3 217
	Felleskostnader	4 299

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	370 862	Gjeld siste årsoppg.:	371 602
Klient ajourf. lån:	7 749 610,33	Klient gj. s. årsoppg.:	7 765 063

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 15160807684, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 05.02.2026: 6.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 233

Saldo per 05.02.2026: 7 749 610

Andel av saldo: 370 863

Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 30.06.2045)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Øyvind Udland Johansen

Adresse: KIRKEVEIEN 67

Postnr/-sted: 0364 OSLO

E-post: N/A

5: Restanse felleskostnader pr. 05.02.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	7 516
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	371 602	Andre inntekter:	2 080
Annen formue:	25 323	Utgifter:	25 873		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	28	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 215/174 - seksjon:28

Bygningstype: Bygård

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 91134177

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Sameiet Kirkeveien 67	**Vår ref.:**	751/28	**Fødselsdato eier:**	10.05.1977
KIRKEVEIEN 67	**Type:**	Eierseksjonssameie		
0364 OSLO	**Eiere:**	Bernhard Berntzen		
Organisasjonsnr: 913 850 904				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Livsløp standard: Nei Kategori: Leilighet

Fasiliteter:

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

VEDTAK ÅM 2019
Det ble på årsmøtet 26.06.2019 vedtatt at boder på loft kan selges slik at seksjoner kan utvides. Se vedtak for mer informasjon.

VEDTAK ÅM 2023
Snr 19 har ytret ønske om å kjøpe bodarealet utenfor leiligheten. Styret har fått fullmakt til å selge dette boarealet hvis kjøper ønsker å kjøpe for en snittpris av minst 2 takster og fullmakt til å vurdere beste mulige tilbud for sameiet for salg bodarealet. Kjøper må selve dekke alle omkostninger for både seg selv og sameiet (også eventuelle skatter) som knytter seg til reseksjoneringen. Sameiet skal ikke ha noen utgifter på et slikt salg, kun salgsinntekter.

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

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

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.
Det skal gjennomføres følgende vedlikeholdstiltak i tiden fremover:
- drenering
-pipeløp

VEDTAK ÅM 2024
Det ble vedtatt å drenere langs fasaden ved bakgården.

NØKLER, SKILT
Nøkler til byggets inngangsdør bestilles gjennom Styreleder.

VAKTMESTER OG RENHOLD
Sameiet Kirkeveien 67 har ikke egen vaktmester.
Sameiet Kirkeveien 67 har avtale med renholdstjeneste med Rydd og Vask AS. Renholdet skjer annenhver uke på fredager.
Styret i Sameiet Kirkeveien 67 har tegnet yrkeskadeforsikring for dets ansatte.

Boligopplysninger:

Sameiet Kirkeveien 67	**Vår ref.:**	751/28	**Fødselsdato eier:**	10.05.1977
KIRKEVEIEN 67	**Type:**	Eierseksjonssameie		
0364 OSLO	**Eiere:**	Bernhard Berntzen		

Organisasjonsnr: 913 850 904

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

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

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.
Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Annen informasjon:

Sameiet Kirkeveien 67

årsmøte 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Tirsdag 01.07.2025, kl 18:00

Sted: Deichmann Majorstuen

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

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

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

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

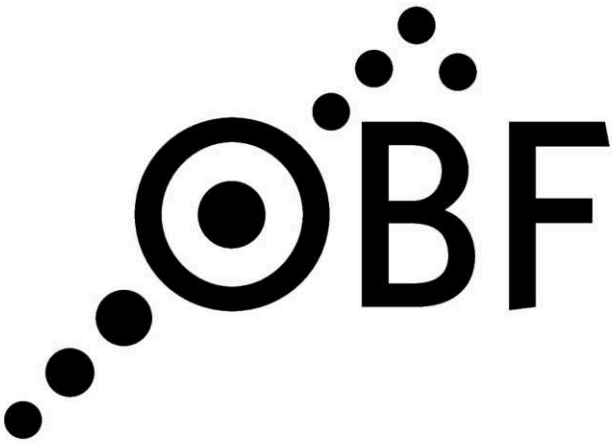
Fullmektigens navn: _____

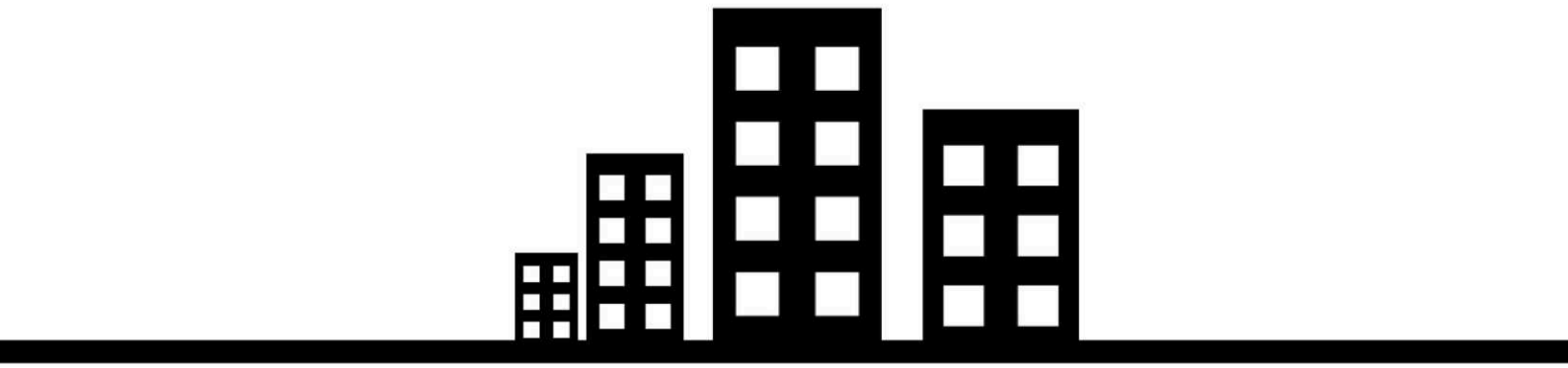
å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Kirkeveien 67 tirsdag 01.07.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____


OBF



Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at årsmøtet skal avholdes som hybridmøte. Det vil derfor være mulig å delta på møtet ogsåp gjennom Teams

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

1. Tilgang via egen smarttelefon eller datamaskin ved å bruke denne linken:

Bli med i møtet nå:
https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting_OTA4NzBiN2QtMmNhMC00ZmI5LTk4OTUtMjcyODhkNzkxMmZi%40thread.v2/0?context=%7b%22Tid%22%3a%22e55b568c-2a0f-4671-a3a6-6502b9d1b8e7%22%2c%22Oid%22%3a%221dd3537f-5ff3-4dd2-8df8-e112b3155137%22%7d

Møte-ID: 334 272 690 058 8
Passord: xh2fp3qb

Ved bruk av mobiltelefon må Teams-appen installeres. Dersom datamaskin benyttes er det ikke nødvendig å laste ned appen, men dette kan bedre lyd- og bildekvaliteten.

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter
- Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart. Ved innringing per telefon tast *6 for lydløs/ikke lydløs.

Årsmøte i Sameiet Kirkeveien 67

Tirsdag 01.07.2025, kl 18:00
Deichmann Majorstuen

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Kirkeveien 67

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr

4. Forslag

4.1 Forslag fra styret om valg av ny revisor

Det foreslås av styret å bytte revisor fra Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS til Blåberg Revisjon AS. Årlig pristilbud (2024 priser) er på kr 6 750,-.

Pris i 202 for revisjon hos BDO AS er på kr. 11 031,-. Bytte vil med dette medføre en årlig besparelse på om lag kr. 4 281,-.

Forslag til vedtak: Det vedtas av årsmøtet å bytte revisor til Blåberg Revisjon AS.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: _ (stiller til gjenvalg)

Styreleder er ikke på valg.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

_____ (stiller til gjenvalg)

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

_____ (stiller til gjenvalg)

5.4 Valg av valgkomité

Se valgkomitéens innstilling vedlagt.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 23.06.2025

Styret i Sameiet Kirkeveien 67

Styreleder, Øyvind Udland Johansen
Styremedlem, Thea Eline Kolsrud Haldorsen
Styremedlem, Simen Sætre Skagestad Benkestok
Styremedlem, Georg Husebæk
Varamedlem, Kari Melgaard
Varamedlem, Josefine Eggesbø
Varamedlem, Cathrine Indrøy

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Sameiet Kirkeveien 67

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

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Øyvind Udland Johansen
Styremedlem, Thea Eline Kolsrud Haldorsen
Styremedlem, Simen Sætre Skagestad Benkestok
Styremedlem, Georg Husebæk
Varamedlem, Kari Melgaard
Varamedlem, Cathrine Indrøy
Varamedlem, Josefine Eggesbø

Styret har bestått av 1 kvinne og 3 menn.

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Sameiet Kirkeveien 67

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

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet Kirkeveien 67 har egen vaktmester/portner. Vaktmesterens/porterens navn er [navn] og kan treffes på [telefon].

[Leverandør av vaktmestertjenester] ivaretar oppgavene knyttet til [rydding, plenklipping, snømåking, daglig drift, renhold, løpende vedilkehold. (Stryk det som ikke passer)

Sameiet Kirkeveien 67 har avtale med renholdstjeneste med [leverandør]. Renholdet skjer [ukedag]

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

Bredbånd, kabel-tv

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

Nøkler, skilt

Nøkler til byggets inngangsdør bestilles gjennom Styrelder.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

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

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

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

HMS - internkontroll

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

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

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

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

Forsikring

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

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

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

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

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 0 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

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

2013

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

2014

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

• Vedlikehold av brannvarslere

2015

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

2016

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

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

2017

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

2018

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

2020

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

2021

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

2022

• Installert nytt digitalt callinganlegg fra Defigo i alle oppganger

2023/2024

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

Styrets arbeid i 2024

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

Styret har i perioden hatt fokus på:

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

23.06.2025

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Kirkeveien 67

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 853 028	1 785 578	1 853 035	1 853 035
Sum		1 853 028	1 785 578	1 853 035	1 853 035
Sum		1 853 028	1 785 578	1 853 035	1 853 035
Forretningsførsel og revisjon	2	74 652	71 850	71 000	77 500
Lønn og honorar	3	85 575	57 050	57 050	85 575
Vedlikehold	4	652 232	75 126	335 000	350 000
Eksterne tjenester	5	45 339	54 756	55 000	95 000
Kabel-tv og bredbånd		157 968	150 182	148 000	160 000
Forsikring		281 174	222 663	237 500	360 000
Kommunale avgifter		457 138	364 288	438 000	482 500
Brensel og strøm		25 303	26 508	30 000	30 000
Andre driftsutgifter	6	22 729	46 421	26 100	26 300
Sum		1 802 109	1 068 842	1 397 650	1 666 875
Driftsresultat før individuell innbetaling		50 919	716 736	455 385	186 160
Driftsresultat etter individuell innbetaling		50 919	716 736	455 385	186 160
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	38 047	35 524	0	0
Rentekostnad	8	548 316	513 370	521 595	523 002
Andre finansposter	9	-24 409	-13 512	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-485 860	-464 334	-521 595	-523 002
Årsresultat	10	-434 941	252 401	-66 210	-336 842
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-264 115	-260 399	-270 123	-283 550
Endring i disponible midler	10	-699 056	-7 998	-336 333	-620 392

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		33 421	7 148
Forskuddsbetalte kostnader	11	232 524	244 408
Andre fordringer		0	4 021
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		318 444	1 023 722
Sum omløpsmidler		584 389	1 279 300
SUM EIENDELER		584 389	1 279 300

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-6 539 821	-6 792 222
Årets resultat	10	-434 941	252 401
Sum egenkapital	12	-6 974 762	-6 539 821
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	13	7 516 114	7 780 229
Sum langsiktig gjeld		7 516 114	7 780 229
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		31 730	10 863
Leverandørgjeld		6 199	20 467
Påløpne renter		2 937	4 412
Annen kortsiktig gjeld		2 171	3 150
Sum kortsiktig gjeld		43 037	38 892
Sum gjeld		7 559 151	7 819 121
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		584 389	1 279 300

Oslo 31.12.24
Styret i Sameiet Kirkeveien 67

Sted:_____, dato:_____

Øyvind Udland Johansen
Styreleder

Thea Eline Kolsrud Haldorsen
Styremedlem

Georg Husebæk
Styremedlem

Simen Sætre Skagestad Benkestok
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	1 139 376	1 081 926	1 139 357	1 046 483
3607 Renter og avdrag	713 652	713 652	713 678	806 552
3630 Dugnadsbidrag	0	-10 000	0	0
Sum	1 853 028	1 785 578	1 853 035	1 853 035

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	11 031	10 506	11 000	12 000
Forretningsførerhonorar	47 034	43 296	45 000	45 500
Annen regnskapsførsel	16 587	18 048	15 000	20 000
Sum	74 652	71 850	71 000	77 500

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	75 000	50 000	50 000	75 000
Arbeidsgiveravgift	10 575	7 050	7 050	10 575
Sum	85 575	57 050	57 050	85 575

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

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024.

.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	222 482	71 828	325 000	340 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	34 999	2 798	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	207 250	500	0	0
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	177 500	0	0	0
6695 Egenandel forsikring	10 000	0	10 000	10 000
Sum	652 232	75 126	335 000	350 000

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	0	0	5 000	35 000
6360 Renhold	44 317	54 478	50 000	60 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	1 022	278	0	0
Sum	45 339	54 756	55 000	95 000

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	4 093	3 697	0	0
7400 Kontingent HL	2 130	1 990	2 100	2 300
7720 Generalforsamling / årsmøte	4 448	9 943	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	3 045	4 159	4 000	4 000
7772 Andre gebyrer	7 220	0	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	312	3 729	0	0
7790 Andre driftskostnader	1 482	22 903	20 000	20 000
Sum	22 729	46 421	26 100	26 300

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	37 702	35 524	0	0
8059 Andre renteinntekter	346	0	0	0
Sum	38 047	35 524	0	0

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8146 Lånenr 1213.97.50452	548 316	513 448	521 595	523 002
8159 Andre rentekostnader	0	-78	0	0
Sum	548 316	513 370	521 595	523 002

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Andre finansinntekter	-24 409	-13 512	0	0

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Sum	-24 409	-13 512	0	0

Note 10 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	1 240 408	1 248 406
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-434 941	252 401
Avdrag langsiktig lån	-264 115	-260 399
B. Årets endring i disponible midler	-699 056	-7 998
C. Disponible midler 31.12	541 352	1 240 408

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	73 404	60 961
1749 Forskuddsbetalte kostnader	159 120	183 448
Sum	232 524	244 408

Note 12 - Egenkapital

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

Note 13 - Lån

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	Bytte av tak. Refinansering av dagens lån ca. kr 5 900 000 med 3 000 000 som gir en total lånesaldo på ca. kr 8 900 000.
Lånenummer:	12139750452
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	7.15 %
Beregnet innfridd:	30.03.2040
Opprinnelig lånebeløp:	8 900 000
Lånesaldo 01.01:	7 780 229
Avdrag i perioden:	264 115
Lånesaldo 31.12:	7 516 114
Saldo 5 år frem i tid:	5 872 958

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12139750452	1	707 584	707 584
	1	359 689	359 689
	4	355 758	1 423 032
	1	347 895	347 895
	3	257 482	772 446
	1	229 965	229 965
	1	224 068	224 068
	1	222 103	222 103
	4	220 137	880 548
	4	204 413	817 652
	1	202 448	202 448
	4	174 930	699 720
	3	172 965	518 895
	1	110 069	110 069

Resultat og balanse med noter for Sameiet Kirkeveien 67.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Kirkeveien 67

Styreleder	Øyvind Udland Johansen (sign.)	23.06.2025
Styremedlem	Thea Eline Kolsrud Haldorsen (sign.)	20.06.2025
Styremedlem	Simen Sætre Skagestad Benkestok (sign.)	19.05.2025
Styremedlem	Georg Husebæk (sign.)	20.06.2025

Til Årsmøtet i Sameiet Kirkeveien 67

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Kirkeveien 67 sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 434 941. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling pr. 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke 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, 23. juni 2025

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS

Håkon Sundby
Statsautorisert revisor

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Kirkeveien 67 tirsdag 01.07.2025 kl. 18:00 - Deichmann Majorstuen.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Kirkeveien 67

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Øyvind Krogh ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 6 seksjonseiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 7 stemmeberettigede.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Øyvind Krogh ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Mathias Hatleskog Tjønn valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets underskudd ble besluttet fremført som udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr. 75 000,-. Enstemmig vedtatt.

4. Forslag

4.1 Forslag fra styret om valg av ny revisor

Det foreslås av styret å bytte revisor fra Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS til Blåberg Revisjon AS. Årlig pristilbud (2024 priser) er på kr 6 750,-.

Pris i 2025 for revisjon er på kr. 11 031,-. Bytte vil med dette medføre en årlig besparelse på om lag kr. 4 281,-.

Vedtak:
Vedtak: Enstemmig vedtatt

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg.

Vedtak:
Styreleder er ikke på valg.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Ingen styremedlemmer på valg.

Vedtak:
Ingen styremedlemmer på valg.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Ingen varamedlemmer på valg.

Vedtak:
Ingen varamedlemmer på valg.

5.4 Valg av valgkomité

Se valgkomitéens innstilling vedlagt.

Vedtak:

Ingen på valg.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 18.41

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder, Øyvind Udland Johansen
- Styremedlem, Thea Eline Kolsrud Haldorsen
- Styremedlem, Simen Sætre Skagestad Benkestok
- Styremedlem, Georg Husebæk
- Varamedlem, Kari Melgaard
- Varamedlem, Cathrine Indrøy

Protokoll for Sameiet Kirkeveien 67

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Øyvind Krogh (sign.)	11.07.2025
Sekretær	Øyvind Krogh (sign.)	11.07.2025
Protokollvitne	Mathias Hatleskog Tjønn (sign.)	04.07.2025

Husordensregler for Sameiet Kirkeveien 67

(vedtatt på sameiermøte 2. april 1997, endret på ekstraordinært sameiermøte 23. Juni 2016)

Husordensreglene har til hensikt å skape gode naboforhold innen boligsameiet.

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

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

Supplement av varige karakter behandles på sameiermøte.

Alminnelige bestemmelser

1. Ytterdører skal til enhver tid holdes låst.

2. Trappeoppganger skal ikke være oppbevaringsplass. Sykler skal plasseres på anvist sted i bakgård.

3. Husholdningsavfall skal pakkes forsvarlig og plasseres i søppelcontainer i søppelboden. Papiravfall skal legges i egne papiravfall-containere. Alt annet avfall som møbler, bygningsrester og lignende må beboerne selv besørge fjernet. Sameiet bestiller felles container vår og høst i forbindelse med dugnaden.

4. Lufting av sengetøy, tepper og lignende må ikke foregå slik at det virker sjenerende på naboene.

5. Alle former for sjenerende støy (støyende musikk, bruk av vaskemaskin, tørketrommel og lignende) må ikke forekomme i tidsrommet kl. 23:00 – 07:00 på en slik måte at naboene forstyrres. For å sikre trivsel og hygge bør støynivået generelt holdes på et for naboene akseptabelt nivå. Ved helt spesielle anledninger, for eksempel i forbindelse med selskapelighet i leiligheten utover kl 23:00, bør beboerne i tilstøtende leiligheter varsles på forhånd.

6. Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl. 07:00 – 20:00 på hverdager, lørdager kl. 10:00 – 18:00. Ingen støy eller sjenanse på søndager og helligdager. Ved nødvendig arbeid utenfor disse tider skal naboer gis melding om dette i god tid.

7. Vasking av trappeoppganger organiseres av beboerne selv og skjer minst en gang pr. 14. dag etter den ordning som hver oppgang selv bestemmer.

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

9. Endring av husordensreglene må gjøres med 2/3 flertall.

Vedtekter for Sameiet Kirkeveien 67

(vedtatt på årsmøte 19. mars 2002, oppdatert på årsmøte 12. April 2016)
Endret på årsmøte 22.05.18
i medhold av
lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr 65.
sist endret på ÅM 09.04.19

§ 1 Innledning

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

§ 2 Seksjon

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

§ 3 Disposisjon over seksjon

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

§ 4 Seksjonseierens plikter

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

§ 5 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

§ 6 Bygningsmessige arbeider mv.
Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 9 Utleie

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

§ 10 Årsmøte

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over 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 seksjonseierne.

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

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

a) behandle styrets årsberetning

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår

c) behandle budsjett

d) velge styremedlemmer.

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

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

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

11 Styret

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

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

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

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

§ 12 Inhabilitetsregler for årsmøtet og styret

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

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

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

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

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

§ 13 Regnskap og revisjon

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

§ 14 Endringer i vedtektene

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

§ 15 Forholdet til lov om eierseksjoner

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Tove Lise Teilman
TRUDVANGVEIEN 5C

Dato: 05.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86526260
8973103

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.215 BNR. 174

Vi viser til bestilling av 20260204 for TRUDVANGVEIEN 5C.

GNR. 215 BNR. 174

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 01.07.1899.

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

1163 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

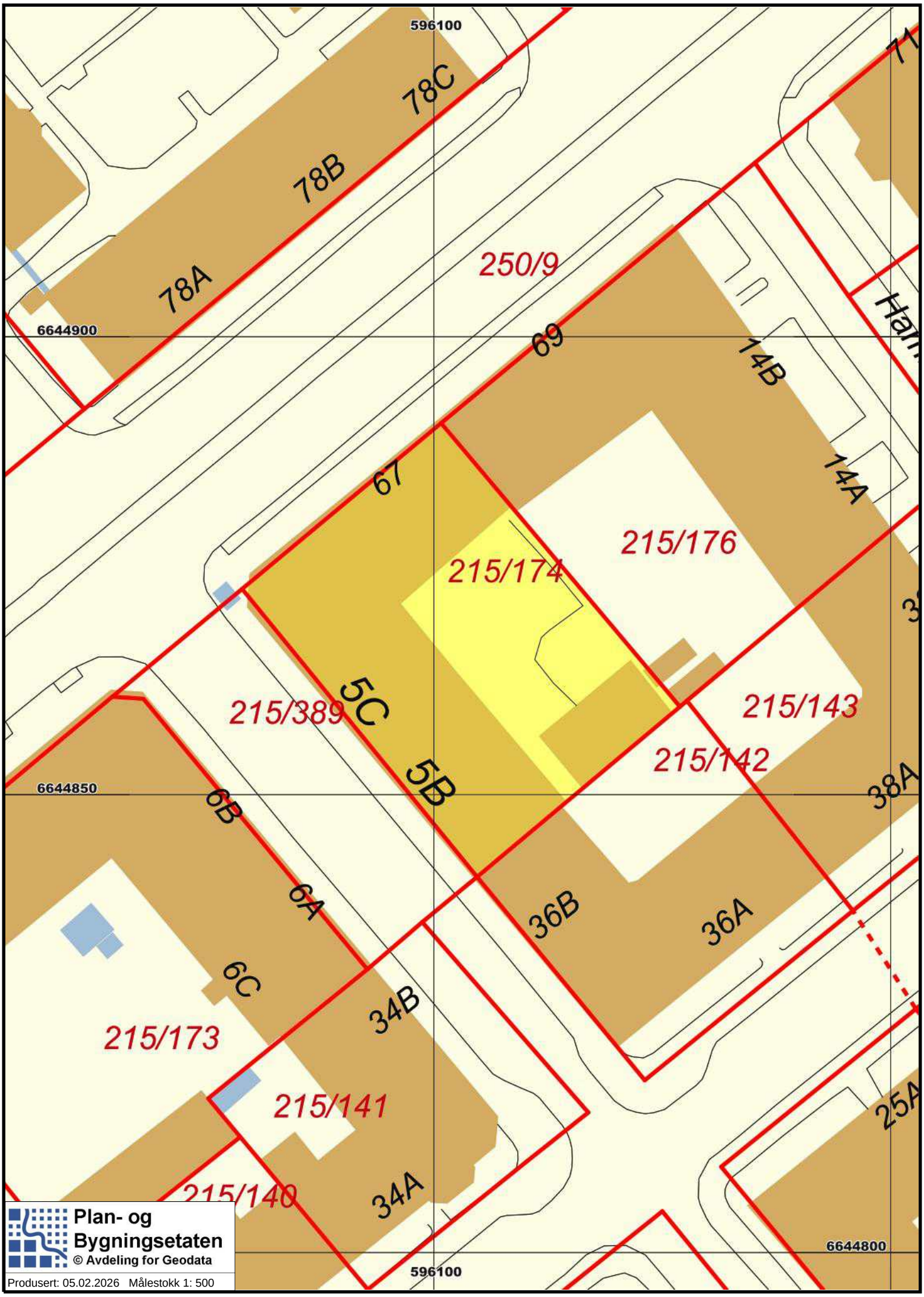
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

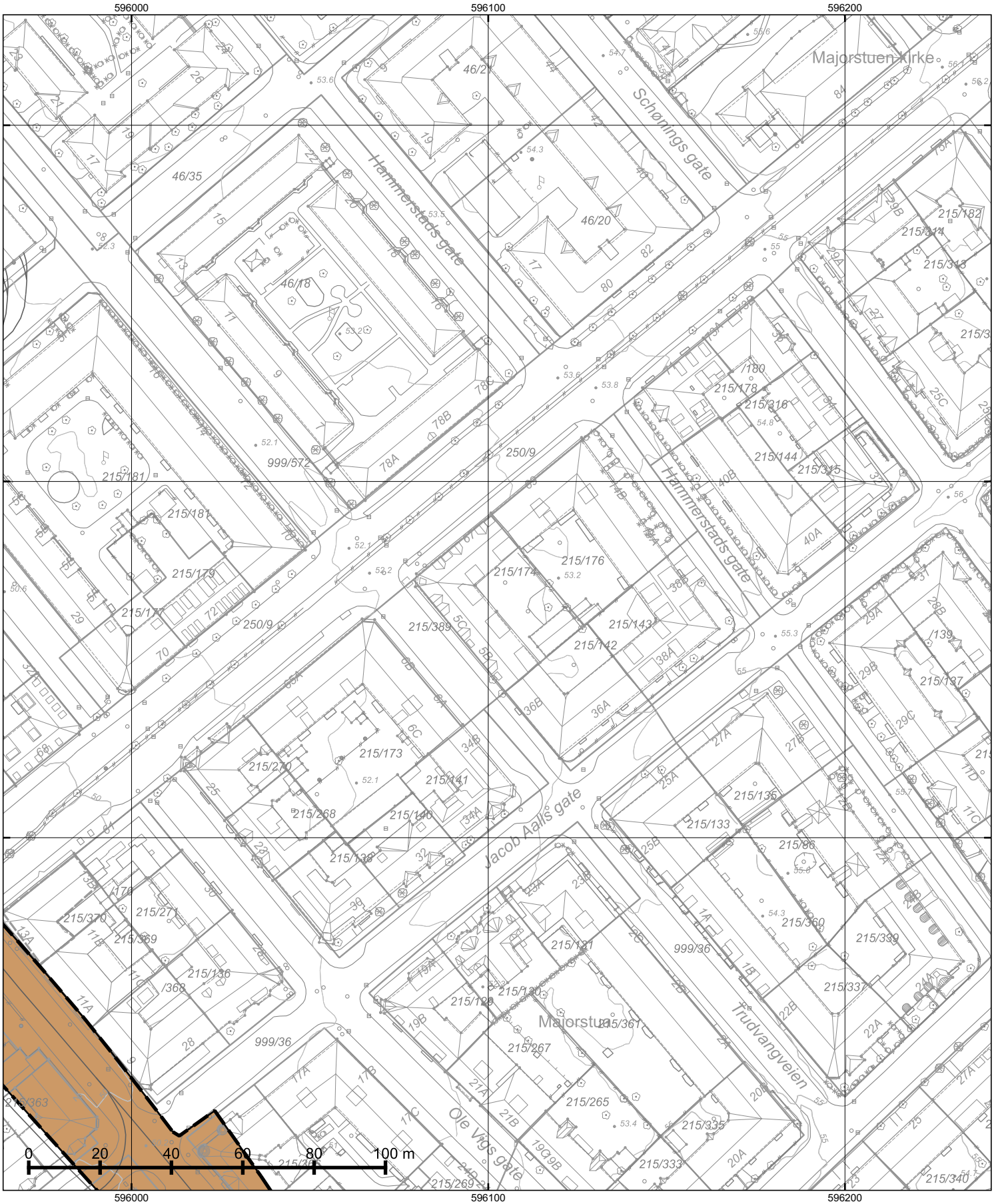
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


596100
78C
78B
78A
250/9
6644900
69
14B
14A
67
215/176
215/174
215/389
5C
5B
215/143
215/142
6644850
38A
6B
6A
6C
36B
36A
34B
215/173
215/141
215/140
34A
25A
6644800
596100
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 05.02.2026 Målestokk 1: 500



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

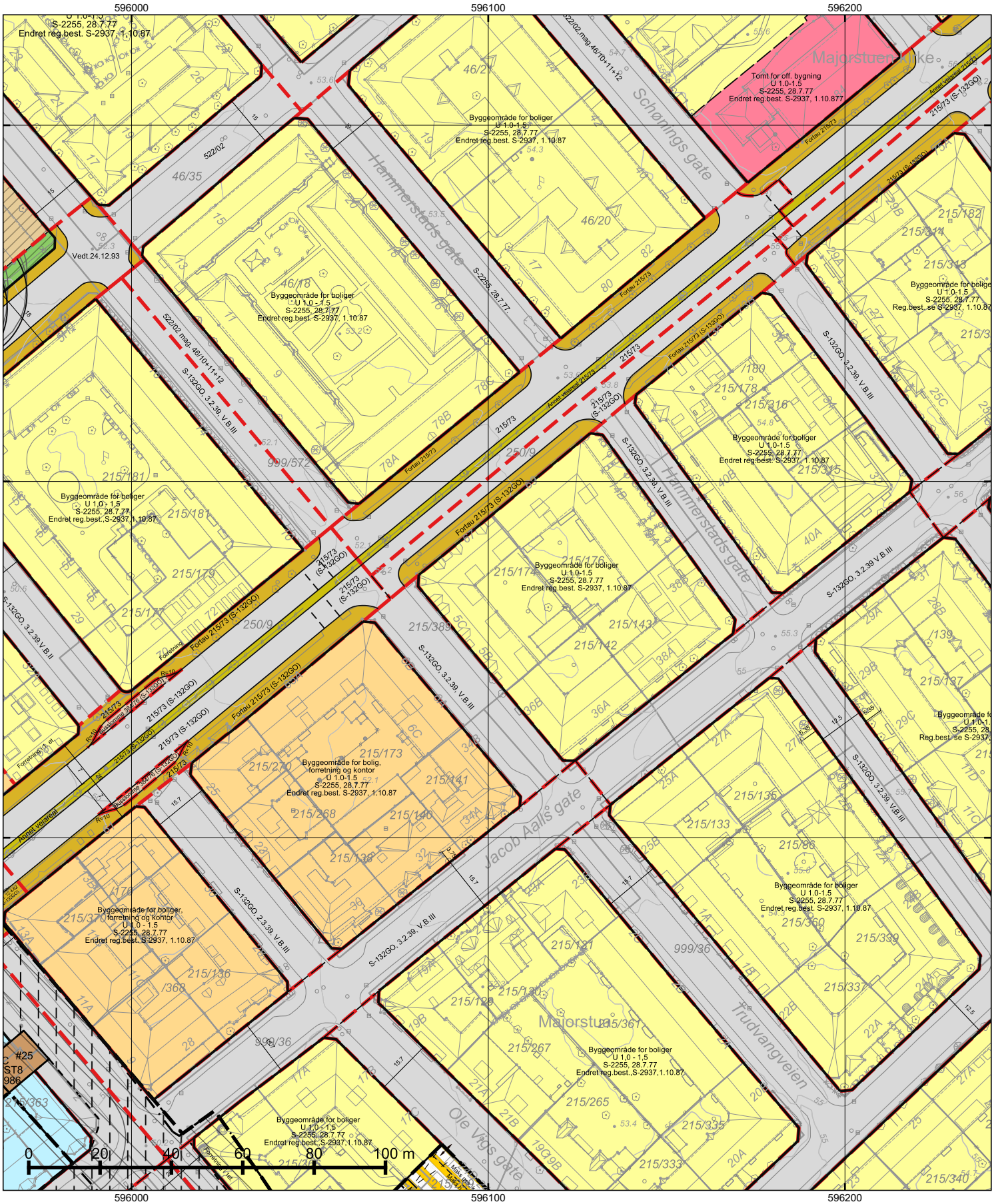
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 152694/ 86526260
Adresse: Trudvangveien 5
Gnr/Bnr: 215/174
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.02.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 152694/ 86526260

Deres ref.:

Adresse: Trudvangveien 5

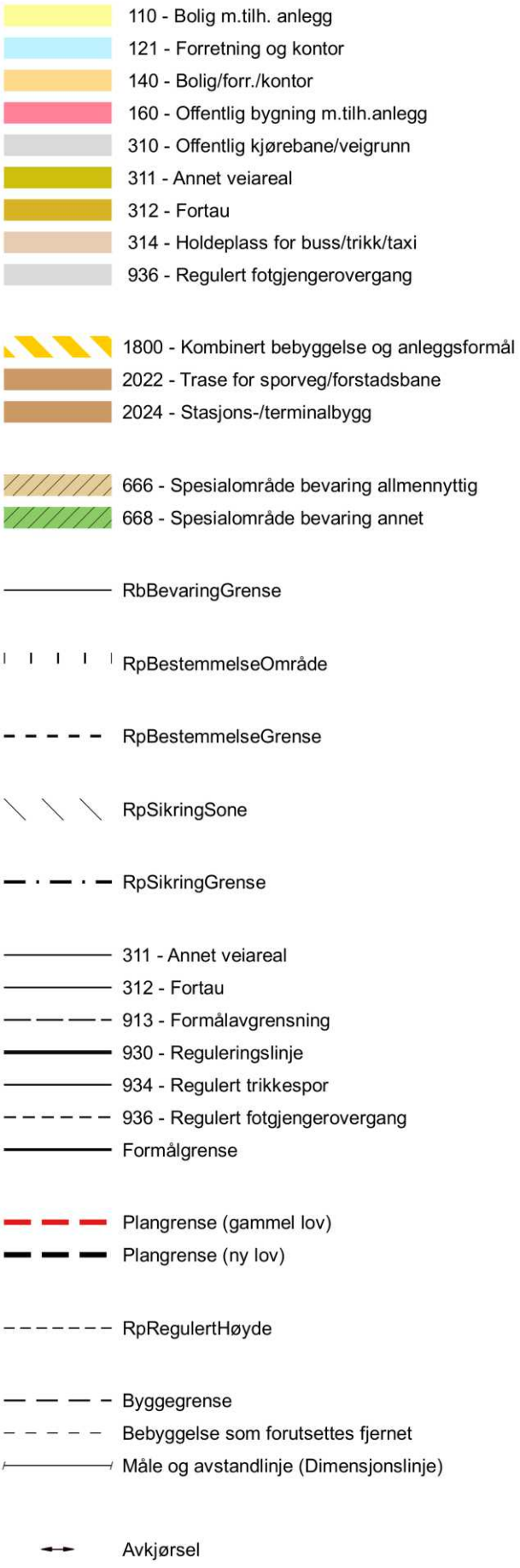
Kommentar:

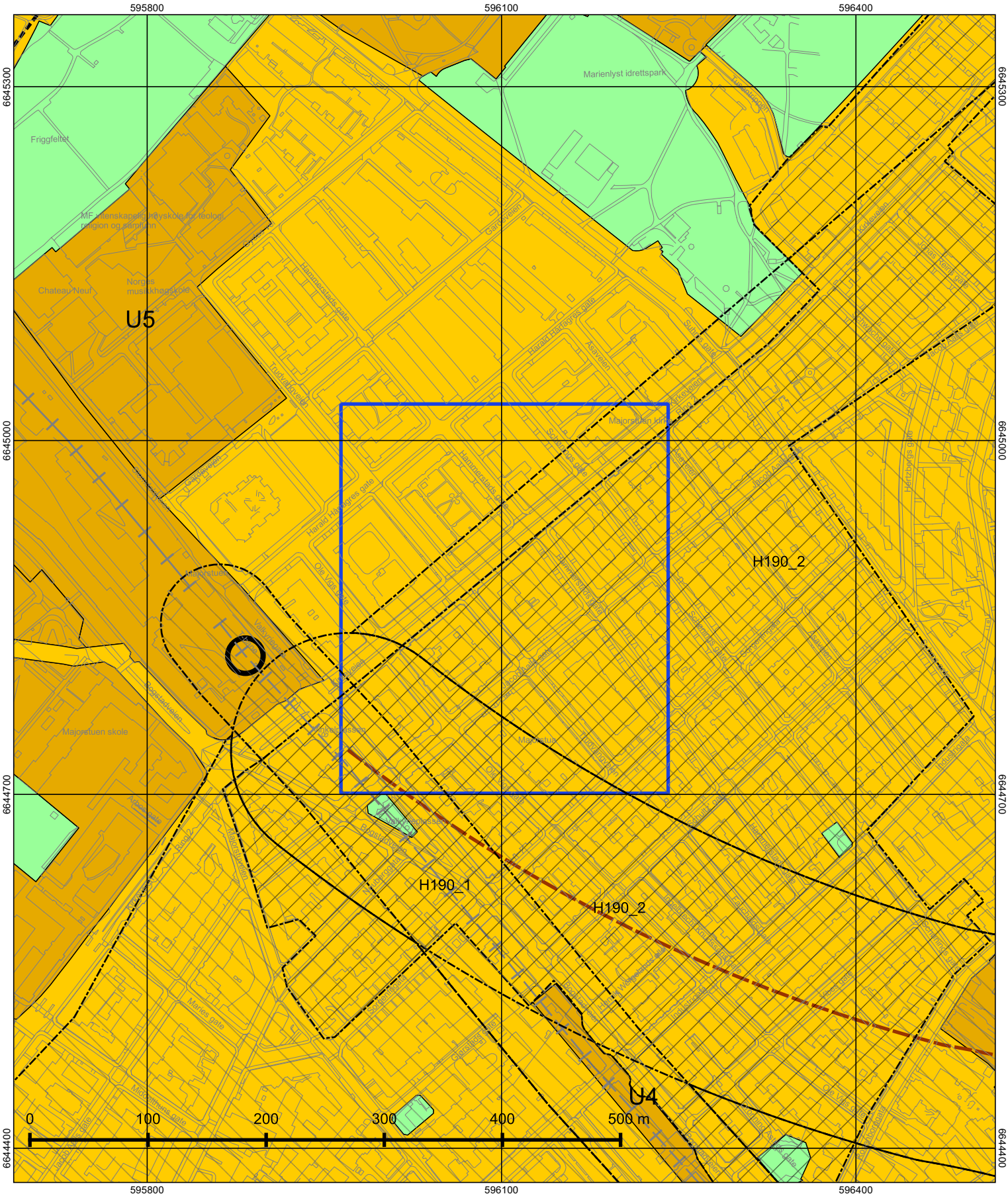
Gnr/Bnr: 215/174

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152694/86526260
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

S-132GO

Vestre bydeler III

Vedtaksdato: 03.02.1939

Vedtatt av: Arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 193901367

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: 847, 981, 16082, V211243, 17353, 25161, V241293, 3483, 54052, V311090, V120462, 38476, V110764, 41972, V241293N2, V110494, 31950, V200905, V070199

Dokumentet består av 8 side(r) inkludert denne.

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).

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

VEDTEKT 172A
Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/4-37	27/10-1938	8/3-1939	V B.II
172A	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
173	14/9-37	26/2-42	4/6-1942	N B I
174	11/1-38	20/6-40	17/10-40	V B I
177	27/9-38	16/10-42	22/12-42	Grunerl.
		23/5-47	26/9-47	
178	10/1-39	5/2-42	4/6-42	Ø B III
179	2/5-39	30/10-46	17/7-47	Ø B II
181	10/10-39	5/2-42	4/6-42	N B II
182A	28/11-39	5/12-46	28/4-1947	Ø B V
183	13/2-40	24/9-42	6/11-42	Ø B IV
184	2/4-40	14/12-51	22/7-52	Ø B I
188	6/5-41	22/2-42	6/11-42	V B IV

BYPLANVEDTEKT.

§ 1.
A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.
B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:
Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult. Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene om kring.

Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf. 29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:
" I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for:
1. Boliger. 2. Forretningslokaler.
I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".

Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

§ 2. Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.
Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7.
Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til mur livets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

§ 3. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.
Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

§ 4. Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m . Bygninger som ligger på hjørne eller i

vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front- (ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m
resp. 40 m.
Z medregnes ikke.
Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

§ 5. Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.
Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.
Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.
Overkant hovedgesims (d.e.murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

§ 6. Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

§ 7. Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

§ 8. I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.
Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

§ 9. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

§ 10. Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.
Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

§ 11. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER (på byplan anført S.B.)
1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929.
Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.
Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler.
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y. UTGÅR.

8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b. Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn 5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:
1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.

2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.

gjelder følgende bestemmelser:

a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.
b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.
c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

§ 12. Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.
==========

VEDTEKT 172B

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE.

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr	Vedtatt	Godjent av bystyret	Stadfestet av dept.	Byplan
170	6/4-37	20/1-1938	3/2-1939	I B.III
172B	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
176	27/9-38	16/10-1942	22/12-1942	I B.IV
200	Del av Grunerløkka	23/5-1947	26/9-1947	I B.I
180	29/8-39	27/8-1942	6/11-1942 (s-176)	I B.I
182B	28/11-39		28/4-1947	Ø B. V
187	23/4-40			I B. V
195	16/8-38	(Maks ges. + 12.0) par. 19 havneloven		Sjursøya

Byplanvedtekt.

§ 1.

A. Det tillates med de nedenfor under p. B nevnte unntak bare ført opp bygninger bestemt for boliger eller forretningslokaler forutsatt at disse ikke er i strid med bygningsvedtektenes par.63 - 1. Det er dessuten adgang til oppførelse av stall, garasje eller lignende bebyggelse til oppbevaring av driftsmidler.

B. Unntatt fra foranstående er arealer som er satt av til:
1. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på reguleringsplanen merk. "Off. bebygg.".
2. Industribebyggelse, på reguleringsplanen merket med gult. På tomter, hvor det finnes eldre industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygning av disse selv om de ikke ligger på de foran nevnte arealer.

§ 2. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er angitt er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser og side og bakbygninger er her tillatt i sånn utstrekning at bygningslovens krav til lys og luft for oppholdsrom for mennesker tilfredsstilles.
Denne bebyggelses høyde må ikke overstige de tilhørende gårdsroms minste utstrekning:
Er gårdsrommet uregelmessig kan bygningsrådet fastsette en gjennomsnittshøyde.
Hvor flere gårdsrom støter til hverandre og er sikret mot bebyggelse, skal bygningsrådet kunne beregne høyden i forhold til disses sammenlagte utstrekning.
På side og bakbygninger tillates ikke tilbaketrukne overetasjer over denne høyde, og taket skal være flatt med heldningsvinkel på maksimum 10 grader.
Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter iøvrig tillater. Dette gjelder såframt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombyning eller er til hinder for gjennomføringen av byplanen.(Denne paragraf er i den foreliggende form vedtatt av reguleringsrådet 6/6 og 8/8-1944, godkjent av "ordføreren" 30/11-1944 og stadfestet av innenriksdepartementet 9/1-1945)

§ 3. Bygningen skal føres opp til den største gesimshøyde som er fastsatt ved byplanen. Hvor det ikke er påført gesimshøyder eller etasjeantall skal bebyggelsen føres opp til den største høyde som er tillatt etter vedtekt til bygningsloven par 71
Over gesimsen kan - eventuelt skal - føres opp overetasjer i slikt antall og innenfor den vinkel, som er anført på regulerings planen. Hvor ingenting er anført om takvinkelen skal overetasjen ligge innenfor en

hellingsvinkel på 45 grader. Mellom overetasjen og gesimsen skal taket være flatt, taket for øvrig skal være flatt med en hellingsvinkel på maksimum 10 grader.

§ 4. Bygningene skal på alle fra gaten synlige sider (heriblant også branngavler, for så vidt disse ikke er dekket av nabohus) ha fasademessig utstyr. De forskjellige bygningers ytre skal for sammenhørende bygningsgrupper være i det vesentlige i samsvar med hverandre, utført i noenlunde ensartede materialer og farge samt - så vidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

§ 5. Hvor det er regulert tilbaketrukket byggelinje skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent "parkgjerde" av høyst 0,50 m høyde. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Innhegningen skal være av samstemmende ut- seende og materialer for sammenhengende områder.
Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av åpent område mellom bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1,80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

§ 6. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

Særbestemmelser.
(på reguleringsplanen anført S.B.)

1. (Indre bydel III,vedtekt nr.170 og Vestre bydel III,vedtekt nr.172,B) Bebyggelsen rundt St.Olavs plass skal føres opp til den høyde for gesims og overbygning som er vist på plan og skjema vedtatt av Oslo reguleringsråd 22. oktober 1936. Fasade mot gårdsplass kan føres opp til samme høyde. Langs de tilstøtende gater skal hovedgesimsen på de tomter som støter til plassen føres opp til samme høyde og over denne kan det føres opp overetasjer innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

2. (Indre bydel III,vedtekt nr.170) På bebyggelsen i kvartalet mellom Torget - Kirkegata - Karl Johans gate - Kongens gate skal hovedgesimsen ligge omkring kote + 28,0 hvorover det skal være balustrade med overkant omkring + 29,0. Over hovedgesimsen skal oppføres overetasje, 3,0 m høy og 1,20 m tilbaketrukket fra fasadeflukten. På Torget 2´s fasade mot Kirkegata skal 1ste etasjes ytterflate legges ca. 2,25 m tilbaketrukket fra den tidligere bestemte gatelinje (sidepartiene). Det derved frilagte areal reguleres som fortau, men med adgang til anbringelse av søyler for de overliggende etasjer.(siste avsnitt er vedtatt av reguleringsrådet 31/1 og 11/4-1939)

3. (Indre bydel III, vedtekt nr.170) På bebyggelsen mot Karl Johans gate mellom Rosenkranzt gate og Universitetsgata skal overetasje eller arker på kote + 28,80. Takene skal overkant av hovedgesims ligge på kote +26.30 og overkant ha samme helling som nr. 33 og ingen del (skorstener og ventilasjonspiper unntatt) ligger over kote + 32,30.

4. (Indre bydel III, vedtekt nr.170) På bebyggelsen mellom Nedre Hammersborg gate - Møllergata - Krist kirkegård - Just Høegs gate kan taket ha en hellingsvinkel på inntil 30 grader.

5. Opphevet ved vedtak av 24/8-1943.

6a. (Indre bydel III,v edtekt nr.170) På Storgatas vestside mellom Youngs gate og Bernt Akers gate skal 1ste etasjes byggelinje våre 7,0 m tilbaketrukket fra gatelinjen og fortauet med en fri høyde på minst 4,5 m tillates anbragt på denne del. 6b. Bæresøylene i 4,5 meters høyde utføres med det minste tverrsnitt som statiske hensyn tilsier.

7. Opphevet ved vedtak av 11/3 og 6/5-1947.

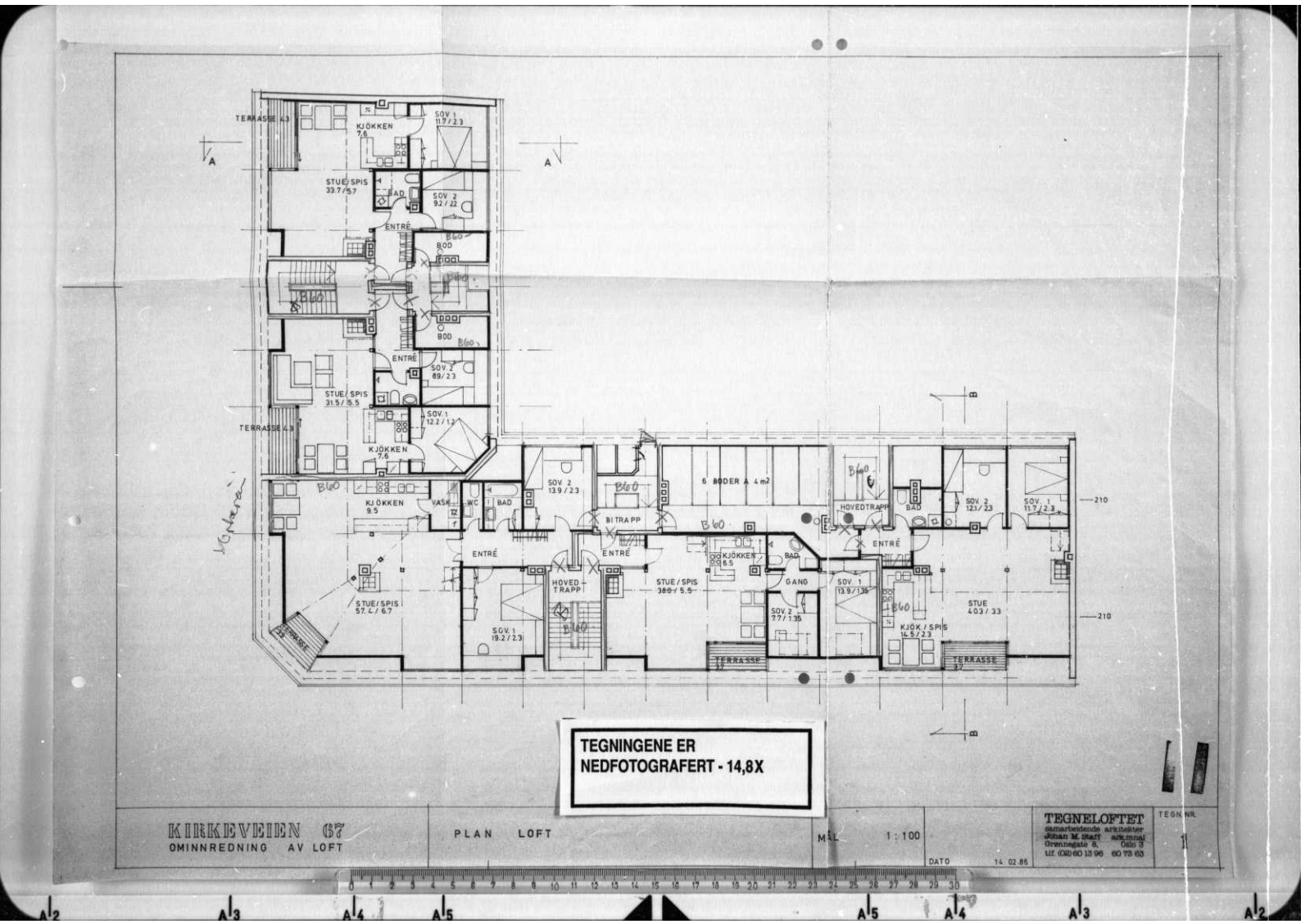
8. (Indre bydel IV, vedtekt nr.176) I den indre fløybebyggelse i kvartalet mellom Stenersgata - Lybekkergatas forlengelse - Karl 12's gate - Gunnerus gatas forlengelse og Nygata kan rom til varig opphold for mennesker bare innredes i de to øverste etasjer.

9. (Indre bydel I, vedtekt nr.180) Bebyggelsen mot Fridtjof Nansens plass skal ha 2 etasjers oppbygg over hovedgesimsen med ubrudt fasadevegg 2 m innenfor reguleringslinjen.

10. (Indre bydel I, vedtekt nr.180) Fasaden langs Drammensveiens sørside mellom Observatoriegata og Cort Adelers gate skal utføres etter en samlet felles plan, tiltrått av alle grunneiere. Den i byplanen regulerte gesimshøyde og byplanvedtektens bestemmelse i par. 3 er ikke obligatoriske, men gesimshøyden er fastsatt som maksimumshøyde.

11. (Indre bydel I, vedtekt nr.180) I havneområdet er den under par. 3 nevnte gesimshøyde ikke obligatorisk idet de tall som er fastsatt i byplanen angir de største tillatte høyder.

§ 7. Reguleringsrådet, eller hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtektene hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

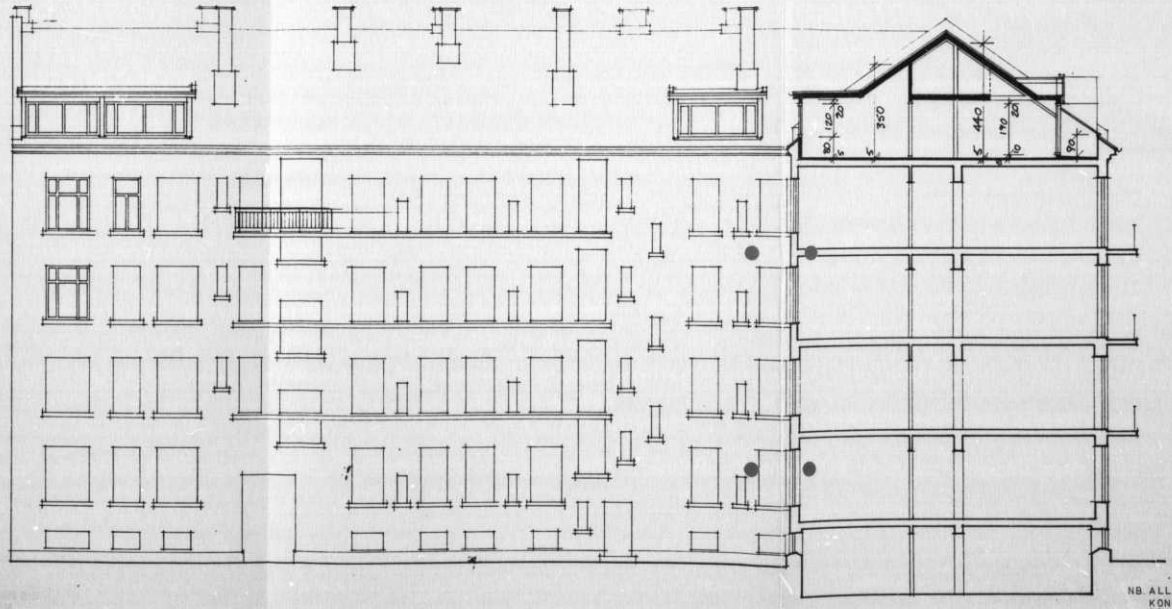


TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 14,8X

KIRKEVEIEN 67 OMINNREDNING AV LOFT	PLAN LOFT	MÅL 1 : 100	DATO 14. 02. 86	TEGNELOFTET Sivilarkitekter MNAL Johan M. Hauff Grønnegate 8, Oslo 3 Tlf. (02) 60 13 96 60 73 63	TEGN. NR. 1

A|2 A|3 A|4 A|5 A|5 A|4 A|3 A|2

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 14,8X



12

NB. ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET

KIRKEVEIEN 67
OMINNREDNING AV LOFT

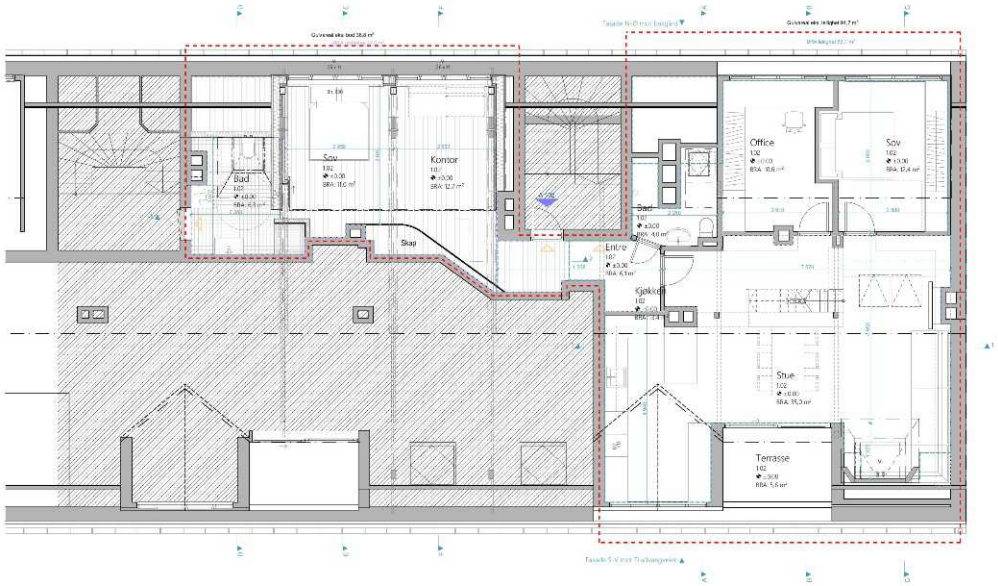
SNITT A-A

MÅL 1 : 100

DATO 14.02.86

TEGNELOFTET
samarbeidende arkitekter
Johan M. Staff ark.mnal
Grennegate 8, Oslo 3
tlf. (02) 60 13 96 60 73 63

TEGN. NR. 6



Loft
1:100

RevID	EndrID	Change Name	Dato
–	–001	Takoppløft tilpasset plassering	04.06.2020
	–002	Vindu endret - redusert i bredde	
	–003	Vindu endret - økt i bredde	

HENVISNINGER

Publisert:
ORIGINAL STR. A3 04.06.2020,09:17

HAUGEN/ZOHAR ARKITEKTER

ADRESSE Ivan Bjørndals gate 27 Oslo 0472
Norge
hza@hza.no
M: 906 79 147

This drawing is copyright © Haugen / Zohar Arkitekter

PROSJEKT
Trudvangveien 5b

TILTAKSHAVER:
Georg Husebæk

PROSJEKT ADRESSE: Trudvangveien 5b Oslo 0364
UNDERLAG: ####

GNR: 215
BNR: 174

SCALE: Som vist, 1:100, A3

MERKNADER
- READ IN CONJUNCTION WITH SPECIFICATIONS, SCHEDULES AND THE CONTRACT DOCUMENTS
- ENSURE THAT YOU ARE AWARE OF ALL VARIATIONS AND REVISIONS
- IT IS THE RESPONSIBILITY OF THE CONTRACTOR TO VERIFY ON SITE ALL DIMENSIONS, PRIOR TO MANUFACTURE
- IF IN DOUBT PLEASE ASK

FASE
Søknad om IG

TEGN.	KONTROLL
VG	DZ

TEGNINGSSETT ETABL.	REV. NR.	PROSJEKT N. (ekstern)
03.06.2020	–	#Project Code

PROSJEKT N. (intern)	REVIDERT:	TEGNINGS NR.
1912	04.06.2020	A20-01

TYPE TEGNING
Plan Loft - ny

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *68 30 40
0561 Oslo 5

Approbasjon **Ark 1**
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	Kirkeveien 67	Journalnr.	85/3724
Arbeidets og bygningens art	Innredning leiligheter på loft	Innlevert	31.7.85
Byggherre	A/S Kirkeveien 67 v/Hans Tjønn, Drammensvn. 49, 0271 Oslo 2		
Anmelder	Ark. Ole Daniel Bruun, Odins gate 3, 0266 Oslo 2.		

SAS/BH

Oslo, den 6. november 1985

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2-3-4-5-6-7-8-9 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Anmeldelsen gjelder innredning av 5 stk. leiligheter på loft i en 4 etasjes murgård fra rundt århundreskiftet. Alle leilighetene får adgang til 2 trapper. Hver av leilighetene får en åpen hems på 20 m2.

Byggemeldingen kan godkjennes.

Bygningskontrollen tar forbehold om eventuelle protester fra gårdens beboere. Det må skriftlig bekreftes at disse er varslet.

Når det gjelder de foreslåtte boder i eksisterende leiligheter, må disse være ferdig bygget før selve arbeidet med loftsleilighetene tar til. Dette fordi de eksisterende leilighetene i mellomtiden ikke skal være uten "loftsboder".

Det forutsettes dessuten at samtlige leiligheter etter utbyggingen får hver sine forskriftsmessige boder samt adgang til vask og tørk av tøy.

Forøvrig forutsettes at "Drannteknieke krav" og Generelle bestemmelser, som vedlegges, blir fulgt.

Fortsettes

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
Kirkeveien 67	85/3724	Se ark. 1

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [X] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- [ ] B' Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventillasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [X] H. **Beboere være varslet og eventuelle protester være behandlet.**
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

I. Sundve
overarkitekt

Sven Sandberg

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Skj. B 17 B

Oslo kommune

Bygningskontrollen

Kontoradresse: Herslebsgt. 19
Sentralbord: (02) 68 30 40
Postadresse: Trondheimsveien 5
0560 Oslo 5

2

Tegneloftet
Grønnegt. 8

0350 OSLO 3

Oslo, den 11. april 1986.

Denne sak behandles av:
Avd. arkitekt Svend Sandberg

Vår sign.: SAS/BSH
J.nr. 85/3724

SAKEN GJELDER:
KIRKEVEIEN 67.
INNREDNING LEILIGHETER PÅ LOFT.
BYGGHERRE: A/S KIRKEVEIEN 67.

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel-nr. 10, 11, 12, 13, 14 og 15 samt brev av 21.2.86 approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende vilkår:

Selv om takoppbyggene ikke korresponderer med vinduene i underliggende etasjer finner bygningskontrollen etter omstendighetene ikke å ville motsette seg at de reviderte tegninger godkjennes. Det forutsettes at de plane platene på takoppbyggene får samme farge som bygningen eller taket.

Da trappene opp til hemsene er endret, bes det også innsendt revidert tegning over hemser. Det gjøres oppmerksom på at hemsen må være åpen og ha et maks. areal på 20 m2 (boder inkl.).
Man vil på nytt presisere at tørkerom samt boder i kjeller og loft samt i de eksisterende leiligheter må stå ferdige til bruk før selve arbeidet med loftsleilighetene tar til, og beboerne i gården må varsles skiftlig og eventuelle protester være behandlet før byggetillatelse kan gis.

Tidligere approberte tegninger, våre stempel-nr. 1, 5, 6, 7, 8 og 9 utgår og må makuleres.

Oslo Bygningskontroll

I. Sundve
Overarkitekt

Svend Sandberg

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII • 66 20 20

Brukstillatelse.

Innredning leiligheter på loft

Arbeidssted	Matr.nr	J.nr
Kirkeveien 67	Gnr.215, bnr.174	85/3724

Byggherre

Johan Warpe
c/o SR Bank
Postboks 667

4001 STAVANGER

Ansvarshavende

AO/tfn
Dato 9.7.1991
Saken behandles av: Anatole Ouedraogo

Midlertidig brukstillatelse gis under forutsetning av at nedennevnte mangler blir rettet snarest.

1. Bygningskontrollen viser til kopi av brev datert 27.5.91 vedr. vannlekkasje fra loftsleilighet. Skriftlig melding som viser at forholdet er utbedret og hvordan badegolvets tettesjikt er utført må innsendes.

Frist: 1.9.91.

Kopi sendt: Birger M. Lyngaas, Ekebugvn. 96, 0196 Oslo 1
S.R. Bank v/ Inggve Eide, P.b. 218, 4001 Stavanger

For bygning med tilfluktsrom skal funksjonsprøvning utføres av Oslo sivilforsvar, etter melding fra ansvarshavende til sivilforsvaret.
Innen ett år fra dato må bygningen være satt i full stand slik at den fyller de krav bygningslovgivningen stiller for ferdigattest. Innen samme frist må anmodning fra ansvarshavende om ferdigbesiktigelse være innkommet.
Ved ferdigbesiktigelsen kan ytterligere mangler bli påpekt.

For bygningssjefen

fung. Overingeniør
Leif O. Solheim

Bygningsinspektør
Anatole Ouedraogo

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Skj. C.a. 5000 Arkivert

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII • 66 20 20

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredning leiligheter på loft

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Kirkeveien 67	Gnr.215, bnr.174	85/3724

Byggherre

Johan Warpe
c/o SR Bank
Postboks 667

4001 STAVANGER

Ansvarshavende

LOS/tfn

Dato 03.09.1991

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Leif O. Solheim

Gjenpart:
Adv. Bjørn Herud
Nedre Slottsg.. 23
0157 OSLO

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

SKI C-18 ANDVORD

Plan- og bygningsetaten

Oslo

HAUGEN / ZOHAR ARKITEKTER AS
Ivan Bjørndals gate 27
0472 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 08.01.2021
Dan Zohar	202001806 - 21 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Edvard Bondi Knowles	

Adresse:	TRUDVANGVEIEN 5B	Eiendom:	215/174/0/0
Tiltakshaver:	GEORG HUSEBÆK	Søker:	HAUGEN / ZOHAR ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Trudvangveien 5 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utvidelse av loftsleilighet, mottatt 05.01.2020.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202001806			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A-1	07.01.2020	1/10
Kjellerplan	A21-03	22.04.2020	13/5
Plan loft	A20-01	04.06.2020	16/10
Plan tak	A20-02	04.06.2020	16/11
Snitt	A30-02	04.06.2020	16/12
Fasade S-V	A40-02	04.06.2020	16/14
Fasade nordøst mot bakgård	A40-04	03.06.2020	18/2

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler
Anne Torill Halse - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

Kopi til:
GEORG HUSEBÆK, TRUDVANGVEIEN 5 B, 0364 OSLO

Trudvangveien 5C

Nabolaget Valkyrie plass - vurdert av 156 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	6 min 0.5 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	10 min 0.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	15 min 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	11 min 0.9 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	15 min 1.2 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	15 min 1.2 km
Heltberg Bislett	15 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Majorstuen i Kirkeveien Linje 20, 28	2 min 0.1 km
Majorstuen i Majorstukrysset Linje 11	3 min 0.3 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	4 min 0.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	6 min 2.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 5.6 km

BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Bunnpris Kirkeveien	1 min
Meny Bogstadveien	3 min

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

VARER/TJENESTER

Valkyrien	4 min
Vitusapotek Majorstuen	3 min
Vinmonopolet Valkyrien	4 min

SPORT

Majorstua skole	6 min
Marienlyst skole	7 min
Synergy	3 min
Artesia Trening	5 min

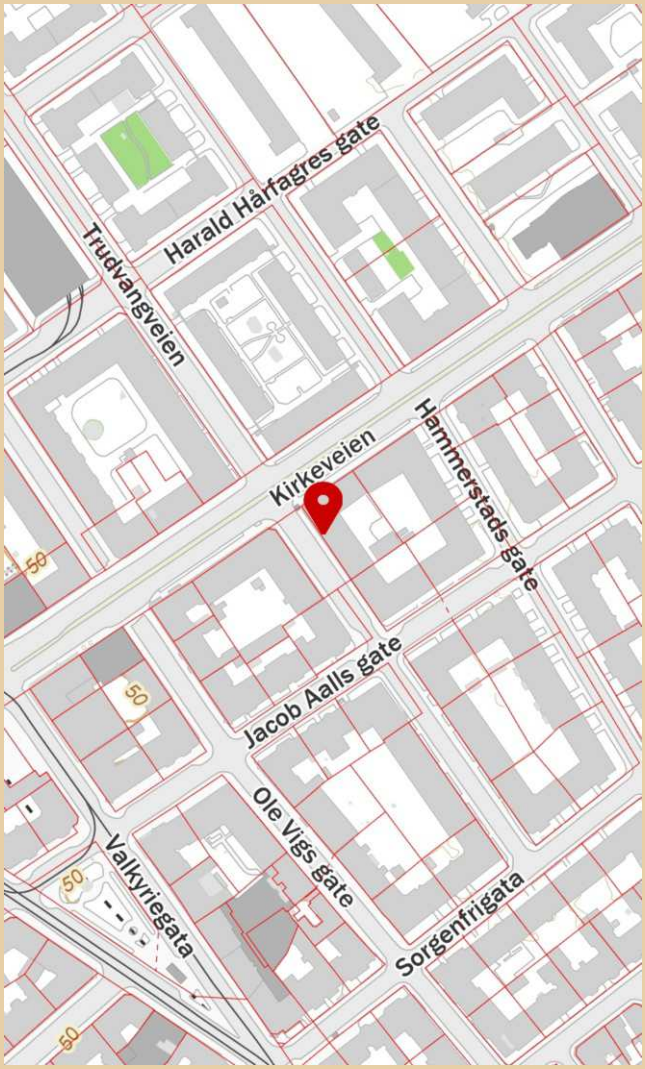
Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Trikk
- Egen bil



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

Trudvangveien 5C

Nabolaget Valkyrie plass - vurdert av 156 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	6 min 0.5 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	10 min 0.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	15 min 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	11 min 0.9 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	15 min 1.2 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	15 min 1.2 km
Heltberg Bislett	15 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Ole Vigs gate 23 - 11866	2 min
Ole Vigs gate 23 - 11865	2 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Majorstuen i Kirkeveien Linje 20, 28	2 min 0.1 km
Majorstuen i Majorstukrysset Linje 11	3 min 0.3 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	4 min 0.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	6 min 2.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 5.6 km

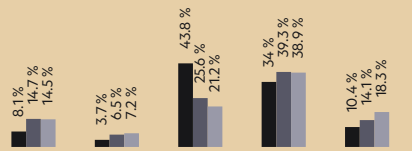
BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Bunnpris Kirkeveien	1 min
Meny Bogstadveien	3 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Høflige 56/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Trikk
- Egen bil

SPORT

Majorstua skole	6 min
Marienlyst skole	7 min
Synergy	3 min
Artesia Trening	5 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

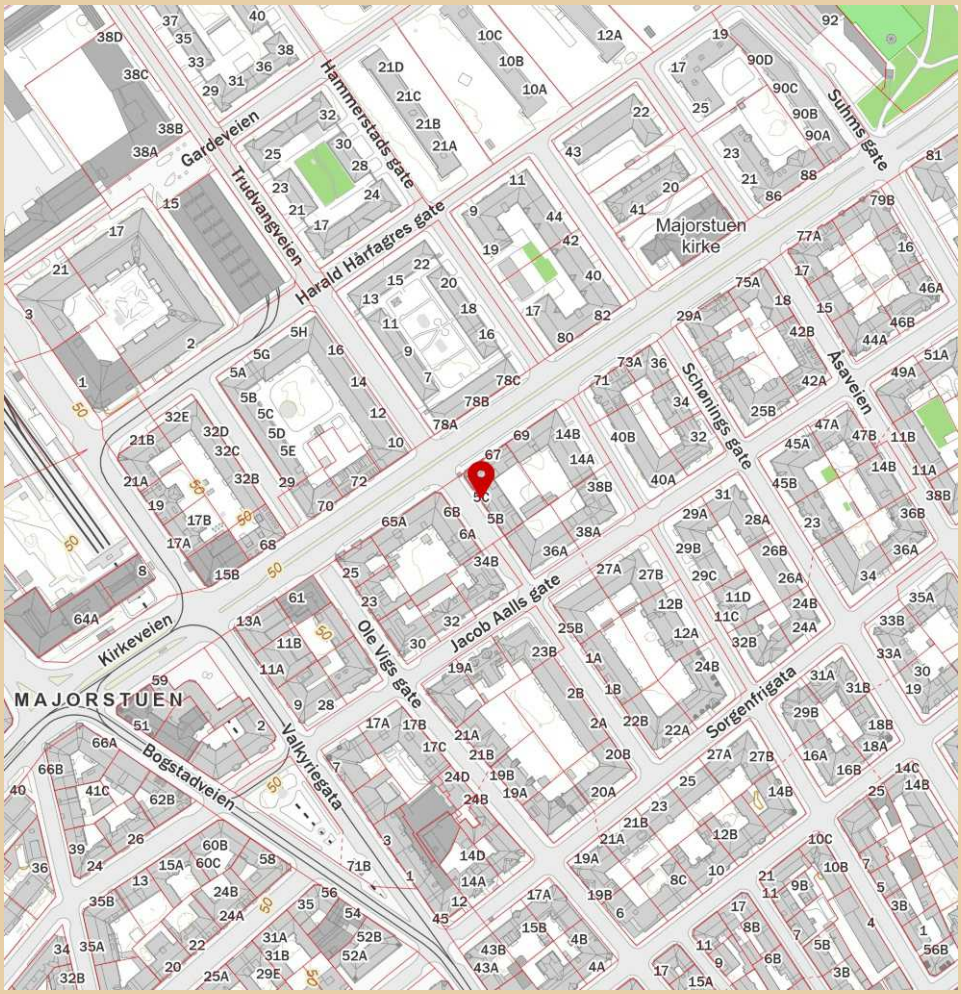
Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Trudvangveien 5C

Nabolaget Valkyrie plass - vurdert av 156 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	6 min 0.5 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	10 min 0.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	15 min 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	11 min 0.9 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	15 min 1.2 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	15 min 1.2 km
Heltberg Bislett	15 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Majorstuen i Kirkeveien Linje 20, 28	2 min 0.1 km
Majorstuen i Majorstukrysset Linje 11	3 min 0.3 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	4 min 0.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	6 min 2.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 5.6 km

BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Bunnpris Kirkeveien	1 min
Meny Bogstadveien	3 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Valkyrien	4 min
Vitusapotek Majorstuen	3 min
Vinmonopolet Valkyrien	4 min

SPORT

Majorstua skole	6 min
Marienlyst skole	7 min
Synergy	3 min
Artesia Trening	5 min

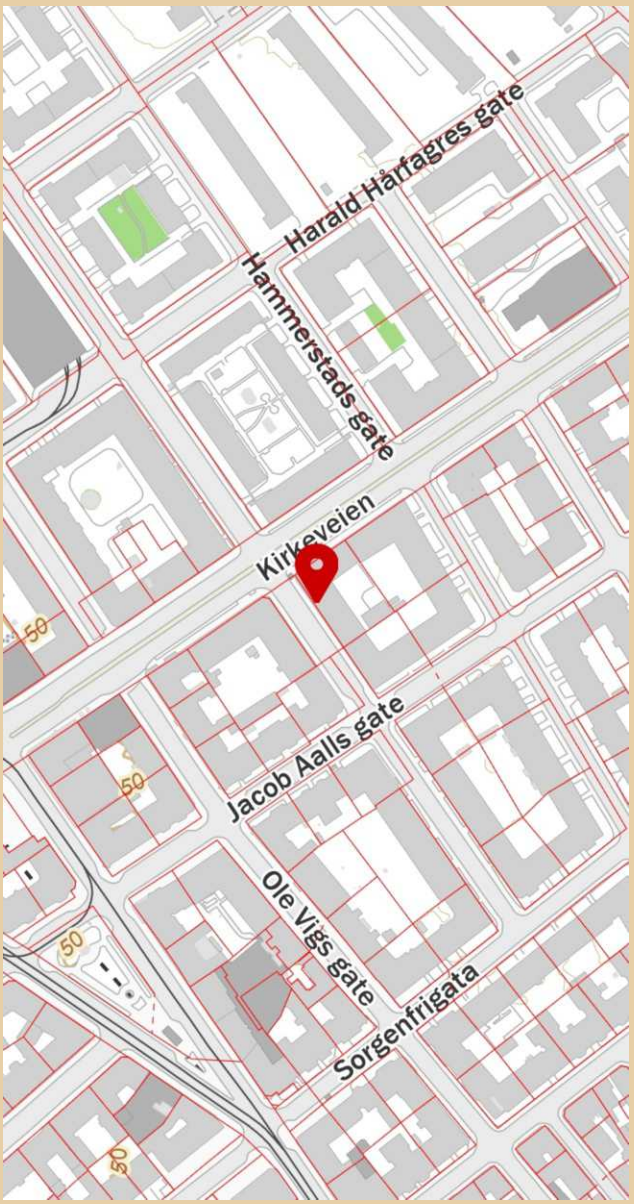
Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Trikk
- Egen bil



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:
Trudvangveien 5C, 0364 Oslo
Gnr. 215, Bnr. 174, Snr. 28, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
6260053

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Frida Harbu Hoen

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 905 08 230

E-post: frida.hoen@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.
