

aktiv.





Eiendomsmegler/ Partner

Karianne Øiestad

Mobil 909 37 280

E-post Karianne.oiestad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 490 000,-
Omkostn.: Kr 163 600,-
Total ink omk.: Kr 6 653 600,-
Felleskostn.: Kr 2 758,-
Selger: Dag Nickelsen Schjøth
Astrid Schjøth
Sigurd Schjøth

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1990
BRA-i/BRA Total 72/76 kvm
Tomtstr.: 5335.6 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 38, bnr. 304
Gnr. 38, bnr. 304
Snr. 96
Oppdragsnr.: 1007250013

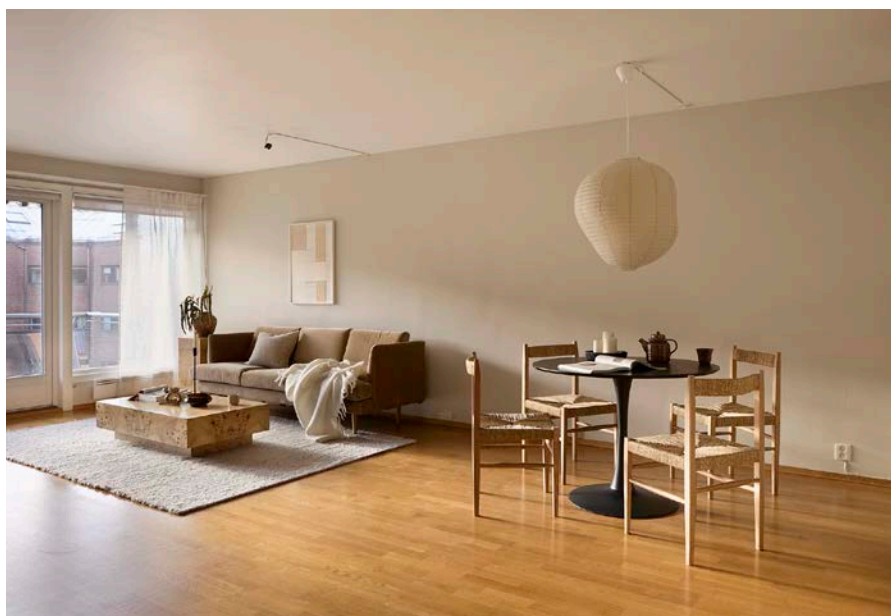
Lys og fin stor 2-roms på beste Majorstuen - Balkong - Garasjeplass - Bod

Velkommen til Gardeveien 17!

Svært sentral på Majorstuen/ Marienlyst i et veletablert område, bestående av pene og klassiske bygårder, samtidig er det kort vei til grøntarealer som Frognerparken, Friggfeltet, og Marienlystparken. Bogstadveien ligger kun ett minutt unna og er kjent for sine rike tilbud av hyggelige kaffebarer, bakerier, delikatesseforretninger og spisesteder, samt eksklusive spesialforretninger innen klær og mote.

Boligen kan fremheves med:

- Garasjeplass medfølger
- Selveier
- Balkong på ca 8 kvm
- Kjellerbod på ca 4 kvm
- Bad med opplegg for vaskemaskin
- Bra beliggenhet
- Kort vei til kollektivtrafikk



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	60
Nabolagsprofil	63
Formuesverdi	66
Reguleringskart	67
Vedtekter	73
Husordensregler	81
Meglerbrev	85
Protokoll	87
Årsberetning	92
Budskjema	130

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 72 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 76 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 4 m² Kjellerbod ved garasjeplassen på ca. 4 m².

4. etasje

BRA-i: 72 m² Entre, bad/wc, soverom, kjøkken, stue med utgang til balkong.

TBA fordelt på etasje

4. etasje

8 m² Balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5335.6 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er fellesareal. Fellesområdet opparbeidet med blant annet asfalterte internveier, plenarealer, sittegrupper, trær og prydbusker.

Beliggenhet

Svært sentral på Majorstuen/ Marienlyst i et veletablert område, bestående av pene og klassiske bygårder, samtidig er det kort vei til grøntarealer som Frognerparken, Friggfeltet, og Marienlystparken. Her er det med andre ord mange hyggelige turmuligheter!

Bogstadveien ligger kun ett minutt unna og er kjent for sine rike tilbud av hyggelige

kaffebarer, bakerier, delikatesseforretninger og spisesteder, samt eksklusive spesialforretninger innen klær og mote. Bogstadveien/Hegdehaugsveien har gjennomgått en omfattende rehabilitering og området har lagt vekt på økt trafikksikkerhet, bedre universell utforming, bedre fremkommelighet og tilgjengelighet, økt beplantning og oppvarmede fortau m.m.

Norges største og beste kino, Colosseum Kino, ligger i gåavstand fra leiligheten. Det er også kun en kort tur til Slottsparken og videre til Karl Johans gate med sine utallige butikker, restauranter og kaféer. Attraktive Aker Brygge og Tjuvholmen ligger ett stopp med t-banen unna, med flere av byens mest populære spisesteder og restauranter.

Av trenings fasiliteter i området kan man bla. velge mellom SATS, Barrys Bootcamp, flere yogastudioer, Bislett stadion og Bislet bad. Av rekreasjonsmuligheter finner man storslåtte Vigelandsparken, Hundesletta og Frognerbadet. Her finner man turstier, dammer og grøntområder perfekt for turer, jogging og parkliv. Om vinteren kan man gå på skøyter på Frogner stadion. Populære Stensparken, Slottsparken og flere andre grøntområder ligger også innen gangavstand. Fine muligheter for joggeturer i parken om sommer, så vel som vinter. Kort t-banetur til Sognsvann eller Holmenkollen med sitt uendelige vei- og løypenett.

Leiligheten ligger i gangavstand fra Universitetet i Oslo og Høgskolen i Oslo, og det er praktisk og enkel forbindelse til BI.

En kort spasertur tar deg til et knutepunkt for offentlig kommunikasjon ved Majorstukrysset. Her har man mulighet til å benytte seg av t-bane, bytrikk og buss. Kort vei til Flybussen som stopper i Kirkeveien, og ekspressbuss til Fornebu som går fra Marienlyst. Fra Nationaltheatret stasjon som er ett stopp unna med t-banen, har du lokal- og flytog forbindelse i retning Lillestrøm/Gardermoen og Asker/Drammen.

Adkomst

Adkomst fra Gardeveien. Det vil bli skiltet ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Solbærtorvet barnehage, Gydas Vei barnehage, og Julius barnehage.

Skolekrets

Majorstuen skole.

Offentlig kommunikasjon

Buss: Majorstuen med linje 1N, 25 og 46 ca 100 m

T-bane: med linje 1-5 ca 200 m

Trikk: Majorstuen i majorstukrysset med linje 11 ca 300 m

Tog: Nationaltheatret stasjon med 10 ulike linjer ca 2,8 km

Bygningssakkyndig

Pål Morten Pedersen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte såler på fast grunn eller faste, komprimerte masser. Murverk i bærende konstruksjoner og fasader, yttervegger utvendig med spekkmurt teglstein.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Innhold

Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder entré, bad, soverom, kjøkken og stue med utgang til balkong. Balkongen er ca 8 kvm.

Det medfølger også garasje plass merket nr 50, samt kjellerbod på ca 4 kvm.

Standard

Balkong:

Sydøstvendt balkong i murkonstruksjon på ca. 8 m² med utgang fra stuen.

Vinduer og dører:

Vinduer med 2-lags glass produsert i 1989. Balkongdør med 2-lags glass produsert i 1989. Lyd og brannklassifisert entredør med kikkehull og sikkerhetslås produsert i 1990. Det er doble skyvedører med frostet glass til kjøkken. Dør med glass fra entre til stuen. Hvite trefyllingsdører.

Etasjeskille:

Etasjeskille i betong.

Kjøkken:

Hvit foliert kjøkkeninnredning med glatte fronter. Frittstående kjøleskap med fryser,

komfyr med platetopp, oppvaskmaskin. Stål vaskekum nedfelt i tre benkeplate. Det er montert lekkasjestopper i kjøkkenbenken. Kjøkkenvifte med felles mekanisk avtrekk.

Avløpsrør:

Det er antatt plast og støpejern avløpsrør.

Elektrisk:

Sikringskapet er plassert i boden med automatsikringer.

Ventilasjon:

Leiligheten har ventilasjon med naturlig tilluft via vindusventiler kombinert med mekanisk avtrekk via bad og kjøkken.

Bad:

Det er fliser på vegger og gulv. På badet er det 2 servanter med servantskap, veggfestet toalett med skjult sisterner, flislagt badekar med glass dusjvegg. Opplegg for vaskemaskin. Det er felles mekanisk avtrekk på badet. Det er tilluft under døren.

Gulv:

Det er 2-stavs parkett på gulvene.

Vegger:

Det er malte slette veggoverflater.

Himling:

Det er malte takoverflater. Takhøyden er 240 cm.

Info fra takstmann:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Leiligheten ligger i 4. etasje. Det er heis i bygget.

Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

- Balkong
- Vinduer og dører
- Etasjeskille
- Kjøkken
- Avløpsrør

- Vannledninger
- Elektrisk
- Varmtvannsbereder
- Bad
- Gulv
- Vegger
- Tak

For komplett oversikt se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Altibox Flex M er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Parkeringsplass i felles lukket garasjeanlegg

Forsikringsselskap

Protector Forsikring ASA

Polisenummer

1466176

Diverse

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Energi

Oppvarming

Leiligheten er oppvarmet med elektrisitet. Varmekabler på bad.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 490 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 900 460

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 7 601 840

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

77/20060

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader kr 2.377,- pr. md.

Garasje kr 281,- pr. md.

Infrastruktur elbillading kr 100,- pr. md.

Totale felleskostnader pr. d.d: kr 2.758,- pr. md.

Altibox Flex M, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, revisjon etc.

Info gitt av forretningsfører.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 758

Kommentar fellesgjeld

Selskapet har ingen lån.

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Majorstutorvet

Organisasjonsnummer

879827582

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Årsresultat for 2023 var kr -701 657,-

Disponible midler er 2 782 988,-

Se protokoll og årsberetning for info rundt fremtidige kostnadsøkninger.

Det er nevnt et vedlikeholdsfond som skal finansieres ved kontantbeløp av seksjonseiere, samt oppgradering av garasjeanlegget.

Det kan potensielt kreves innskudd de neste månedene på opp til 10 000,- i forbindelse med overnevnte saker.

Styregodkjennelse

Det praktiseres ikke styregodkjennelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt.

Forretningsfører

Forretningsfører

Solibo AS;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 38, bruksnummer 304, seksjonsnummer 96 i Oslo kommune.

Gårdsnummer 38, bruksnummer 304, seksjonsnummer 1 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/38/304/96:

04.07.1985 - Dokumentnr: 40135 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:38 Bnr:17

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:38 Bnr:302 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:38 Bnr:302 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:38 Bnr:302 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:38 Bnr:302 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:38 Bnr:302 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:38 Bnr:302 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:38 Bnr:302 Snr:7

Bestemmelse om garasje/parkering

Overført fra: Knr:0301 Gnr:38 Bnr:304

Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.1988 - Dokumentnr: 78311 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:38 Bnr:305

Bestemmelse om bruksrett ang. hage

Kan ikke slettes uten samtykke fra BNR 305

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:38 Bnr:304

Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.1988 - Dokumentnr: 78312 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:38 Bnr:305

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:38 Bnr:304
Gjelder denne registerenheten med flere

09.04.1990 - Dokumentnr: 23529 - Erklæring/avtale
PANTERETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 20,000
MED PRIORITET ETTER
FØRSTE TGL. KJØPESUM
Gjelder denne registerenheten med flere

11.07.1991 - Dokumentnr: 35395 - Erklæring/avtale
Kontrakt vedr. nettstasjon nr. 492 på d.e. Kontrakten
gjelder så leng OL leverer elektrisk energi til d.e. m.fl.
best.
Gjelder denne registerenheten med flere

09.04.1990 - Dokumentnr: 23529 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 96
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 77/20060
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 137 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse

Brukstillatelse datert 19/3-1990.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger på en tomt og i et område regulert til boligformål.

Pågående byggesaker

Valkyriegata 21 - Innredning av leiligheter på loft
Saksnummer 200710774

Slemdalsveien 5 - Oppføring av utvendig heis - Politihøgskolen

Saksnummer 201016134

Slemdalsveien 11 - Etablering av basestasjon med antenner
Saksnummer 202462218

Pågående plansak

Bogstadveien 76 A. Permanent plassering av VM-paviljongen på Colosseum torg.
Saksnr 201710252

Adgang til utleie

Utleie er tillatt.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

162 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

163 600 (Omkostninger totalt)

174 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

177 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 653 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 664 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 667 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 163 600

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt 1 % provisjon, 19 900,- for tilrettelegging, 6 990,- for oppgjør og kr 3 490,- pr. visning. I tillegg kommer det kostnader til markedsføring, tilstandsrapport, foto etc.

Oppdragsansvarlig

Karianne Øiestad
Eiendomsmegler/ Partner
Karianne.oiestad@aktiv.no
Tlf: 909 37 280

Heidi Siri Petersen
Eiendomsmegler/Partner
heidi.siri.petersen@aktiv.no
Tlf: 906 93 484

Ansvarlig megler

Karianne Øiestad
Eiendomsmegler/ Partner
Karianne.oiestad@aktiv.no
Tlf: 909 37 280

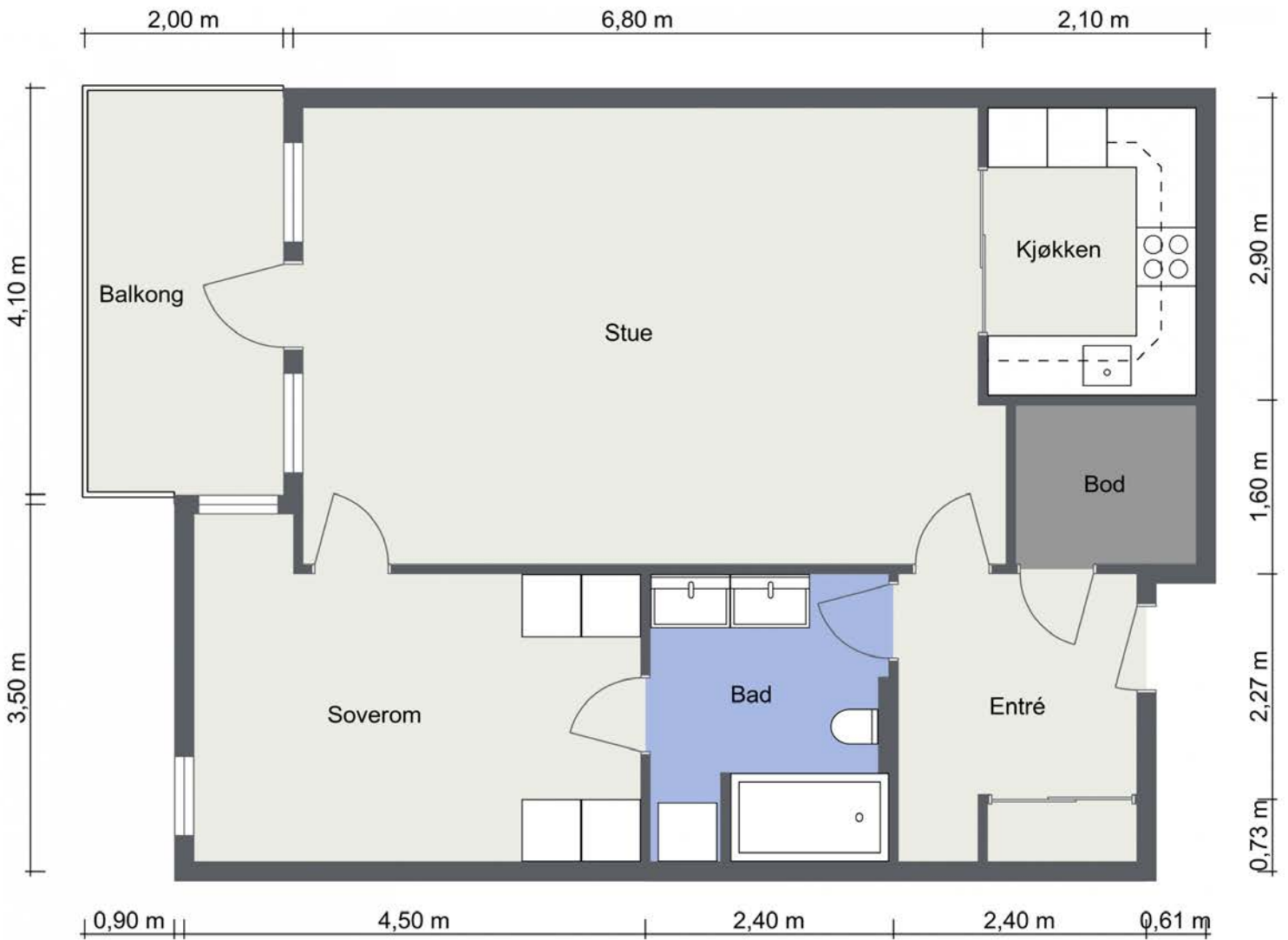
Gabrielsen & Partners Frogner AS, Frognerveien 22
0263 OSLO

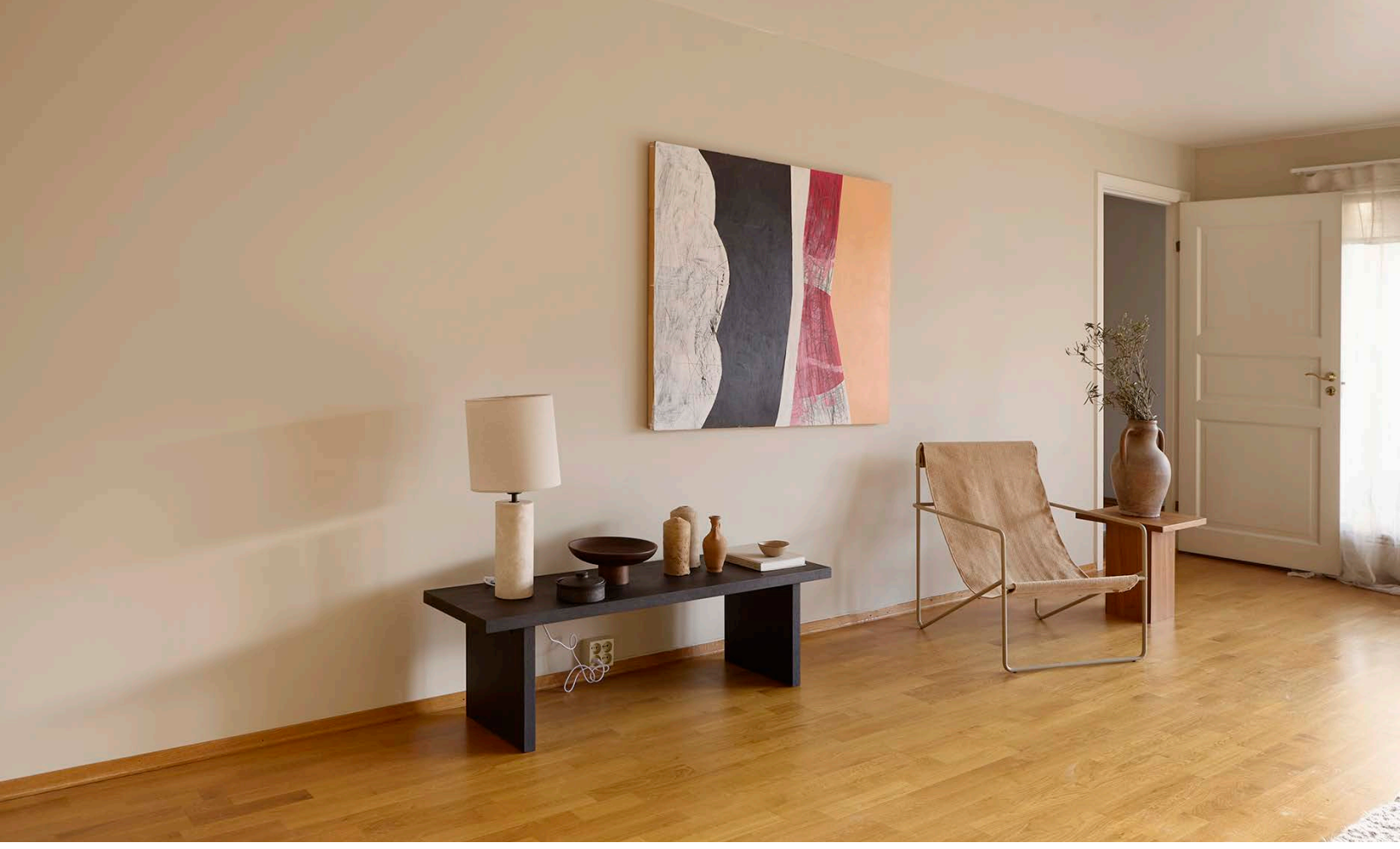
Salgsoppgavedato

18.02.2025

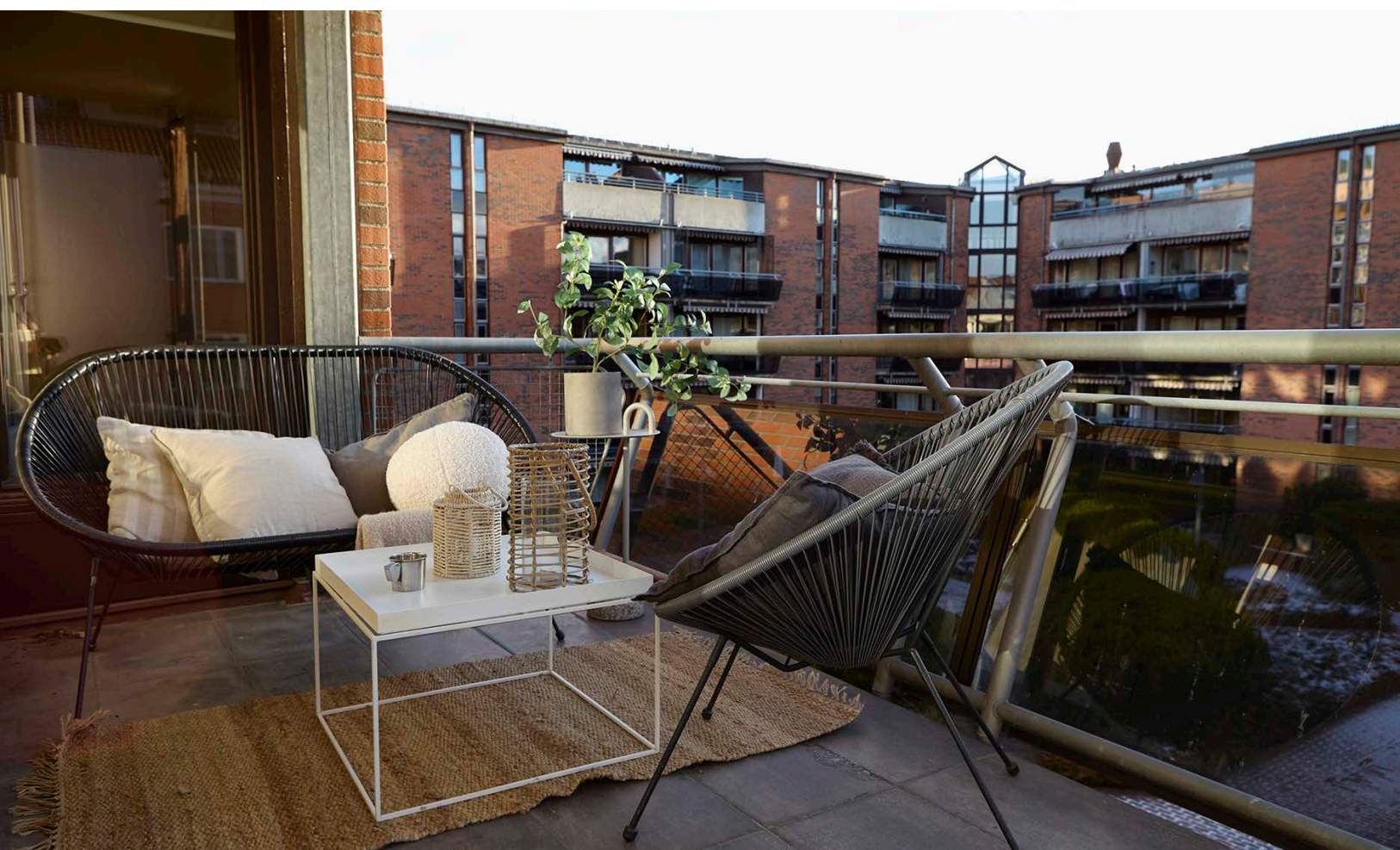


Gardeveien 17











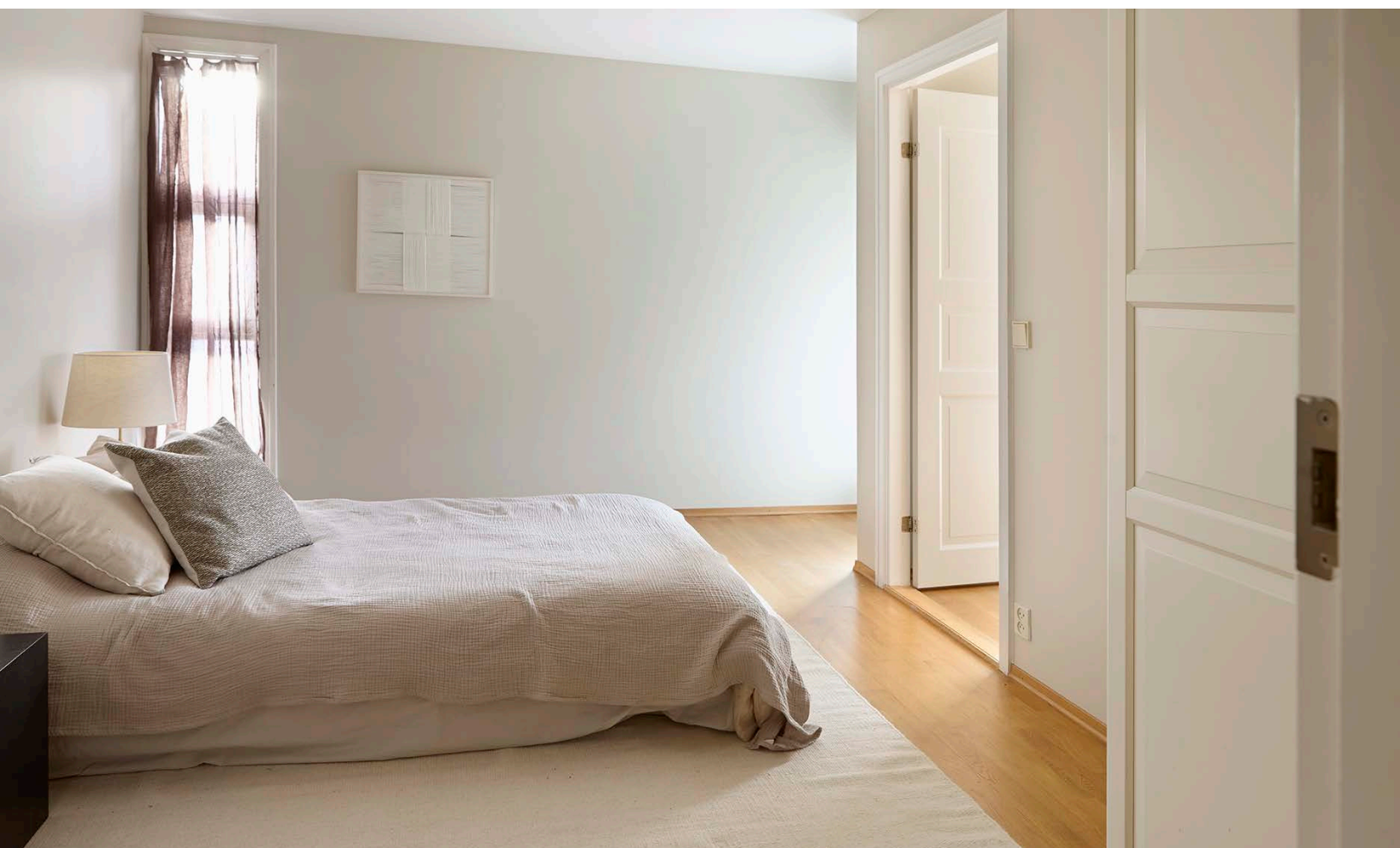
































Vedlegg

Gardeveien 17 0363 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1990

BRA: 76 m²

BRA-i: 72 m²

Samlet vurdering

TG-0



1

TG-1



4

TG-2



14

TG-3



0

TG-IU



0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningsakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/26814>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Det er betongdekke med fliser og ukjent bruk av membran/tettesjikt.

Rekkverkshøyden er målt til 94 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

TG 2 pga: Balkongen er normalt godt vedlikeholdt, men naturlig vedlikehold må påregnes på sikt. Det bør påregnes å rense markiseduken.

Vinduer og dører

Oppsummering

Karmer er noe værslitte.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes å skifte vinduer og dører på sikt.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivåeringslaser ble det registrert totalt avvik i stuens og soverommets bredde mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Hvit foliert kjøkkeninnredning med glatte fronter. Frittstående kjøleskap med fryser, komfyr med platetopp, oppvaskmaskin.

Stål vaskekum nedfelt i tre benkeplate.

Det er montert lekkasjestopper i kjøkkenbenken.

TG 2 er satt pga alder på kjøkkeninnredningen, og at det er noe bruksslitasje enkelte steder. Det er ikke montert komfyrvakt.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

TG 2 pga: Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Kobberrør ligger helt/delvis skult i konstruksjonen. Dette er forbundet med risiko for skade ved lekkasje/kondensering fra rør.

Stoppekranen er plassert i kassen bak toalettet.

Anbefalte tiltak

Vannledninger og stoppekran bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Det er kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen.

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

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på anlegget.

Anbefalte tiltak

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder er plassert i tørt rom, og er lekkasjesikret med automatisk vannstopppventil i kjøkkenbenken.

TG 2 er satt pga ukjent alder på berederen.

Våtrom: Bad/wc

Oppsummering av overflater

TG 2 pga: Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Gulvet er relativt flatt.

Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm.

Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.

TG 2 pga: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG 2 pga: Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systerne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å lage en lekkasjeåpning under toalettet.

Øvrig: Gulv

Oppsummering

TG 2 pga: Gulvene har ikke blitt vedlikeholdt på en stund, og det er noe bruksslitasje, hakk og riper på overflatene.

Anbefalte tiltak

Naturlig vedlikehold må påregnes.

Øvrig: Vegger

Oppsummering

TG 2 pga: Veggoverflatene har ikke blitt vedlikeholdt på en stund. Det er en del skruehull i veggene.

Anbefalte tiltak

Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.

Øvrig: Tak

Oppsummering

Takene har ikke blitt vedlikeholdt på en stund.

Anbefalte tiltak

Naturlig vedlikehold må påregnes.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
30.1.2025

Rapportdato
6.2.2025

Hjemmelshavere

Navn: Karen Sophie Nickelsen Schiøth

Tilstede ved inspeksjon: Nei
Representant v/befaring: Astrid Schiøth

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Nei

Selgere har ikke bodd i leiligheten og har derfor ingen kjennskap til den.

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Pål Morten Pedersen Telefon: 90844088
Firma: Vannmannen AS Epost: pmp@taksthuset.no
Adresse: Heggelibakken 4, 0375 Oslo



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Informasjon om boligen

Adresse: Gardeveien 17, 0363 Oslo

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	38	Bruksnr:	304	Festenr:
Seksjonsnr:	96	Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1990					
Boligtype:	Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:

En lys og pen leilighet beliggende i ett populært boligområde på Majorstuen/ Marienlyst i et veletablert område, bestående av pene og klassiske bygårder, samtidig er det kort vei til grøntarealer som Frognerparken, Friggfeltet, og Marienlystparken. Leiligheten ligger i 4. etasje. Det er heis i bygget.

Tomten er fellesareal. Fellesområdet opparbeidet med blant annet asfalterte internveier, plenarealer, sittegrupper, trær og prydbusker.

Boligen har ikke vært oppusset i senere tid og har bruksslitasje og er noe utidsmessig etter dagens standard. Naturlig vedlikehold må påregnes.

Leiligheten er oppvarmet med elektrisitet. Varmekabler på bad.

Parkeringsplass i felles lukket garasjeanlegg.

Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte søler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.

Murverk i bærende konstruksjoner og fasader, yttervegger utvendig med spekkmurt teglstein.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	76	72	4	0	8
Totalt m²	76	72	4	0	8

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	71	69	2	Entre, bad/wc, soverom, kjøkken, stue med utgang til balkong.	Bod.
Totalt m²	71	69	2		

Kommentar til arealberegning

I bod ved garasjeplassen på ca. 4 m².

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Sydøstvendt balkong i murkonstruksjon på ca. 8 m2 med utgang fra stuen. Det er en elektrisk markise på balkongen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggtknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Det er betongdekke med fliser og ukjent bruk av membran/tettesjikt.

Rekkverkshøyden er målt til 94 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

TG 2 pga: Balkongen er normalt godt vedlikeholdt, men naturlig vedlikehold må påregnes på sikt. Det bør påregnes å rense markiseduken.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass produsert i 1989. Balkongdør med 2-lags glass produsert i 1989. Lyd og brannklassifisert entredør med kikkehull og sikkerhetslås produsert i 1990.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
<p>Karmer er noe værslitte.</p> <p>TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isoler glass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må påregnes å skifte vinduer og dører på sikt.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
<p>Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i stuens og soverommets bredde mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.</p> <p>Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.</p>	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
<p>Hvit foliert kjøkkeninnredning med glatte fronter. Frittstående kjøleskap med fryser, komfyr med platetopp, oppvaskmaskin.</p> <p>Stål vaskekum nedfelt i tre benkeplate.</p> <p>Det er montert lekkasjestopper i kjøkkenbenken.</p> <p>TG 2 er satt pga alder på kjøkkeninnredningen, og at det er noe bruksslitasje enkelte steder. Det er ikke montert komfyrvakt.</p>	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Kjøkkenvifte med felles mekanisk avtrekk.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Brukstillatelse datert 19/3-1990.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Det er felles brannvarslingsanlegg for gården. Det er brannslukningsapparat i leiligheten. Røykvarslere og brannslukningsutstyr skal medfølge ved salg.	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Det er antatt plast og støpejern avløpsrør.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør**TG-2**

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.7 Vannledninger



Type anlegg Kobber

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ukjent

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? Ja

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran? Nei

Oppsummering av vannledninger**TG-2**

TG 2 pga: Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Kobberrør ligger helt/delvis skult i konstruksjonen. Dette er forbundet med risiko for skade ved lekkasje/kondensering fra rør.

Stoppekranen er plassert i kassen bak toalettet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger og stoppekran bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringskapet er plassert i boden med automatsikringer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01:1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Det er kursfortegnelse i sikringskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen.

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

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap med ukjent understøttelse	
Årstall	
Ukjent	
Størrelse	
120 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunvidd?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ukjent
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Bereder er plassert i tørt rom, og er lekkasjesikret med automatisk vannstoppventil i kjøkkenbenken.	
TG 2 er satt pga ukjent alder på berederen.	

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Leiligheten har ventilasjon med naturlig tilluft via vindusventiler kombinert med mekanisk avtrekk via bad og kjøkken.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Ventilasjonen er antatt etter byggeforskrifter fra byggeåret.	

6.11 Våtrom: Bad/wc



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er fliser på vegger og gulv.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

TG 2 pga: Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Gulvet er relativt flatt.

Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm.

Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.

TG 2 pga: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

På badet er det 2 servanter med servantskap, veggfestet toalett med skjult sisterne, flislagt badekar med glass dusjvegg.
Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sisterne til klosett? Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne? Ja

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

TG 2 pga: Det er ikke etablert noen drengs åpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å lage en lekkasjeåpning under toalettet.

Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Det er felles mekanisk avtrekk på badet. Det er tilluft under døren.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende entre.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.12 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Det er 2-stavs parkett på gulvene.

Oppsummering av øvrig

TG-2

TG 2 pga: Gulvene har ikke blitt vedlikeholdt på en stund, og det er noe bruksslitasje, hakk og riper på overflatene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Naturlig vedlikehold må påregnes.

6.13 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Det er malte slette veggoverflater.

Oppsummering av øvrig

TG-2

TG 2 pga: Veggoverflatene har ikke blitt vedlikeholdt på en stund. Det er en del skruehull i veggene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.

6.14 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Det er malte takoverflater.

Takhøyden er 240 cm.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Takene har ikke blitt vedlikeholdt på en stund.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Naturlig vedlikehold må påregnes.

6.15 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Det er doble skyvedører med frosted glass til kjøkken. Dør med glass fra entre til stuen. Hvite trefyllingsdører.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Dørene er normalt godt vedlikeholdt, men med noe bruksslitasje enkelte steder.

6.16 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Frogner	
Oppdragsnr.	
1007250013	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Sigurd Schiøth	Astrid Schiøth
Selger 3 navn	
Dag Nickelsen Schiøth	
Gateadresse	
Gardeveien 17	
Poststed	Postnr
OSLO	0363
Er det dødsbo? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Karen Sophie Nickelsen Schiøth
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Karen Sophie Nickelsen Schiøth
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1007250013

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sigurd Schiøth	0689823e02d0d9b4ee20e 7914b8b1e8c26ed4cb1	17.02.2025 22:33:12 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Astrid Schiøth	3d598815ceb65b67a686a4 e1a6826b4b2461f82c	06.02.2025 11:00:25 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Dag Schiøth	c5433e42f057e2c4441e062 95ff732b5855dbbc4	17.02.2025 10:35:15 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1007250013

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

Nabolagsprofil

Gardeveien 17 - Nabolaget Colosseum - vurdert av 167 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Majorstuen Linje 1N, 25, 46	2 min 0.1 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	3 min 0.2 km
Majorstuen i Majorstukrysset Linje 11	4 min 0.3 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	9 min 2.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 5.2 km

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.) 751 elever, 42 klasser	5 min 0.4 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 960 elever, 74 klasser	10 min 0.8 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 795 elever, 46 klasser	20 min 1.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 412 elever, 25 klasser	15 min 1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	18 min 1.3 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	18 min 1.3 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	19 min 1.4 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100



Opplevd trygghet

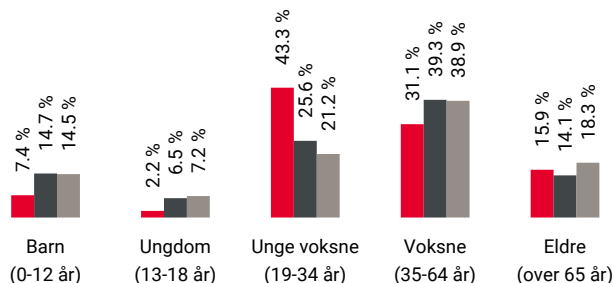
Veldig trygt 83/100



Naboskapet

Høflige 51/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Solbærtorvet barnehage (0-5 år) 57 barn	4 min 0.3 km
Gydas Vei barnehage (1-5 år) 58 barn	6 min 0.4 km
Julius barnehage (1-5 år) 42 barn	8 min 0.6 km

Dagligvare

Coop Extra Majorstuen	0 km
Meny Bogstadveien	4 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Trikk



Kollektivtilbud

Veldig bra 98/100



Matvareutvalg

Stort mangfold 92/100



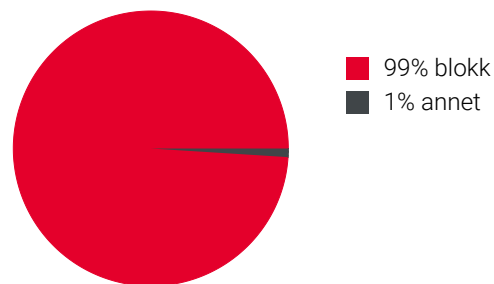
Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

Sport

⚽ Marienlyst skole	6 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.5 km	
⚽ Marienlyst kunstgressbane	7 min	🚶
Fotball	0.5 km	
🚴 Synergy	5 min	🚶
🚴 Artesia Trening	7 min	🚶

Boligmasse



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

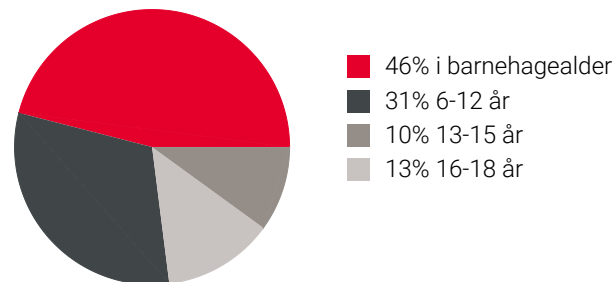
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

📦 Valkyrien	5 min	🚶
📦 Vitusapotek Majorstuen	3 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



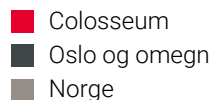
Enslig u. barn



Flerfamilier

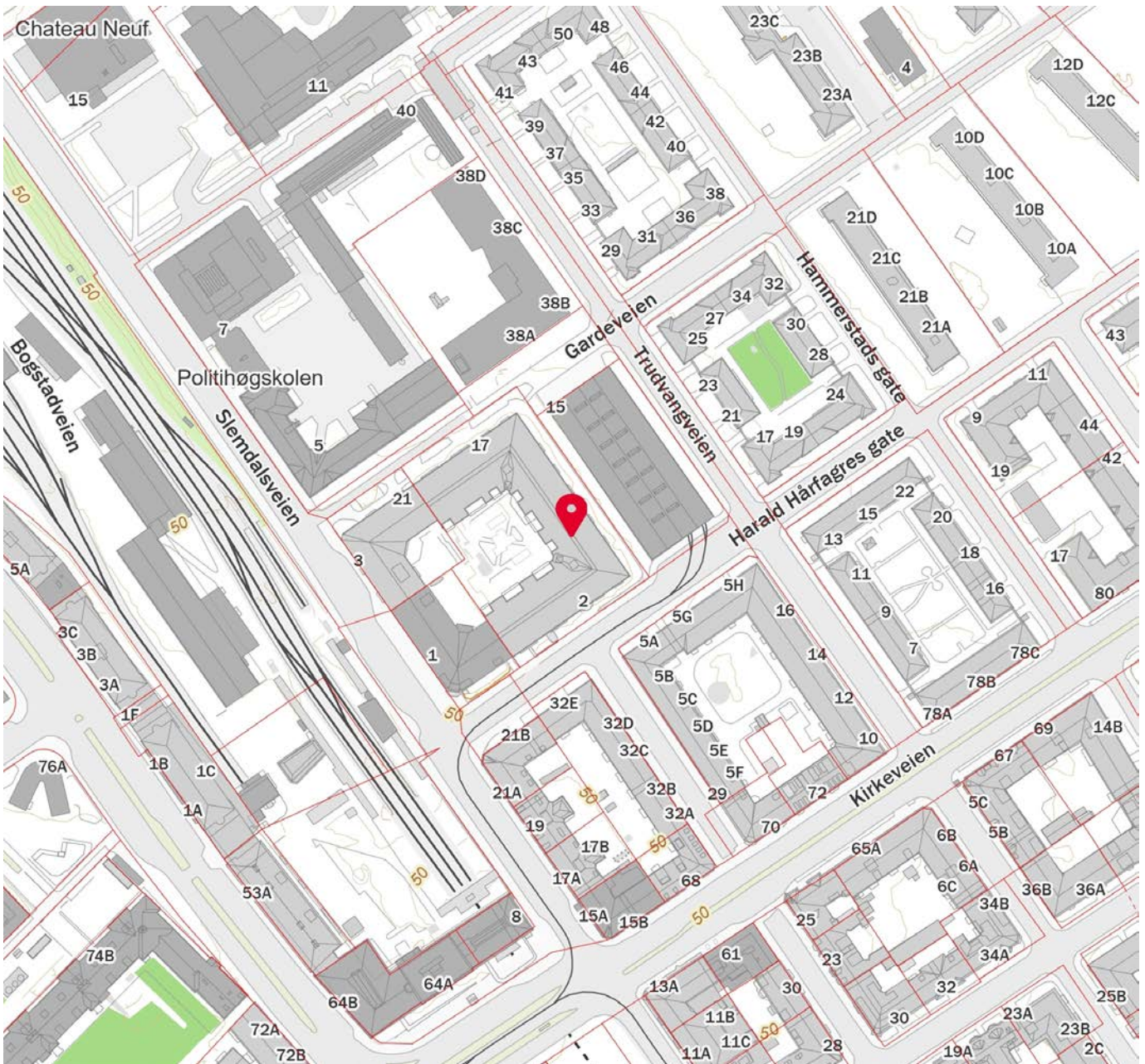
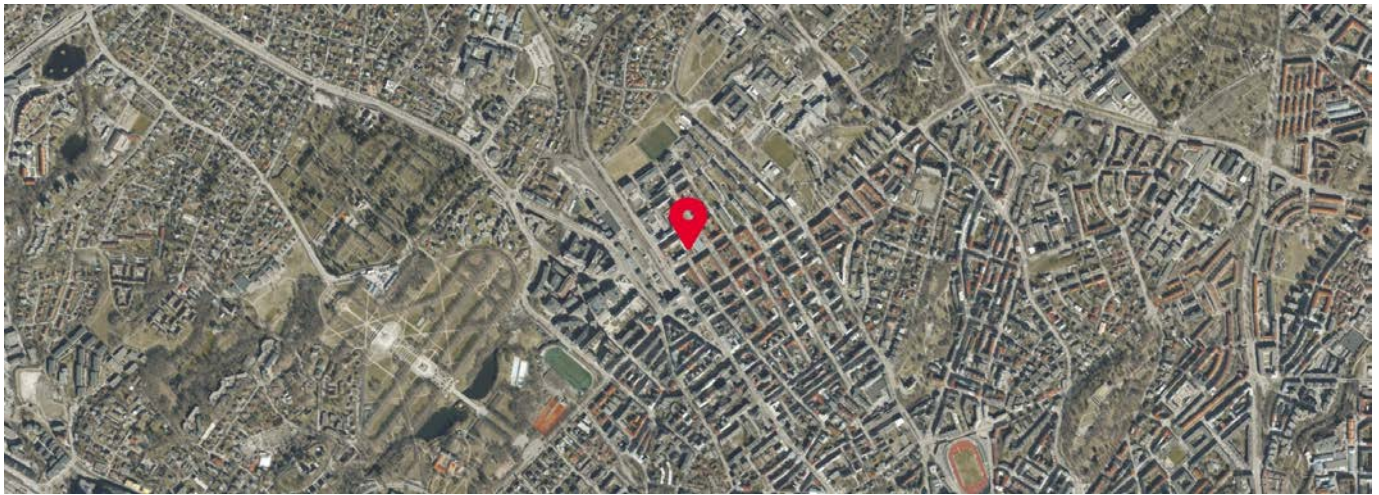


0% 59%



Sivilstand

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



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 2024



Skatteetaten

Dato
18.02.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

BJØRN EIRIK JOHNSEN
Parkveien 64 H0521
0254 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 38 Bnr 304 Fnr 0 Snr 96

Eiendommens adresse:

Gardeveien 17, 0363 OSLO

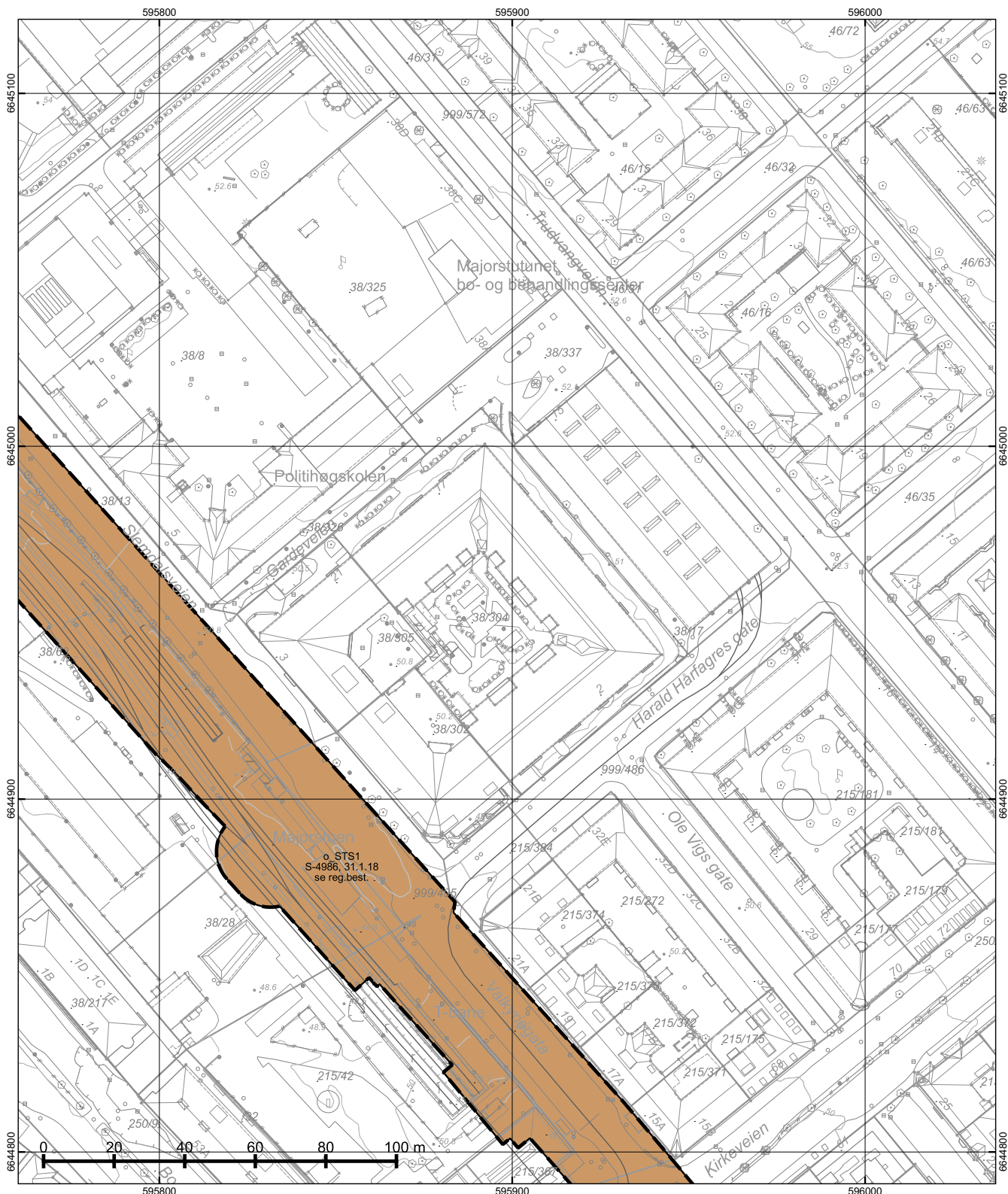
Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 1 900 460
Som sekundærbolig: kr 7 601 840

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 30.01.2025
 Bruker: tas
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistans 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3

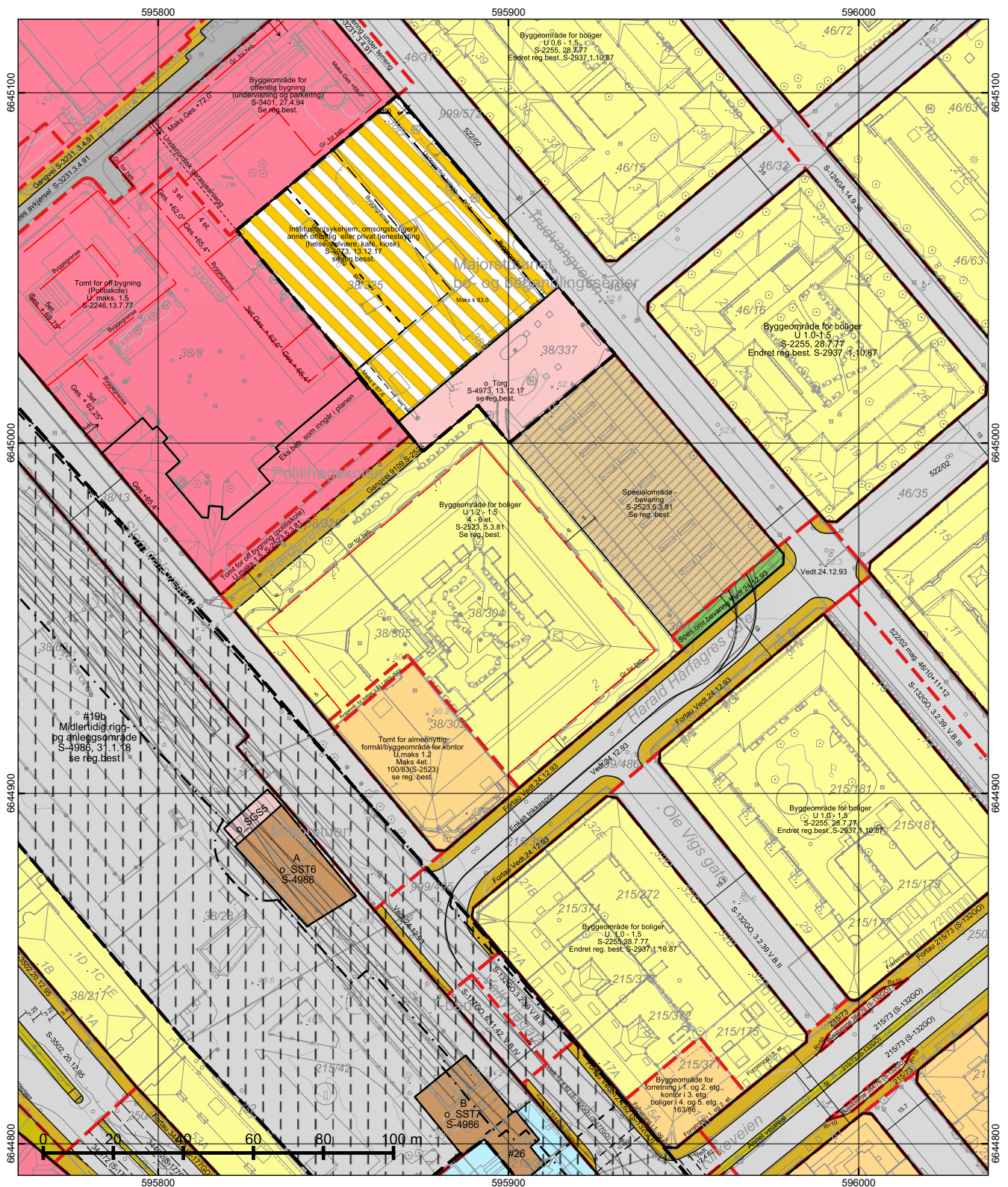
Reguleringskart

- 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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 326716/ 86504672	Deres ref.: 40255/ BJJOJ@MSAKTV
Adresse: GARDEVEIEN 17	Kommentar:
Gnr/Bnr: 38/304	

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: 30.01.2025
 Bruker: tas
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

















































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

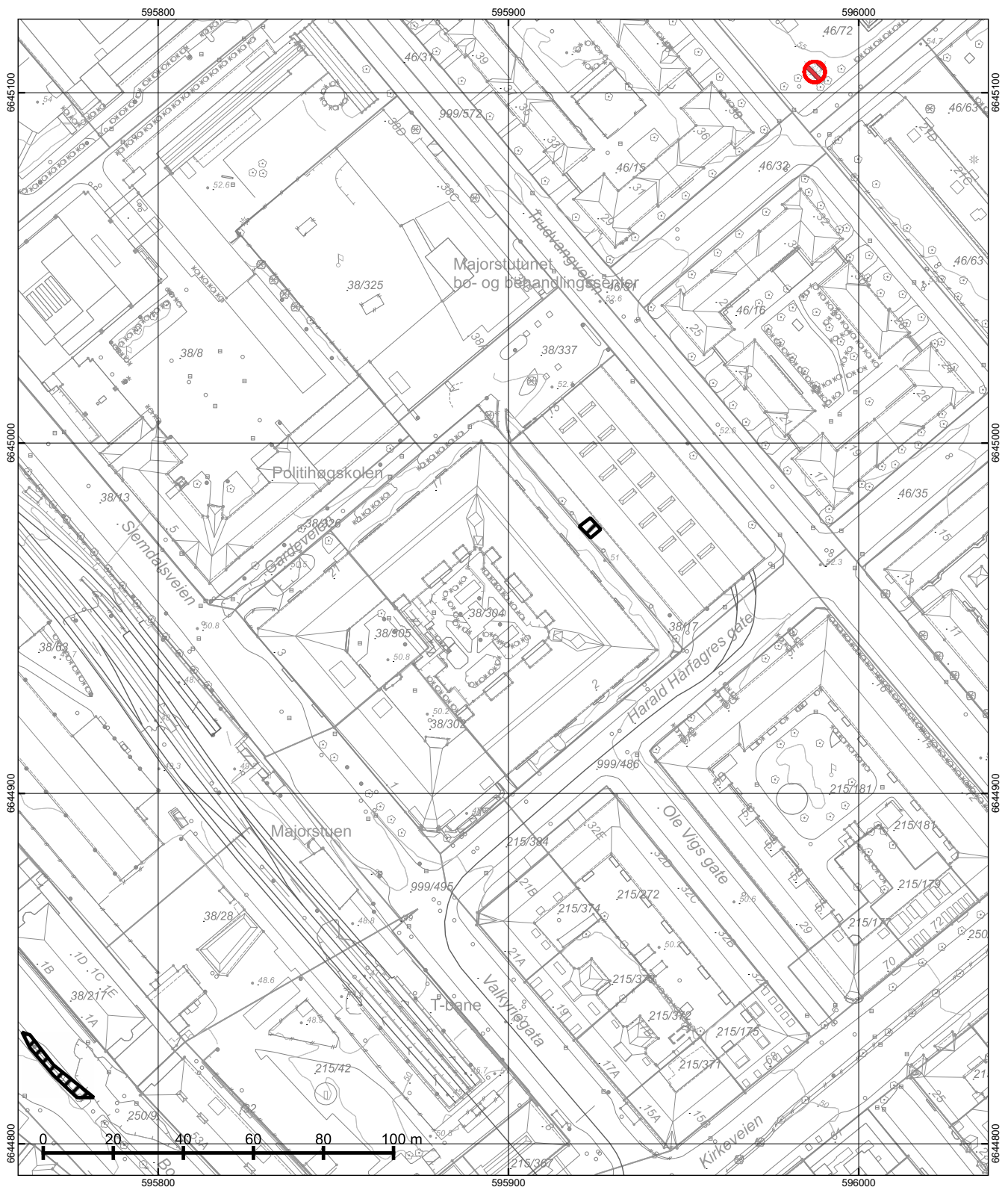
PlottID/Best.nr: 326716/ 86504672	Deres ref.: 40255/ BJJ@MSAKTV
Adresse: GARDEVEIEN 17	Kommentar:
Gnr/Bnr: 38/304	

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

Se tegnforklaring på eget ark

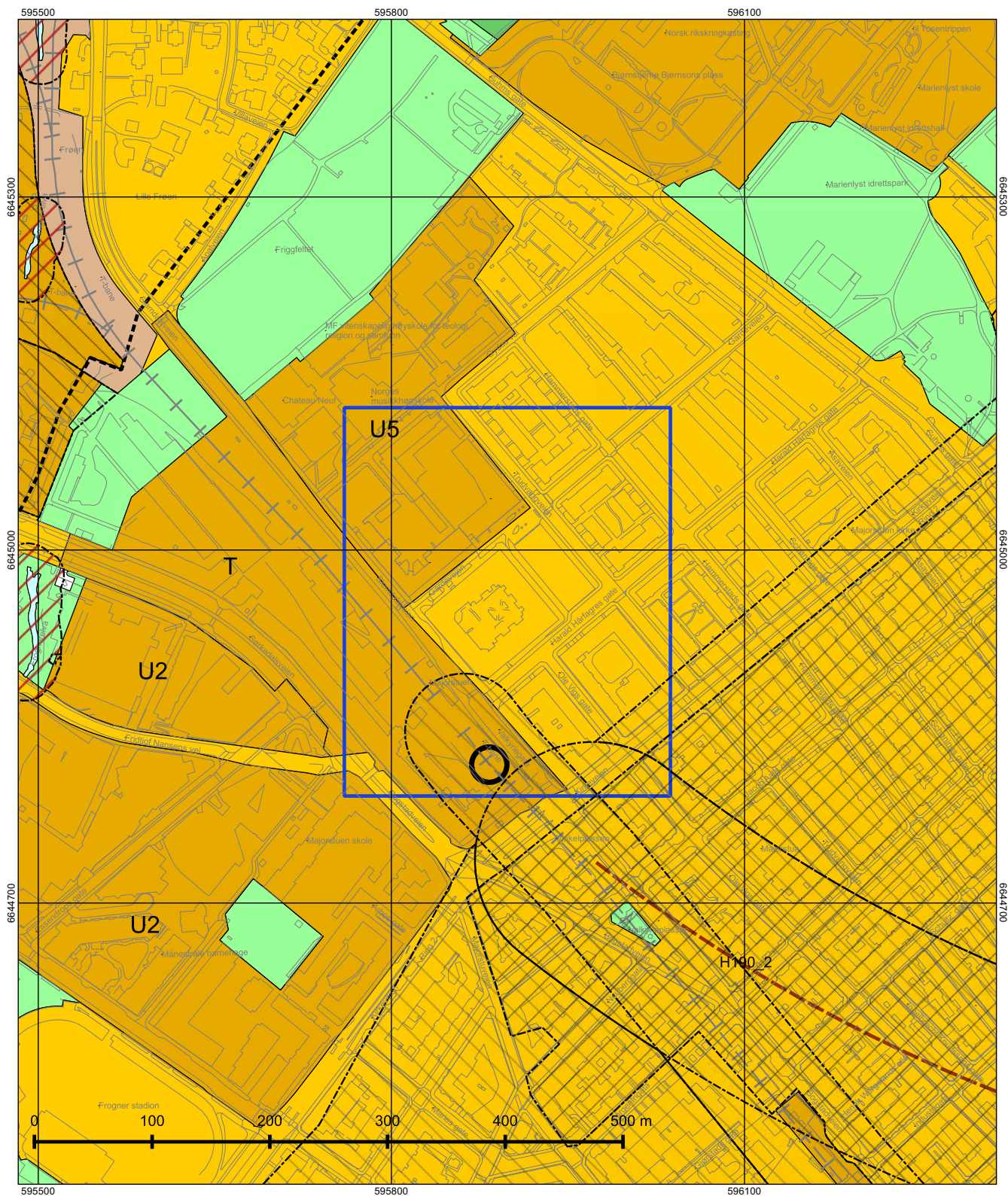
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	70 - Felles avkjørsel		Grense for bebyggelse
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus		Byggegrense
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Regulert kjørefelt
	120 - Forretning m.tilh.anlegg		Byggegrense
	140 - Bolig/forr./kontor		Bebyggelse som inngår i planen
	141 - Forr./kontor/offentlig		Frisiktlinje
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	162 - Skole m.tilh.anlegg		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Inn-/utkjøring
	311 - Annet veiareal		Avkjørsel
	312 - Fortau		
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2013 - Torg		
	2015 - Gang-/sykkelveg		
	2022 - Trase for sporveg/forstadsbane		
	2024 - Stasjons-/terminalbygg		
	666 - Spesialområde bevaring allmenntilgjengelig		
	668 - Spesialområde bevaring annet		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	913 - Formålavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	932 - Regulert kant kjørebane		
	934 - Regulert trikkespor		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	Formålgrense		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		
	RpRegulertHøyde		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Dato: 30.01.2025 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvidistans 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	Naturmangfold		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.
	– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		
	PlottID/Best.nr: 326716/ 86504672 Adresse: GARDEVEIEN 17 Gnr/Bnr: 38/304	Deres ref.: 40255/ BJJ@MSAKTV Kommentar:	



Dato: 30.01.2025
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 326716/86504672
 Deres ref.: 40255/BJOJ@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

Vedtekter for Sameiet Majorstutorvet

Oppdatert og vedtatt på årsmøtet 17/04 2024

1. Navn og formål

1.1. Sameiets navn er Sameiet Majorstutorvet. Sameiet består av de bolig-, nærings- og garasjeseksjoner som eiendom gnr. 38, bnr. 304 i Oslo er oppdelt i og som er tinglyst hos Oslo Byskriverembete 9. april 1990 med senere endringer.

1.2. Formålet til Sameiet er å:

- ivareta driften av sameiet
- administrere bruk og vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg, herunder garasjen
- ivareta andre saker av felles interesse

2. Årsmøte

2.1. Den øverste myndigheten i sameiet er årsmøtet. Årsmøtet avholdes innen utgangen av april måned.

2.2. Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal tydelig angi dato og sted for årsmøtet og hvilke saker som skal behandles. Det skal også opplyses om siste frist for å fremme saker som seksjonseier ønsker å få behandlet under årsmøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles på årsmøtet, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Årsberetning, revidert regnskap og budsjett sendes seksjonseierne senest sammen med innkallingen til ordinært årsmøte.

2.3. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal årsmøtet behandle:

- styrets årsberetning
- regnskap og budsjett
- valg av styreleder, styremedlemmer og eventuelle vararepresentanter, samt godtgjørelse til disse

2.4. Revisor velges av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor velges.

2.5. Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet husstandsmedlem til eieren og styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. En seksjonseier kan møte med fullmektig. Fullmakten må være skriftlig.

2.6. Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Protokollen skal være tilgjengelig for seksjonseierne.

2.7. I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene med mindre andre flertallskrav er fastsatt i lov eller vedtekter. Ved stemmelikhet er møteleders stemme avgjørende.

3. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

3.1. 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 sameiet
- b. anskaffelser eller forbedringer som etter forholdene i sameiet eller etter utgiftenes størrelse, må anses som vesentlige
- c. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- d. salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- e. samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- f. samtykke til bruksendring og reseksjonering
- g. endringer av vedtektene. Vedtektsendringer som endrer næringsseksjonenes rettigheter, krever enstemmighet blant de fremmøtte seksjonseierne

3.2. I saker som åpenbart bare gjelder eierne av boligseksjonene og ikke hele eiendommen, skal næringsseksjonene ikke telle. Hvis vedtak åpenbart bare utelukkende har betydning for næringsseksjonene, skal boligseksjonene ikke telle. I tilfelle av tvil om et vedtak bare gjelder den ene kategori av seksjonseiere, avgjøres dette med vanlig flertall blant alle seksjonseierne.

4. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

4.1. Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, som går ut over vanlig forvaltning, og som innebærer økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.

4.2. Tiltak som medfører økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, krever flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

4.3. Hvis tiltak etter punkt 5.1. medfører et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres dersom disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

5. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

- a. salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b. oppløsning av sameiet
- c. tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d. tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

6. Ekstraordinært årsmøte

6.1. Ekstraordinært årsmøte holdes hvis styret finner det nødvendig. Tilsvarende gjelder dersom to eller flere seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

6.2. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, se punkt 2.1. ovenfor.

7. Styret

7.1. Sameiet ledes av et styre som består av inntil 5 medlemmer. Det kan velges inntil 2 vararepresentanter. Styremedlemmene velges normalt for 2 år av gangen. Selger et styremedlem sin seksjon, kan styret beslutte at vedkommende skal fratruke styret. Næringsseksjonene har rett til å utpeke en av representantene til styret.

7.2. Styrets oppgaver er å:

- sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet
- inngå avtale om forretningsførsel
- inngå avtaler om drift, vedlikehold og forsikring av eiendommen

7.3. Styret skal:

- føre protokoll fra styremøtene
- fatte vedtak med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet er styrelederens stemme avgjørende

- representere seksjonseierne og forplikte dem ved styreleders og ett medlems underskrift i fellesskap i saker som gjelder seksjonseierne felles rettigheter og plikter

8. Styrets representasjonsadgang og ansvar mv

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

8.2. Styret kan også gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

8.3. Avtale med tredjeperson er ikke bindende for seksjonseierne dersom styret eller styremedlemmene har gått utover sin myndighet, og det kan godtgjøres at tredjepersonen innså eller burde innsett dette og det derfor vil være uredlig å påberope seg avtalen.

9. Seksjonseiers disposisjons- og råderett

9.1. Ingen kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet, og bare fysiske personer kan erverve eller bo i boligseksjoner. Unntak fra dette reguleres av eierseksjonslovens § 24 fjerde ledd.

9.2. Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven, vedtekter, husordensregler og sameieforholdet. Seksjonen og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

9.3. Seksjonen kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever bruksendring og reseksjonering.

9.4. Ved salg eller utleie av boligseksjon plikter seksjonseier å melde dette skriftlig til styret eller forretningsfører. Selger betaler et gebyr på to ganger rettsgebyret for arbeid som utføres av styret/driftsleder i forbindelse med eierskifte.

9.5. En leietaker kan ikke flytte inn i boligen uten samtykke fra styret eller forretningsfører. Utleie kan ikke nektes uten saklig grunn. Seksjonseier skal melde all utleie – både kort og lang tid – til styret med angivelse av når, for hvor lenge og navn på leietager(e).

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

9.7. Seksjonseiere og beboere plikter å følge gjeldene vedtekter, husordensregler og branninstruks, som publisert på sameiets nettside (majorstutorvet.no). Brudd på disse anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelse overfor sameiet. Dersom en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan sameiet etter gjentatte skriftlige advarsler pålegge seksjonseieren å fravike seksjonen. Som vesentlig mislighold regnes blant annet at seksjonseier ikke betaler sin andel av fellesutgiftene.

9.8. Selgere av seksjoner skal ved eierskifte forsikre seg at nye eiere er gjort kjent med gjeldende vedtekter, husordensregler og branninstruks for sameiet.

9.9. Det kan ikke være så mange beboere i en seksjon at den blir overbefolket. Årsmøtet gir styret fullmakt til å fastsette og endre retningslinjer for hva som skal anses som overbefolket. Retningslinjene skal være tilgjengelig for alle i sameiet og styret håndhever dem. *1)

9.10. Styret eller årsmøtet kan ikke vedta husordensregler eller vedtekter som vanskeliggjør forretningsdriften til næringsseksjonene, så fremt denne tilfredsstillende offentlig lover og forskrifter og for øvrig ikke er til betydelig sjenanse for beboere og bomiljøet, herunder betydelige støy- og luktplager og tilgrising som følge av virksomhetens aktiviteter.

9.11. Før salg/utleie av næringslokaler skal styret få oversendt eventuelle miljømessige konsekvenser bruk av næringslokalet vil medføre, slik at det er mulig å treffe nødvendige tiltak for å redusere ulemper.

9.12. Brukere og eiere av næringslokalene plikter på linje med beboerne av leiligheter å følge husordensreglene, herunder punktet om ro mellom klokken 23.00 og 07.00.

10. Disposisjon av fellesanlegg og fellesrom

10.1. De næringsdrivende i sameiets 1. etasje har fortrinnsrett til å benytte seg av eiendommens uteareal mot gate og Trikkehall til transport, salg og eksponeringstiltak, dog slik at denne virksomheten ikke unødig sjenerer boligseksjonene.

10.2. Utearealet (atriet) over næringsetasjen skal fortrinnsvis disponeres og brukes av boligseksjonene. Bruken skal ikke føre til unødig sjenanse for næringsseksjonene.

11. Seksjonseiers plikt til å vedlikeholde

11.1. Den enkelte seksjonseier har alene ansvaret for innvendig vedlikehold av seksjonen, samt andre rom som hører til seksjonen. Dette gjelder ikke garasjen (seksjon 1,2, 4, 5 og 6) som sameiet står for vedlikeholdet av, jf. pkt. 12.1.

11.2. Den enkelte seksjonseier har ansvar for vedlikehold av utvendige dører og vinduer, rense sluk og holde avløpsrør åpne. Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter også innside av terrasse og balkonger. Sameiet dekker kostnader for maling og beis, men ikke redskap. Ved manglende indre og ytre vedlikehold fra seksjonseiers side, kan styret etter tre måneders varsel la dette utføre for eiers regning.

11.3. Ved mislighold av vedlikeholdsplikt, kan sameiermøtet med to tredjedels flertall beslutte å pålegge seksjonseier å gjennomføre nødvendig vedlikehold. Blir ikke pålegget fulgt, kan sameiermøtet med tre fjerdedels flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende seksjonseiers regning. Ved eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting. Plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av tidligere seksjonseier.

12. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer. Gjennomføring av offentlige pålegg mv

12.1. Vedlikeholdsplikten til sameiet omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt, se punkt 11 ovenfor. Dette gjelder bl.a. eiendommen med bygning, fellesrom og fellesarealer, anlegg og utstyr, trappeoppganger og inngangsdører til eiendommen. Takvinduer er å betrakte som en del av bygningens ytre skall og er sameiets ansvar. Det er sameiets ansvar å skifte sluk, vinduer, utvendige dører og dører til fellesareal. Sameiet har også ansvaret for å vedlikeholde tak, utvendige pipeløp, renner og nedløp, samt hovedledninger for vann- og avløp frem til stoppekran. Det er sameiets ansvar å vedlikeholde bygningsmessige overflater og nødvendige tekniske anlegg i garasjen, jf. pkt. 11.1.

12.2. Styret kan få utarbeidet forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som legges fram på det ordinære sameiermøtet for godkjenning.

13. Bygningsmessige arbeider.

13.1. Standardheving som påbygg, utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser og balkongskiller, endring av fasekledning, endring av farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for sameiet og etter forutgående godkjenning av styret og eventuelt årsmøtet.

14. Garasjer

14.1. Garasjene er utskilt som egne seksjoner og hver eier av garasje plass har fått overskjøtet en ideell andel av seksjonene.

14.2. Det er lagt til rette for el-ladere i indre garasje. Den enkelte garasjeplasseier må ta kontakt med vår el-leverandør for å legge inn eget ladepunkt.

14.3. Bodene i seksjon garasjen (seksjon 1, 2, 4, og 6 samt fem boder i seksjon 5) fordeles mellom seksjonseierne i sameiet av styret.

15. Skader/forsikring

15.1. Sameiet tegner husforsikring på vegne av seksjonseierne. Ved skade i leilighet som dekkes av forsikringen, betaler seksjonseier egenandelen. Skader som skyldes ytre forhold, dekkes av sameiet.

16. Fordeling av fellesutgifter

16.1. Faste utgifter som påløper eiendommens drift og vedlikehold, utlignes på seksjonene i en fast månedlig sum som vedtas på årsmøtet på grunnlag av budsjettet.

16.2. Fordelingen skjer i forhold til sameierbrøken, likevel slik at garasjene (seksjon 1, 2, 4, 5, 6) betaler ved at årsmøtet i budsjettet fastsetter et månedsbeløp som hver av de 155 garasjeplassene skal betale. For kostnader til periodisk vedlikehold i garasjen kan styret tilby et valg mellom innbetaling av et engangsbeløp eller et månedlig beløp. Dersom det periodiske vedlikeholdsarbeidet ikke skjer samtidig for alle seksjoner i garasjen kan styret fastsette ulike betaling for de ulike seksjoner sammenfallende med når det periodiske vedlikeholdet i den respektive garasjeseksjonen utføres. Styret kan også avtale med eier av ytre garasje (seksjon 2, 4 og 5) at disse seksjoner utfører nødvendig periodisk vedlikehold i sine seksjoner selv for egen regning, og i så fall skal ikke disse seksjoner betale sin andel av tilsvarende periodisk vedlikehold når det gjennomføres i indre garasje (seksjon 1 og 6). Tilfluktsrommet (seksjon 3) betaler etter en egen faktor på 0,25. Næringsseksjonene (7, 8, 9, 10) betaler etter en faktor på 0,875. De øvrige seksjonene betaler etter en faktor på 1,0.

16.3. Beregning av årets fordeling av fellesutgifter foretas av forretningsfører i forbindelse med budsjettet.

16.4. Ved eventuell tilbakebetaling til seksjonseierne ved oppløsning eller lignende benyttes de samme faktorer.

17. Husordensregler

17.1. Årsmøtet vedtar husordensregler med vanlig flertall. Årsmøtet kan gi styret fullmakt til å endre eller supplere reglene som da vil gjelde inntil neste årsmøte.

18. Mislighold. Pålegg om salg

18.1. Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39.

Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

18.2. Pålegg om salg skal gis skriftlig. Det skal opplyses om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Det vises for øvrig til eierseksjonsloven § 38.

19. Eierseksjonsloven

19.1. Sameiet skal følge bestemmelsene i Lov av 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner (eierseksjonsloven) dersom ikke annet er bestemt i disse vedtekter.

***1) Jf. punkt 9.9:** Styret vedtok 25.2.2020 følgende om overbefolkning:

«Leiligheten er å anse for overbefolket hvis den blir ombygget eller tilrettelagt/innredet slik at den kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for leiligheter med tilsvarende størrelse og romløsning. Det skal være et rimelig forhold mellom areal for felles opphold og areal for soveplasser.»

Husordensregler for Sameiet Majorstutorvet

Oppdatert 17/4 2024

1. Husordensreglenes formål

1.1 Husordensreglene supplerer sameiets vedtekter og skal bidra til å skape gode og trygge boforhold.

1.2 Reglene inneholder bestemmelser om bruk og oppussing av seksjonene, fellesarealene og forhold som må følges av hensyn til sameiets drift og for å unngå unødvendig skader og kostnader.

1.3 De enkelte seksjonseiere vil bli holdt økonomisk ansvarlig ved brudd på husordensreglene.

2. Overholdelse av husordensreglene

2.1 Beboerne plikter til enhver tid å rette seg etter reglene, og ta ansvar for at reglene etterleves av alle husstandsmedlemmer og besøkende. Eierne er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av beboere og andre personer som er gitt adgang til bygget, også ved utleie.

2.2 Brudd på husordensreglene skal i første omgang ordnes opp gjennom direkte kontakt mellom berørte parter. Dersom dette ikke fører frem, tas forholdet opp skriftlig med styret.

2.3 Styret har et spesielt ansvar for å påse at husordensreglene blir overholdt. Driftsleder og vaktmester er gitt myndighet av styret til å påse at reglene følges. Beboerne plikter å forholde seg til alle vedtak som styret beslutter i konkrete saker.

2.4 Sameierne og beboerne er ansvarlig for skader som måtte oppstå som følger av overtredelse av husordensreglene eller andre uaktsomme hendelser.

3. Ro og orden

3.1 Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor sin egen leilighet og ikke bruke den slik at naboene sjeneres. Mellom kl. 23.00 og 07.00 må det vises særlig hensyn.

3.2 Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig samtykke av naboene, og må ha styrets godkjenning.

3.3 Egne regler gjelder for støyende arbeid ved oppussing, se avsnitt 5.

4. Sikring mot brann og vannskade

4.1 Alle har plikt til å behandle ting slik at brann ikke kan oppstå. Alle har også en plikt til å gjøre det som er mulig for å begrense skadevirkningene ved en eventuell brann. Det vises til branninstruks og utfyllende informasjon på sameiets hjemmeside.

4.2 Rømningsveiene skal alltid være frie. Det skal ikke lagres eller settes noe i disse som kan hindre rømning. Selvlukkende dører skal ikke festes i åpen stilling med kiler eller lignende.

4.3 Det er lovpålagt at brannslukningsutstyr skal være tilgjengelig i enhver leilighet. Beboere skal være kjent med hvor dette utstyret er plassert og hvordan det brukes.

4.4 Enhver beboer har ansvaret for forsvarlig aktsomhet ved oppbevaring og opplading av batterier til elektriske fremkomstmidler.

4.5 Vaske- og oppvaskmaskiner skal være fast tilkoblet – både tilførsel og avløp.

4.6 Stoppekraner, rør og vannlåser innenfor seksjonen, samt varmtvannsbereder, er den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsansvar. Gulvsluk i bad skal renses og bunnfall fjernes minst en gang i året.

4.7 Beboerne plikter å holde leiligheten tilstrekkelig oppvarmet – også ved fravær – for å hindre at rør fryser til.

4.8 De som har sluk og avløpssystem på balkonger i 6. etg. eller terrasser mot atriet i 2. etg. må selv sørge for å holde dette åpnet slik av vann ved snøsmelting eller store nedbørsmengder ikke skaper vannskader.

4.9 Avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett må holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.

5. Flytting, oppussing og skader

5.1 Støyende arbeid (f.eks. pigging, boring og gjentakende hamring) er bare tillatt på hverdager mandag til fredag, mellom kl. 08.00 og 17.00. Styret kan gi dispensasjon fra dette i spesielle tilfeller. Enhver plikter å utføre arbeidet til minst mulig sjenanse for naboer og næringsseksjonene.

5.2 Sjenerende støy ved oppussing over tid skal varsles som oppslag på de digitale oppslagstavlene ved begge inngangene minimum en uke før oppstart. Varselet må gi informasjon om hvilket tidsrom oppussingen vil foregå, fremdriftsplan og telefonnummer til eier og kontaktperson til utførende håndverker. Eier må varsle de næringsdrivende, som for øyeblikket er Deichman bibliotek, Klinik for Alle og Coop Extra. Fordi Klinik for Alle utøver virksomhet som er lite forenelig med støyende arbeid, og eier må kontakte klinikken slik at man enes om når det arbeidet kan utføres. Klinikken har preferanse for at pigging gjøres så sent som mulig på dagen, og ikke på mandag og tirsdager.

5.3 Ombygging/rehabilitering som omfatter omlegging av vann- og avløpsrør, ventilasjonssystemet, elektriske anlegg mv. skal utføres av autorisert personell i samsvar med gjeldende lovverk. Slike endringer skal godkjennes av styret på forhånd da det kan påvirke husets konstruksjon. Den enkelte beboer må vise aktsomhet slik at sluk ikke tettes.

5.4. Oppstår det skader/feil i leilighetene som sameiet er ansvarlig for, skal sameiets styre eller driftsleder kontaktes umiddelbart. Utgifter vil bare bli refundert i den grad det er avklart på forhånd.

5.5 Ved skifte av ventilator/kjøkkenhette skal denne være beregnet for sameiets felles avtrekksvifte. Det er ikke tillatt å ha ventilator/kjøkkenhette med motor. Det kan gis unntak for omluftsventilator (med kullfilter) som ikke er tilknyttet Sameiets felles avtrekksanlegg. Før slikt unntak må driftsleder kontaktes.

5.6 Det må utvises forsiktighet når innbo, og bygningsmaterialer mv. transporteres ut og inn av bygget. Gulvene i fellesarealene må tildekkes hvis de kan bli skadet. Eier er ansvarlig for enhver skade som blir påført eiendommen i forbindelse med slike aktiviteter.

5.7 Overbelastning av heisene er ikke tillatt. Man må bruke nøkkelen i heisen istedenfor å holde dørene oppe ved tvang.

5.8 Mellomlagring av innbo, byggematerialer o.l. i fellesarealer bør unngås, med henvisning til punkt 4.2 angående rømningsveier ved brann.

5.9 Alle fellesarealer, inkludert heis, som blir tilsmusset i forbindelse med ombyggingsarbeider, oppussing og flytting skal rengjøres omgående uten kostnad for sameiet.

5.10 Avfallsbeholdere og søppelkasser skal ikke brukes til avfall fra ombyggingsarbeider, oppussing og flytting. Store sekker for eget avfall for henting (f.eks. iSekk) skal fjernes så snart som mulig.

5.11 Kontakt styret hvis badet skal rehabiliteres. Badene våre er av tidlige prefabrikkerte badekabiner av Leca®-lignende materialer (ikke plassbygde) så her må man være svært oppmerksom.

5.12 For unngå å utløse brannalarm under oppussing må brann-detektorer dekkes til eller kobles ut. Kontakt driftsleder ved behov for assistanse.

5.13 Detektorer (følere) og utkoblingsenhet som er tilknyttet byggets brannvarslingsanlegg og svarapparat til byggets porttelefonanlegg skal kun demonteres og vedlikeholdes av våre leverandører.

5.14 Standardheving som utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser og balkongskiller, endring av farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for sameiet og etter forutgående godkjenning av styret og eventuelt årsmøtet. Utfyllende informasjon om balkonger og uteplasser ligger på sameiets hjemmeside under fanen 'Uteplasser og balkonger'.

5.15 Varmepumpe er ikke tillatt.

6. Balkonger og terrasser

6.1 Det ikke tillatt å:

- a. Mate fugler
- b. Riste tepper
- c. Grille med kullgrill
- d. Overvanne blomsterkasser og krukker mm.

7. Bruk av fellesarealer

7.1 Det er ikke tillatt med ballspill i atriet og på det hellebelagte området rundt bygningen.

7.2 Fugler skal ikke mates.

7.3 Atriet skal ikke benyttes til sammenkomster av sosial art eller til andre organiserte gruppesammenkomster uten styrets skriftlige godkjenning. Grilling med kullgrill er ikke tillatt.

7.4 Biler, sykler og motorsykler/scootere skal plasseres i garasjeanlegget på anviste plasser.

7.5 Avfallsposer, barnevogner, sko, eller andre personlige gjenstander skal ikke plasseres i fellesarealene, inkludert korridorer. Dette er også i henhold til brann-sikkert under punkt 4.2.

8. Avfall

8.1 Avfallsrommets beholdere skal kun brukes til husholdningsavfall, som skal emballeres og sorteres i samsvar med gjeldende retningslinjer for kildesortering. Avfall som ikke inngår i kildesortering tillates ikke plassert i avfallsrommet.

8.2 Søl utenfor avfallsbeholderne må ryddes opp.

8.2 Enhver forsøpling av arealet rundt bygningen, av inngangspartiet, atriet eller annen av de ovennevnte fellesrom og arealer, er ikke tillatt.

9. Låsing av dører, navneskilt, mv.

9.1 Inngangsdører, dør ved siden av garasjeport, dører ut til atriet og dører til avfallsrom skal alltid holdes låst. Sørg for at det ikke slippes inn uvedkommende.

9.2 Alle beboer må sørge for at ringeklokketablået og postkassene er utstyrt med navn på beboer(ne). Det godtas kun originale skilt bestemt av styret. Ved behov for forandring av navn på ringeklokketablået eller postkasse, skal beboer henvende seg til driftsleder/styret.

9.3 Dørbrytere for å holde inngangsdører åpne må kun brukes ved behov. Bryteren må alltid settes tilbake når området forlates.

10 Informasjon om overvåkning

10.1 Av hensyn til sikkerheten for beboerne, så er deler av sameiets fellesarealer kameraovervåket, i henhold til gjeldende regler for personvern. Kameraene overvåker fellesområder som inngangspartier, trapperom i 1. og kjelleretasje, parkeringskjeller, og avfallsrom. Videoovervåkning er ment til å gi beboerne en følelse av trygghet ved å hindre og ettergå uønskede hendelser, som brudd på husordensreglene, trakassering og kriminalitet i sameiet fellesområder.



Gabrielsen & Partners Frogner AS
E-post: bjorn.erik.johnsen@aktiv.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap:

Sameiet Majorstutorvet

31.01.2025

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 31.01.2025

Boligselskap: Sameiet Majorstutorvet
Organisasjonsnr: 879 827 582
Gnr./bnr: 38 / 304
Eier(e): Karen S. Nickelsen Schiøth

Seksjonsnr: 96
Adresse: Gardeveien 17, 0363 Oslo

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/majorstutorvet/
Kontakt skjema til styret: home.solibo.no/hp/majorstutorvet/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- **Styregodkjenning:** Nei
- **Særskilte begrensninger/
klausuler:** Se boligselskapets vedtekter.
- **Dyrehold:** Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- **Forsikringsselskap:** Protector Forsikring ASA, avtalenr. 1466176
- **Opplysninger om ferdigattest/
midlertidig brukstillatelse etc.:** Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- **Påkostninger/utbedringer:** Se årsmeldingen.
- **Forkjøpsrett:** Ingen
- **Tomt:** Eiet

· **Parkeringsbestemmelser:** Seksjonen disponerer parkeringsplass.
Parkering tinglyses gnr. 38, bnr. 304, snr. 1 (Ideell andel 1/42)

Lånekostnader: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 2.377,- pr. md.
Garasje	kr 281,- pr. md.
Infrastruktur elbillading	kr 100,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 2.758,- pr. md.

Felleskostnadene inkluderer:

Altibox Flex M, felles bygningsforsikring, forretningsfører, revisjon.

Ligningsposter pr. 31.12.2023:

Ikke opplyst av tidligere forretningsfører.

Opplysning om restanser

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	4990,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6570,- ink mva.

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

**Med vennlig hilsen,
Solibo AS**

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET MAJORSTUTORVET

Møtedato: onsdag, 17. april 2024
Møtetidspunkt: Klokken 19:00
Møtested: Majorstuen seniorarena - Slemdalsveien 3A

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Mikkel Vier Simensen foreslått.

Vedtak: Godkjent, enstemmig

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Mikkel Vier Simensen foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Christian Stenseng foreslått.

Vedtak: Godkjent, enstemmig

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

58 seksjonseiere
6 fullmakter
Totalt 64 stemmer

Vedtak: Godkjent, enstemmig

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent, enstemmig

2. Årsrapport for 2023

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2023

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent, enstemmig

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 231.000 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent, enstemmig

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styremedlemmer

Aud Nistov ble valgt som styremedlem for to år ved akklamasjon.
Didrik Lilja ble valgt som styremedlem for to år ved akklamasjon.
Per W. Johnsen ble valgt som styremedlem for to år ved akklamasjon.

5.2. Valg av varamedlemmer

Kyrre Rickertsen ble valgt som varamedlem for ett år ved akklamasjon.

5.3. Valg av valgkomité

Øyvind Rogne og Christian Stenseng ble valgt som valgkomité for ett år ved akklamasjon.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Terje Løwer	På valg: 2025
Styremedlem:	Jack Andreassen	På valg: 2025
Styremedlem:	Aud Nistov	På valg: 2026
Styremedlem:	Didrik Lilja	På valg: 2026
Styremedlem:	Per W. Johnsen	På valg: 2026
Varamedlem:	Kyrre Rickertsen	På valg: 2025

6. Innmeldte saker

6.1 Vedtektsendring

Forslagstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Punkt 9.7 i vedtektene endres til: «Seksjonseiere og beboere plikter å følge gjeldende vedtekter, husordensregler og branninstruks, som publisert på sameiets nettside (majorstutorvet.no). Brudd på disse anses som brudd på seksjonseierens forpliktelse overfor sameiet. Dersom en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan sameiet etter gjentatte skriftlige advarsler pålegge seksjonseieren å fravike seksjonen. Som vesentlig mislighold regnes blant annet at seksjonseier ikke betaler sin andel av fellesutgiftene.»

Punkt 9.8 i vedtektene endres til: «Selgere av seksjoner skal ved eierskifte forsikre seg at nye eiere er gjort kjent med gjeldende vedtekter, husordensregler og branninstruks for sameiet».

Vedtak:

Godkjent, enstemmig

6.2 Endring av husordensregler

Forslagstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Husordensreglene er omskrevet. De nye er vedlagt i innkallingen.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Husordensreglene erstattes med vedlagte husordensregler (vedlegg 1) i innkallingen.

Vedtak:

Godkjent, enstemmig

6.3 Garasjeoppgradering

Forslagstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Styret besluttet under årsmøte å endre ordlyden i det opprinnelige forslaget til vedtak. Forslaget innebar en endring av fordelingsnøkkel fra sameiebrøk til bodareal. Opprinnelige forslaget ble dermed ikke behandlet, men erstattet av benkeforslag (Se nedenfor).

Endringsforslag/ benkeforslag:

Styret gis fullmakt til å gjennomføre oppgraderingen innenfor en budsjettpris på 6 500 000 kroner.

Tiltak finansieres ved innbetaling av kontantbeløp fra hver enkelt seksjonseier med lik fordeling, herunder næringsseksjonene og eierne av seksjon 1, 2, 4, 5 og 6.

Kostnad for hver enkelt eier av P-plasser i seksjon 1, 2, 4, 5 og 6 er estimert til ca. kr. 23.000 pr. plass. Kostnad for disponering av bod med tilhørende gulvareal i kvadratmeter (inkl. 25% av kjørebane) fordeles etter bodstørrelse en disponerer etter oppgraderingen (f.eks. en bod på 4,7 kvm er estimert til ca. kr. 22.500).

Vedtak:

Godkjent/Vedtatt med 62 stemmer for og 2 stemmer mot.

6.4 Innskudd til vedlikeholdsfond

Forslagstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Det opprettes et vedlikeholdsfond med en avsetning på kr. 1 500 000, som innbetales gjennom et kontantbeløp fra hver enkelt seksjon fordelt etter sameiebrøken.

Vedtak:

Godkjent, enstemmig

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Mikkel Vier Simensen

Protokollvitne:

Christian Stenseng

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med E-signere

Mikkel Vier Simensen
mikkel.simensen@solibo.no

22-04-2024 07:03:02 UTC

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.134.92

CHRISTIAN STENSENG Norge

Signert med E-signere

Christian Stenseng
tilmeg1@gmail.com
+4791713436

24-04-2024 06:44:53 UTC

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 80.239.25.34



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Sameiet Majorstutorvet
17. april 2024



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen. Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Til eiere i Sameiet Majorstutorvet

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: 17.04.2024
Tidspunkt: 19:00 (Informasjonsmøte fra kl. 18:00).
Sted: Majorstuen seniorarena - Slemdalsveien 3A

Kl. 18:00 Informasjonsmøte

Styret gir informasjon om:

- Nytt låsesystem, kameraovervåking, ventilasjon og avfallshåndtering
- ENØK-Utskiftning av vinduer og vindusdører
- Garasjeoppgradering
- Det blir anledning til å stille spørsmål under presentasjonene.

Kl. 19:00 Ordinært årsmøte i Sameiet Majorstutorvet

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. ÅRSRAPPORT FOR 2023

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

6. INNKOMNE FORSLAG

- 6.1 Vedtektsendringer
- 6.2 Endring av husordensregler
- 6.3 Garasjeoppgradering
- 6.4 Innskudd til vedlikeholdsfond



1. KONSTITUERING

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
- 1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
- 1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2023

Styrets sammensetning

Styreleder	Terje Løwer	På valg:	2025
Styremedlem	Didrik Lilja	På valg:	2024
Styremedlem	Else-Karin Øvernes	På valg:	2024
Styremedlem	Jack Andreassen	På valg:	2025
Styremedlem	Per Wilhelm Johnsen	På valg:	2024
Varamedlem	Finn Harald Andreassen	På valg:	2024

Valgkomité for perioden 2023/2024 er Øyvind Rogne og Christian Stenseng.

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: <https://majorstutorvet.no/>

Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO AS

Forsikring

Forsikringselskap: Protector Forsikring ASA

Polisenummer: 1466176

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.



Styrets årsberetning for 2023

Majorstutorvet er et kombinert bolig- og næringssameie med 126 boligseksjoner og ni næringsseksjoner. Det omfatter også fem garasjeeksjoner med i alt 154 parkeringsplasser. I næringsseksjonene drives dagligvarehandel (Coop Extra), bibliotek (Deichmann) og helseklinikk (Klinikk for Alle).

Styret har avholdt ni styremøter i løpet av 2023.

Styret har bestått av:

Terje Løwer (styreleder), G17

Didrik Lilja, HH2

Else-Karin Øvernes, HH2

Jack Andreassen, HH2,

Per W. Johnsen, rep. for næringsseksjonene

Varamedlem: Finn H. Andreassen, G17

Årsregnskap – sameiets økonomi

Sameiet fikk i 2023 et regnskapsmessig underskudd på kroner 757 741, som er 113 458 kroner bedre enn budsjettet.

De løpende driftskostnader er stort sett innenfor budsjetterte rammer, med små avvik.

Det har ikke vært vesentlige problemer med innbetaling av felleskostnader.

God budsjettstyring og planlegging gjør at sameiet har 2 782 988 kroner i reserver i banken, og er rimelig godt skikket til å møte løpende driftsmessige utfordringer.

Sameiet står overfor en del større prosjekter i årene som kommer og som vil medføre ekstra investeringer. Det gjelder:

- **Energieffektiviseringstiltak, utskifting av dører/ vinduer til balkong**
- **Oppgradering av garasje/kjeller**
- **Utbedring av balkonger i 6. etg for å forebygge vannskader**

Styret vil senere komme tilbake med utfyllende informasjon, etter hvert som planlegging, fremdriftsplan og kostnader er kartlagt.

Status:

ENØK-tiltak, utskifting av dører/vinduer til balkong er blitt sterkt aktualisert p.g.a. vedvarende høye strømpriser. Styret har søkt – og fått – midler fra ENOVA for å kartlegge hvilke energitiltak som må til for å gjøre sameiets bygning bedre isolert. Styret har engasjert konsultentselskapet Ingenia AS, som er rådgivere innen energi, klima og miljø, for å kartlegge og estimere kostnader for enkelte av de tiltak som ble foreslått av tidligere konsulentfirma HRP. Det foreligger nå et forslag til løsning som blir fremlagt for sameiet til diskusjon og beslutning. Det vil skje så snart kostnadsoverslag og prosjektvalg er gjort. Dette er et prosjekt som styret ser i et perspektiv på fire-fem års horisont.

Oppgradering av garasje/kjeller har fortsatt høyt prioritert. Det har på de siste to årsmøtene vært en gjennomgang av planene om en oppgradering av garasjekjelleren, et prosjekt som



skal gjøre garasjen «ren, pen, lys og trygg». Planarbeidet har vist seg å by på en del utfordringer, bl.a. hvordan få til en løsning som gir eierne bedre og mer hensiktsmessige boder og bedre sykkelparkering.

Årsmøtevedtaket som ble gjort for to år siden ga en avklaring med presisering av hva som er felleskostnader for alle boligene og hva som gjelder den enkelte som eier biloppstillingsplass. Det gjør kostnadsbildet mer oversiktlig og klart. Estimaten som ble fremlagt for to år siden indikerte at hver biloppstillingsplass ville koste den enkelte eier ca. 30-40.000 pr. parkeringsplass og 10-20.000 pr bod. Revidert estimat er nå 18.000 pr. parkeringsplass og en kostnad på 14-43.000 for hver leilighet til oppgradering av fellesarealer og boområder, avhengig av leilighetsstørrelser, fordelt etter sameiets brøk. Planlegging og fremdriftsplan er blitt forsinket, men styret fremmer nå forslag til vedtak om igangsetting av arbeidet med oppgradering av garasjeanlegget.

Utbedring av ventilasjonssystemet har i flere år vært på agendaen. Det er nå gjort en grundig gjennomgang av funksjonalitet og problemer. Det er kjørt en test i en av ventilasjonsstammene i HH2 blant annet for å finne ut av hvordan motoriserte ventilasjonsvifter i den enkelte leilighet påvirker effekten i naboileilighetene. Mye tyder på at den fremtidige løsningen blir å erstatte nåværende avtrekksvifter med trykkstyrte vifter. Det største problemet er imidlertid at mange av beboerne stenger eller tetter til ventilene over vinduene og dermed hindrer avtrekket. Det har påvirkning for avtrekket både i din egen leilighet og hos naboen. Utilstrekkelig ventilasjon kan medføre fuktskader og luftveisplager. Styret har sendt ut informasjon til den enkelte beboer og i tillegg forsøkt å følge opp med direkte besøk i leiligheter der dette har vært – og fortsatt er – et problem. Det er nå byttet/renset vindusventiler i de fleste leilighetene.

Saker som styret har behandlet og fulgt opp i 2023:

- Gjennomført brannøvelser i både HH2 og G 17 for å forbedre rutiner ved brannalarm
- Vannskader /utbedringsarbeid i øverste etasje HH2 – rundt glasshuset
- Komplet revisjon av husordensregler og vedtekter
- Rørsjekk i leilighetene – vannskader påvist – stoppekraner skiftet
- Informasjon om håndtering av avfall/kildesortering – info i søppelrom
- Skifte av regnskapsfirma – SOLIBO.no
- Skifte av vaktmestertjenester – Majorstuservice AS
- Oppfølging av ventilasjon/ avtrekk i leilighetene
- Kartlegging bruk/eierskap av tilfluktsrommet i kjelleren
- Skilt som varsler om forbud mot røyking, støy, parkering etc. utenfor hovedinngangene
- Styret har hatt flere møter med Misjonskirken for å finne løsninger som kan minske det ubehag og forstyrrelser som følge av bostedsløse overnattingsgjester i vårt nabolag
- Den tradisjonelle hagefesten arrangert i atriet 15. juni.

**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Drift av sameiet

Den stadig økende arbeidsmengden for driftsleder har gjort at styret har økt stillingshjemmelen fra 25 til 33 %.

Det er ikke meldt om personlige skader eller ulykker på sameiets grunn i løpet av 2023. Utleie av leiligheter – med stadig skifte av beboere – er en vedvarende utfordring p.g.a. slitasje på dører, låsmekanismer og påfølgende reparasjonskostnader. Det ble derfor innført et såkalt «flyttegebyr» ved salg av leilighet. Dette for å dekke inn de ekstra utgiftene det medfører for sameiet med forsøpling og slitasje. Det ser ut til å fungere tilfredsstillende.

Styret har tatt initiativ til å anskaffe et elektronisk låsesystem for fellesdører. Dette er hensiktsmessig både for beboere og den kommunale omsorgstjenesten.

Det er en gjentakende utfordringer som krever styrets oppmerksomhet: Klager på støy fra leiligheter som gjennomgår oppussing. Problemet er som oftest at arbeidet er delegert til fagarbeidere og underentreprenører som ikke er blitt fortalt hvilke regler som gjelder for slikt arbeid. Dette ønsker styret nå blir adressert til den som eier leiligheten og dermed står ansvarlig for at sameiets vedtekter blir overholdt. Støyende arbeid (pigging, hamring, boring etc.) kan bare skje i tidsrommet mellom kl. 08.00 og 17.00 på hverdager (man-fredag). Dette står i våre husordensregler. Styret arbeider med å finne en ordning som stiller klare krav til **eieren** av leiligheten om ansvar og plikter før slikt arbeid kan igangsettes.

Til tross for oppslag og informasjon om riktig behandling av avfall, er det fortsatt mange som ikke sorterer plast, restavfall og papir på foreskrevet måte. Dette er viktig. Vi har fått klager fra renovasjonsvesenet og risikerer å måtte betale ekstra for tømming. Vi oppfordrer alle til å presse sammen papir og kartong slik at containerne ikke blir overfylt.

Den løpende kommunikasjonen med beboerne skjer gjennom de digitale opplysningstavlene i hovedinngangen for G17 og HH2. Her får en informasjon om oppussingsarbeid, reparasjoner, støyende arbeid, samt spesielle hendelser som har betydning for trivsel og trygghet. På sameiets nettside www.majorstutorvet.no finner en husordensregler, vedtekter, årsberetninger, regnskap, kontaktinformasjon til styret etc.

Forretningsfører for sameiet er Solibo AS

Revisor er BDO AS.

Vaktmestertjenestene er utført av Majorservice.

Protector Forsikring ASA er sameiets forsikringspartner.

Arbeidsmiljø m.v. Sameiet har en ansatt i 33 prosent stilling (driftsleder).

Ytre miljø. Driften av sameiet forurenser ikke det ytre miljø, og styret har derfor ikke iverksatt spesielle tiltak på området.

**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

SAMEIET MAJORSTUTORVET 879827582 Norge

Signert med E-signere**19-03-2024 04:13:19 UTC**Didrik Lilja
didrik.lilja@hotmail.com
+4746052737

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 46.46.202.217**Signert med E-signere****18-03-2024 12:23:57 UTC**Else-Karin Øvernes
elsekarinovernes@yahoo.no
+4748230075

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 132.150.8.6**Signert med E-signere****24-03-2024 21:05:56 UTC**Jack Andreassen
jack.andreassen2@gmail.com
+4790925644

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 172.226.26.22**Signert med E-signere****20-03-2024 10:24:31 UTC**Per Wilhelm Johnsen
per.wilhelm@pwje.no
+4790551331

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 193.212.136.193**Signert med E-signere****18-03-2024 12:21:21 UTC**Terje Lower
terje.lower@online.no
+4790185460

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 51.175.164.197**Signert med E-signere****18-03-2024 12:48:51 UTC**Finn Harald Andreassen
andreassenfinnh@gmail.com
+4790139898

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 51.175.170.132**Kommentarer til årsregnskapet**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023

Årsoppgjør rapport

Sameiet Majorstutorvet 2023

Sameiet Majorstutorvet Org.nr. 879827582

✓ Signert 25-03-2024 16:19:59 UTC

Oneflow ID 6938537 Side 1 / 9

**Årsregnskap for Sameiet Majorstutorvet**

	Note	2023	2022	Budsjett 2023
Driftsinntekter		5 734 066	5 474 044	5 728 032
Andre inntekter		192 194	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER	1	5 926 260	5 474 044	5 728 032
Lønn og personalkostnader	2	528 974	438 043	468 521
Vaktmestertjeneste		263 176	217 323	232 600
Renhold		299 095	333 075	340 000
Kabel-TV/Bredbånd		604 351	584 592	625 600
Kommunale avgifter		1 369 351	1 137 565	1 372 900
Strøm og nettleie		348 902	506 435	515 000
Andre driftskostnader	3	115 401	76 303	84 000
Reparasjon og vedlikehold	3	2 181 777	701 980	2 115 000
Eksterne tjenester	3	332 884	246 867	260 500
Serviceavtaler	3	75 894	61 543	69 000
Forsikringer		435 620	361 659	435 620
Andre kostnader	3	128 577	92 438	80 490
SUM DRIFTSKOSTNADER		6 684 001	4 757 821	6 599 231
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		-757 741	716 222	-871 199
DRIFTSRESULTAT:		-757 741	716 222	-871 199
Finansinntekter		56 084	0	0
SUM NETTO FINANSPOSTER		56 084	0	0
ÅRSRESULTAT		-701 657	716 222	-871 199
Resultat		-701 657	716 222	-871 199
Overført annen egenkapital		-701 657	716 222	0
SUM DISPONERT		-701 657	716 222	0

**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdi

Balanse**Sameiet Majorstutorvet**

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Kundefordringer		13 344	27 797
Forskuddsbetalte kostnader		3 434	435 620
Sum fordringer		16 778	463 416
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	2 854 138	3 339 957
SUM OMLØPSMIDLER		2 870 917	3 803 373
SUM EIENDELER		2 870 917	3 803 373
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen opptjent egenkapital		2 782 988	3 484 646
Udisponert resultat		0	0
Sum opptjent egenkapital		2 782 988	3 484 646
SUM EGENKAPITAL	5	2 782 988	3 484 646
Leverandørgjeld		0	226 443
Skyldige offentlige avgifter		32 096	15 677
Annen kortsiktig gjeld		55 832	76 607
Sum kortsiktig gjeld		87 928	318 727
SUM GJELD		87 928	318 727
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 870 917	3 803 373

OSLO,
Styret for Sameiet MajorstutorvetTerje Løwer
Styrets lederPer Wilhelm Johnsen
StyremedlemDidrik Lilja
StyremedlemElse-Karin Naist Øvernes
StyremedlemJack Andreassen
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Sameiet Majorstutorvet

✓ Signert 25-03-2024 16:19:59 UTC

Oneflow ID 6938537 Side 3 / 9

**Disponible midler****Sameiet Majorstutorvet**

	2023	2022
A. Disponible midler pr. 01.01.	3 484 646	2 768 424
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (Se resultatregnskap)	-701 657	716 222
B. Årets endring i disponible midler	-701 657	716 222
C. Disponible midler pr. 31.12.	2 782 988	3 484 646

Spesifikasjon av disponible midler

Kortsiktige fordringer	16 778	463 416
Kontanter og Bank	2 854 138	3 339 957
Omløpsmidler	2 870 917	3 803 373
Kortsiktig gjeld	-87 928	-318 727
Disponible midler	2 782 988	3 484 646

Disponible midler for Sameiet Majorstutorvet

**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Inntekter

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Lønn

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**Note 1 Driftsinntekter**

	2023
Fakturert fellesutgifter bolig	3 942 708
Fakturert fellesutgifter næring	1 083 498
Fakturert strøm EI-bil lading	57 812
Fakturert port åpner garasje	8 750
Fakturert parkering/garasje	577 784
Andre driftsinntekter	63 514
Andre inntekter – fakturert for div. reparasjon	192 194
Sum driftsinntekter	5 926 260

Note 2 Lønnskostnader og revisjon

	2023	2022
Styrehonorar/Lønn	435 882	361 429
Annen godtgjørelse	685	4 392
Feriepenger	26 580	21 940
Arbeidsgiveravgift	65 827	54 674
Sum lønnskostnader	528 974	442 435

Antall årsverk: 0

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Honorar til revisor:

	2023
Revisjonshonorar	9 785

Note 3 Diverse spesifikasjoner

Andre driftskostnader

	2023
Sesongarbeider på uteområder	37 678
Andre driftskostnader eiendom	77 723
Sum andre driftskostnader	115 401



Reparasjon og vedlikehold	2023
Rep. og vedlikehold bygning	871 218
Rep. og vedlikehold bygning – utskifting vindusventiler	138 616
Rep. og vedlikehold bygning – Arbeid på tak	397 570
Rep. og vedlikehold garasje	39 251
Rep. og vedlikehold EL-anlegg	176 573
Brannvarsling og skallsikring annet	3 093
Rep. og vedlikehold utearealer	30 500
Heis andre kostnader	123 240
Rep. og vedlikehold prosjekt	245 218
Egenandel forsikring	10 000
Rep. og vedlikehold ventilasjon	146 498
Sum reparasjon og vedlikehold	2 181 777

Eksterne tjenester	2023
Honorar for revisjon	9 785
Honorar for juridisk bistand	8 640
Andre konsulenthonorarer	7 071
Andre konsulenthonorarer - Energirådgiving - Hrp AS	135 765
Forretningsførsel og regnskap	169 774
Annen fremmed tjeneste	1 849
Sum eksterne tjenester	332 884

Serviceavtaler	2023
Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler	13 169
Heis serviceavtale	62 725
Sum serviceavtaler	75 894

**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Andre kostnader	2023
Inventar og kontormaskiner	24 570
Kontorrekvisita	15 213
Lisens og systemkostnader	39 957
Kontingent	1 990
Møtekostnader - årsmøte/styremøte	2 000
Bank- og kortgebyrer	6 751
Gebyrer ved purring	110
Annen kostnad	35 297
Øreavrounding	1
Tap på fordringer	910
MVA-kostnader fra inkassoselskap	1 778
Sum andre kostnader	128 577

Note 4 Drift- og bundne midler	2023
Driftskonto	778 318
Sparekonto	2 056 077
Skattetrekkskonto	19 743
Saldo per 31.12.	2 854 138

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr. 19 746
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2023 utgjorde kr. 19 728

Note 5 Egenkapital	Annen EK	Sum
Saldo 01.01.	3 484 646	3 484 646
Årsresultat	-701 658	-701 658
Saldo 31.12.	2 782 988	2 782 988



SOLIBO

Forenklar styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Påvirker

Mikkel Vier Simensen
mikkel.simensen@solibo.no

Leveransekanal: E-post

SAMEIET MAJORSTUTORVET 879827582 Norge

Signert med E-signere

25-03-2024 10:30:01 UTC

Terje Lower
terje.lower@online.no
+4790185460

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 51.175.164.197

Signert med E-signere

25-03-2024 12:42:45 UTC

Didrik Lilja
didrik.lilja@hotmail.com
+4746052737

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 179.50.140.179

Signert med E-signere

25-03-2024 13:20:11 UTC

Else-Karin Øvernes
elsekarinovernes@yahoo.no
+4748230075

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.23.199.125

Signert med E-signere

25-03-2024 15:31:31 UTC

Jack Andreassen
jack.andreassen2@gmail.com
+4790925644

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 109.109.93.128

Signert med E-signere

25-03-2024 16:19:59 UTC

Per Wilhelm Johnsen
per.wilhelm@pwje.no
+4790551331

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 193.212.136.193

✓ Signert 25-03-2024 16:19:59 UTC

Oneflow ID 6938537 Side 9 / 9



Revidert budsjett for 2024

Kontonavn	Styrets reviderte budsjett 2024
Driftsinntekter	
Felleskostnader bolig	4 100 417
Elbillading	50 000
Felleskostnader garasje	546 841
Leie tilleggsareal	14 225
Leie garasjetilgang	24 048
Felleskostnader næring	1 126 839
Infrastruktur elbillading	108 000
Sum innkrevde felleskostnader	5 970 370
Nøkler/portåpnere	5 000
Flyttegebyr	10 000
Sum annen driftsrelatert inntekt	15 000
Sum driftsinntekter	5 985 370
Driftskostnader	
Lønn til ansatte	246 492
Styrehonorar	220 000
Sum styrehonorar/lønn	466 492
Arbeidsgiveravgift	65 775
Elektrisitet	375 000
Skadedyrarbeid/soppkontroll	10 000
Driftsmaterialer	70 000
Datautstyr og -rekvisita	20 000
Programvare/lisenser	5 000
Egenandeler forsikring	12 000
Konsulenthonorar	100 000
Juridisk bistand	10 000
Vaktmestertjenester tillegg	5 000
Annen fremmed tjeneste	20 000
Kontorrekvisita	3 000
Telefon	10 000
Kontingenter	2 000
Gaver	2 000
Styremøter	8 000
Årsmøte/sommerfest	20 000
Bank og kortgebyrer	5 000
Annen kostnad	5 000
Sum andre driftskostnader	307 000
Kommunale avgifter	1 575 000
Renhold	385 000
Sum renhold	385 000
Vedlikehold bygninger	600 000
Vedlikehold VVS	15 000
Vedlikehold elektro	260 000
Vedlikehold grøntanlegg	50 000
Vedlikehold heis	175 000
Vedlikehold brannsikring	35 000
Vedlikehold parkering/garasje	65 000
Vedlikehold ventilasjon	235 000
Vedlikehold porttelefon	10 000
Vedlikehold videoovervåking	340 000
Sum vedlikehold	1 785 000
Vaktmestertjenester	335 000
Forretningsførsel	168 000
Honorar regnskap	0
Kabel-TV/internett	640 000
Forsikring bygninger	538 000
Sum driftskostnad	6 650 267



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikka
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Majorstutorvet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Majorstutorvet.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2023Resultatregnskap 2023Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 050 MVA.

side 1 av 2

Permeo Dokumenten trakkkel: SKETG-6G08K-QZFLZ-LVMVC-1CFYB-HEX40



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier



Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Permeo Dokument Innkjøp: SKETG-6G08K-QZFLZ-LVMIVC-1CFYB-HEX40

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

side 2 av 2



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

PENNEO

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

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

Hans Petter Urkedal

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-07 16:08:36 UTC



Penneo Dokumentnr: SKETG-6G0SK-QZFLZLVN1C-I CFYB-HEX40

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orgnalen?

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

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

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

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.



4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 231.000,-. Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITTSVALGTE

Sameiet ledes av et styre som består av inntil 5 medlemmer. Det kan velges inntil 2 vararepresentanter. Styremedlemmene velges normalt for 2 år av gangen.

5.2 Valg av 3 styremedlemmer

Aud Nistov stiller til valg som styremedlem for 2 år

Didrik Lilja stiller til gjenvalg som styremedlem for 2 år

Per W. Johnsen stiller til valg som styremedlem for 2 år

5.3 Valg av 1-2 varamedlemmer

Det har på forhånd ikke kommet inn ønske om kandidatur som varamedlem. Det er behov for å finne 1-2 varamedlemmer

5.4 Valg av valgkomité

Øyvind Rogne stiller til valg som valgkomité for 1 år

Christian Stenseng stiller til valg som valgkomité for 1 år



6. INNKOMNE SAKER

6.1 Vedtektsendring

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Styret foreslår en presisering av innholdet i avsnittet under. Endringer markert med rød tekst.

9. Seksjonseiers disposisjons- og råderett

9.7. Seksjonseiere og beboere plikter å følge gjeldende vedtekter, husordensregler og branninstruks, som publisert på sameiets nettside (majorstutorvet.no). Brudd på disse anses som brudd på seksjonseierens forpliktelse overfor sameiet. Dersom en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan sameiet etter gjentatte skriftlige advarsler pålegge seksjonseieren å fravike seksjonen. Som vesentlig mislighold regnes blant annet at seksjonseier ikke betaler sin andel av fellesutgiftene.

9.8. Selgere av seksjoner skal ved eierskifte forsikre seg at nye eiere er gjort kjent med ~~sameiets~~ gjeldende vedtekter, husordensregler og branninstruks for sameiet.

Forslag til vedtak:

Punkt 9.7 i vedtektene endres til: «Seksjonseiere og beboere plikter å følge gjeldende vedtekter, husordensregler og branninstruks, som publisert på sameiets nettside (majorstutorvet.no). Brudd på disse anses som brudd på seksjonseierens forpliktelse overfor sameiet. Dersom en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan sameiet etter gjentatte skriftlige advarsler pålegge seksjonseieren å fravike seksjonen. Som vesentlig mislighold regnes blant annet at seksjonseier ikke betaler sin andel av fellesutgiftene.»



Punkt 9.8 i vedtektene endres til: «Selgere av seksjoner skal ved eierskifte forsikre seg at nye eiere er gjort kjent med gjeldende vedtekter, husordensregler og branninstruks for sameiet».

6.2 Endring av husordensregler

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Husordensreglene er omskrevet. De nye er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak:

Husordensreglene erstattes med vedlagte husordensregler (vedlegg 1) i innkallingen.



6.3 Garasjeoppgradering

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Styret foreslår at det blir gjennomført en oppgradering av garasjeanlegget, slik det ble orientert om på informasjonsmøtet før årsmøtet.

Tiltak foreslås finansiert ved innbetaling av kontantbeløp fra hver enkelt seksjonseier, herunder næringsseksjonene og eierne av seksjon 1, 2, 4, 5 og 6.

Hvert enkelt eier av biloppstillingsplasser i seksjon 1, 2, 4, 5 og 6 betaler ca kr. 18.000 pr. plass.

Kostnader for fellesarealet (kjørebaner og boder) vil bli fordelt etter sameiebrøken for den enkelte seksjon. Beløpet som den enkelte må betale vil variere med størrelsen på seksjonen.

For en leilighet på 66 kvm vil eierbrøken være 66/20060. Beløpet som denne seksjonseieren må betale vil utgjøre ca. 14.000 kroner.

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å gjennomføre oppgraderingen innenfor en budsjettpris på ca. 6 500 000 kroner.

Tiltak finansieres ved innbetaling av kontantbeløp fra hver enkelt seksjonseier med lik fordeling, herunder næringsseksjonene og eierne av seksjon 1, 2, 4, 5 og 6.

Kostnader for fellesarealet (kjørebaner og boder) vil bli fordelt etter sameiebrøken for den enkelte seksjon, innbetaling gjennomføres som et kontantbeløp.



6.4 Innskudd til vedlikeholdsfond

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Bygget er nå over 30 år gammelt og vi oppdager kostbare vedlikeholdsbehov som krever at vi har midler tilgjengelig for å få gjennomført nødvendige reparasjoner og utbedringer.

Det mest kritiske er utskifting av membran på balkongene i 6. etasje, samt utskifting av enkelte takvinduer.

Styret ber om at det opprettes en avsetning på 1 500 000 kroner til dette.

Beløpet foreslås finansiert ved innbetaling av kontantbeløp fra hver enkelt seksjonseier, som fordeles etter sameierbrøken for den enkelte seksjon.

Forslag til vedtak:

Det opprettes et vedlikeholdsfond med en avsetning på kr. 1 500 000, som innbetales gjennom et kontantbeløp fra hver enkelt seksjon fordelt etter sameiebrøken.



FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legges frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon	
Eiers navn	_____
Signatur	_____
*Medeiers navn	_____
Seksjon/Andel/Aksjenr.	**Leilighetsnr. _____
Epost	_____
Dato	Sted _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt	
Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:	
Fornavn	_____
Etternavn	_____
Epost	_____
Telefon.	_____
Møtedato	_____



Vedlegg 1: HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET MAJORSTUTORVET

Husordensregler for Sameiet Majorstutorvet

Oppdatert 06/3 2024

1. Husordensreglenes formål

1.1 Husordensreglene supplerer sameiets vedtekter og skal bidra til å skape gode og trygge boforhold.

1.2 Reglene inneholder bestemmelser om bruk og oppussing av seksjonene, fellesarealene og forhold som må følges av hensyn til sameiets drift og for å unngå unødvendig skader og kostnader.

1.3 De enkelte seksjonseiere vil bli holdt økonomisk ansvarlig ved brudd på husordensreglene.

2. Overholdelse av husordensreglene

2.1 Beboerne plikter til enhver tid å rette seg etter reglene, og ta ansvar for at reglene etterleves av alle husstandsmedlemmer og besøkende. Eierne er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av beboere og andre personer som er gitt adgang til bygget, også ved utleie.

2.2 Brudd på husordensreglene skal i første omgang ordnes opp gjennom direkte kontakt mellom berørte parter. Dersom dette ikke fører frem, tas forholdet opp skriftlig med styret.

2.3 Styret har et spesielt ansvar for å påse at husordensreglene blir overholdt. Driftsleder og vaktmester er gitt myndighet av styret til å påse at reglene følges. Beboerne plikter å forholde seg til alle vedtak som styret beslutter i konkrete saker.

2.4 Sameierne og beboerne er ansvarlig for skader som måtte oppstå som følger av overtredelse av husordensreglene eller andre uaktsomme hendelser.

3. Ro og orden

3.1 Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor sin egen leilighet og ikke bruke den slik at naboene sjeneres. Mellom kl. 23.00 og 07.00 må det vises særlig hensyn.

3.2 Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig samtykke av naboene, og må ha styrets godkjenning.

3.3 Egne regler gjelder for støyende arbeid ved oppussing, se avsnitt 5.



4. Sikring mot brann og vannskade

4.1 Alle har plikt til å behandle ting slik at brann ikke kan oppstå. Alle har også en plikt til å gjøre det som er mulig for å begrense skadevirkningene ved en eventuell brann. Det vises til branninstruks og utfyllende informasjon på sameiets hjemmeside.

4.2 Rømningsveiene skal alltid være frie. Det skal ikke lagres eller settes noe i disse som kan hindre rømning. Selvlukkende dører skal ikke festes i åpen stilling med kiler eller lignende.

4.3 Det er lovpålagt at brannslukningsutstyr skal være tilgjengelig i enhver leilighet. Beboere skal være kjent med hvor dette utstyret er plassert og hvordan det brukes.

4.4 Enhver beboer har ansvaret for forsvarlig aktsomhet ved oppbevaring og opplading av batterier til elektriske fremkomstmidler.

4.5 Vaske- og oppvaskmaskiner skal være fast tilkoblet – både tilførsel og avløp.

4.6 Stoppekraner, rør og vannlåser innenfor seksjonen, samt varmtvannsbereider, er den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsansvar. Gulvsluk i bad skal renses og bunnfall fjernes minst en gang i året.

4.7 Beboerne plikter å holde leiligheten tilstrekkelig oppvarmet – også ved fravær – for å hindre at rør fryser til.

4.8 De som har sluk og avløpssystem på balkonger i 6. etg. eller terrasser mot atriet i 2. etg. må selv sørge for å holde dette åpnet slik av vann ved snøsmelting eller store nedbørsmengder ikke skaper vannskader.

4.9 Avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett må holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.

5. Flytting, oppussing og skader

5.1 Støyende arbeid (f.eks. pigging, boring og gjentakende hamring) er bare tillatt på hverdager mandag til fredag, mellom kl. 08.00 og 17.00. Styret kan gi dispensasjon fra dette i spesielle tilfeller. Enhver plikter å utføre arbeidet til minst mulig sjenanse for naboer og næringsseksjonene.

5.2 Sjenerende støy ved oppussing over tid skal varsles som oppslag på de digitale oppslagstavlene ved begge inngangene minimum en uke før oppstart. Varselet må gi informasjon om hvilket tidsrom oppussingen vil foregå, fremdriftsplan og telefonnummer til eier og kontaktperson til utførende håndverker. Eier må varsle de næringsdrivende, som for øyeblikket er Deichman bibliotek, Klinik for Alle og Coop Extra. Fordi Klinik for Alle utøver virksomhet som er lite forenelig med støyende arbeid, og eier må kontakte klinikken slik at man enes om når det arbeidet kan utføres. Klinikken har preferanse for at pigging gjøres så sent som mulig på dagen, og ikke på mandag og tirsdager.



5.3 Ombygging/rehabilitering som omfatter omlegging av vann- og avløpsrør, ventilasjonssystemet, elektriske anlegg mv. skal utføres av autorisert personell i samsvar med gjeldende lovverk. Slike endringer skal godkjennes av styret på forhånd da det kan påvirke husets konstruksjon. Den enkelte beboer må vise aktsomhet slik at sluk ikke tettes.

5.4. Oppstår det skader/feil i leilighetene som sameiet er ansvarlig for, skal sameiets styre eller driftsleder kontaktes umiddelbart. Utgifter vil bare bli refundert i den grad det er avklart på forhånd.

5.5 Ved skifte av ventilator/kjøkkenhette skal denne være beregnet for sameiets felles avtrekksvifte. Det er ikke tillatt å ha ventilator/kjøkkenhette med motor. Det kan gis unntak for omluftsventilator (med kullfilter) som ikke er tilknyttet Sameiets felles avtrekksanlegg. Før slikt unntak må driftsleder kontaktes.

5.6 Det må utvises forsiktighet når innbo, og bygningsmaterialer mv. transporteres ut og inn av bygget. Gulvene i fellesarealene må tildekkes hvis de kan bli skadet. Eier er ansvarlig for enhver skade som blir påført eiendommen i forbindelse med slike aktiviteter.

5.7 Overbelastning av heisene er ikke tillatt. Man må bruke nøkkelen i heisen istedenfor å holde dørene oppe ved tvang.

5.8 Mellomlagring av innbo, byggematerialer o.l. i fellesarealer bør unngås, med henvisning til punkt 4.2 angående rømningsveier ved brann.

5.9 Alle fellesarealer, inkludert heis, som blir tilsmusset i forbindelse med ombyggingsarbeider, oppussing og flytting skal rengjøres omgående uten kostnad for sameiet.

5.10 Avfallsbeholdere og søppelkasser skal ikke brukes til avfall fra ombyggingsarbeider, oppussing og flytting. Store sekker for eget avfall for henting (f.eks. iSekk) skal fjernes så snart som mulig.

5.11 Kontakt styret hvis badet skal rehabiliteres. Badene våre er av tidlige prefabrikkerte badekabiner av Leca®-lignende materialer (ikke plassbygde) så her må man være svært oppmerksom.

5.12 For unngå å utløse brannalarm under oppussing må branndetektorer dekkes til eller kobles ut. Kontakt driftsleder ved behov for assistanse.

5.13 Detektorer (følere) og utkoblingsenhet som er tilknyttet byggets brannvarslingsanlegg og svarapparat til byggets porttelefonanlegg skal kun demonteres og vedlikeholdes av våre leverandører.

5.14 Standardheving som utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser og balkongskiller, endring av farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for sameiet og etter forutgående godkjenning av styret og eventuelt årsmøtet. Utfyllende informasjon om balkonger og uteplasser ligger på sameiets hjemmeside under fanen 'Uteplasser og balkonger'.

5.15 Varmepumpe er ikke tillatt.



6. Balkonger og terrasser

6.1 Det ikke tillatt å:

- a. Mate fugler
- b. Riste tepper
- c. Grille med kullgrill
- d. Overvanne blomsterkasser og krukker mm.

7. Bruk av fellesarealer

7.1 Det er ikke tillatt med ballspill i atriet og på det hellebelagte området rundt bygningen.

7.2 Fugler skal ikke mates.

7.3 Atriet skal ikke benyttes til sammenkomster av sosialt art eller til andre organiserte gruppesammenkomster uten styrets skriftlige godkjenning. Grilling med kullgrill er ikke tillatt.

7.4 Biler, sykler og motorsykler/scootere skal plasseres i garasjelegget på anviste plasser.

7.5 Avfallsposer, barnevogner, sko, eller andre personlige gjenstander skal ikke plasseres i fellesarealene, inkludert korridorer. Dette er også i henhold til brannsikkert under punkt 4.2.

8. Avfall

8.1 Avfallsrommets beholdere skal kun brukes til husholdningsavfall, som skal emballeres og sorteres i samsvar med gjeldende retningslinjer for kildesortering. Avfall som ikke inngår i kildesortering tillates ikke plassert i avfallsrommet.

8.2 Søl utenfor avfallsbeholderne må ryddes opp.

8.2 Enhver forsøpling av arealet rundt bygningen, av inngangspartiet, atriet eller annen av de ovennevnte fellesrom og arealer, er ikke tillatt.

9. Låsing av dører, navneskilt, mv.

9.1 Inngangsdører, dør ved siden av garasjeport, dører ut til atriet og dører til avfallsrom skal alltid holdes låst. Sørg for at det ikke slippes inn uvedkommende.

9.2 Alle beboer må sørge for at ringeklokkeblået og postkassene er utstyrt med navn på beboer(ne). Det godtas kun originale skilt bestemt av styret. Ved behov for forandring av navn på ringeklokkeblået eller postkasse, skal beboer henvende seg til driftsleder/styret.

9.3 Dørbrytere for å holde inngangsdører åpne må kun brukes ved behov. Bryteren må alltid settes tilbake når området forlates.



10 Informasjon om overvåkning

10.1 Av hensyn til sikkerheten for beboerne, så er deler av sameiets fellesarealer kameraovervåket, i henhold til gjeldende regler for personvern. Kameraene overvåker fellesområder som inngangspartier, trapperom i 1. og kjelleretasje, parkeringskjeller, og avfallsrom. Videoovervåkning er ment til å gi beboerne en følelse av trygghet ved å hindre og ettergå uønskede hendelser, som brudd på husordensreglene, traksasering og kriminalitet i sameiet fellesområder.



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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Gardeveien 17
0363 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Karianne Øiestad

Telefon: 909 37 280
E-post: Karianne.oiestad@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre