

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig

Per Christian Sandvik

Mobil 909 57 890

E-post per.christian.sandvik@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 8 190 000,-
Omkostn.: Kr 206 140,-
Total ink omk.: Kr 8 396 140,-
Felleskostn.: Kr 6 685,-
Selger: Madeleine Xuyen Ho

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1936
BRA-i/BRA Total 76/81 kvm
Tomtstr.: 433.7 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 215, bnr. 201
Snr. 39
Oppdragsnr.: 1007260035

Lys og tiltalende 3R selveier | Solrik balkong på 9 kvm mot bakgård | God standard | Peis | V.V.

Velkommen til Majorstuveien 32 A, en meget lys og tiltalende 3-roms selveier med attraktiv beliggenhet på Majorstuen. Her bor man godt tilbaketrukket, samtidig som Bogstadveien med alt av butikker og servicetilbud, Frognerparken, kollektiv transport osv. ligger så og si rett utenfor døren. En pent oppusset leilighet med lun atmosfære og utgang til solrik balkong på hele 9 kvm.

Høydepunkter:

- Lys og tiltalende leilighet i 4. etg.
- God standard. Nymalte overflater og flotte lyse en-stavs gulv i eik.
- Solrik balkong på 9 kvm mot rolig bakgård.
- Peis i stuen.
- To gode soverom mot bakgård.
- Pent flislagt bad.
- Tidløst oppgradert kjøkken.
- Nye vinduer/balkongdør i 2022.
- Bod i kjeller og på loft.
- Varmtvann/fyring inkludert.
- Nyoppusset fasade.
- Alt i umiddelbar nærhet.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	72
Energiattest	79
Festekontrakt	84
Byggetegninger	89
Offentlige forhold	90
Formuesverdi	95
Boliginfo	96
Vedtekter	99
Husordensregler	105
Årsmøte 2026	111
Protokoll årsmøte 2026	133
Reguleringskart	136
Nabolagsprofil	141
Budskjema	150

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 76 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 81 kvm

TBA: 9 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 kvm Bod

4. etasje

BRA-i: 76 kvm Bad, kjøkken, entré, stue og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

4. etasje

9 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Loftsbod er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 6 m².

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

433.7 kvm

Beliggenhet

Boligen har en svært attraktiv beliggenhet i et ettertraktet boligområde mellom Majorstuen og Frogner, med umiddelbar nærhet til et bredt utvalg av servicetilbud og fasiliteter. Eiendommen ligger i krysset Majorstuveien og Jacob Aalls gate, med kort vei til Bogstadveien, en av landets mest populære handlegater med et rikt utvalg av butikker innen klær, sko, sport og fritid.

I nærområdet finner du også flere dagligvarebutikker samt øvrige servicefunksjoner. Bygdøy Allé og Frognerveien byr på et mangfold av hyggelige kaféer, restauranter og

spesialbutikker. Apotek, Vinmonopolet, post i butikk, treningsentre og øvrige servicetilbud ligger kun en kort spasertur fra leiligheten.

Området er kjent for sitt varierte og attraktive restauranttilbud, med blant annet populære spisesteder som Happy Foods på Vestkanttorget (vegansk), samt Enoteca og Vineria Ventidue for deg som setter pris på italiensk mat. For ferske råvarer finnes anerkjente forretninger som Fjelberg, Georg A. Nilsen og ferskvaredisken hos Jacobs på Colosseum, med et stort utvalg av fisk, kjøtt, ost og andre kvalitetsprodukter.

Fra boligen er det kort vei til både Vestkanttorget og Frognerparken, som byr på utmerkede tur- og rekreasjonsmuligheter, inkludert hundepark og store grønne områder. Vestkanttorget har brukmarked hver lørdag, og kommunen etablerer en minigjenbruksstasjon her hver torsdag. Bygdøy med flotte turstier og badestrender ligger innenfor komfortabel gang- og sykkelavstand, og busslinje 30 fra Frogner kirke går direkte til Huk strand.

Majorstuen fungerer som et sentralt knutepunkt for kollektivtransport, med enkel tilgang til buss, trikk og T-bane som tar deg raskt til hele byen. Det er trikke- og bussforbindelser med holdeplass like i nærheten, samt flybuss i Kirkeveien.

Området har et meget godt tilbud innen barnehage og skole. Frogner og Hegdehaugen barnehage, Majorstuen skole, Fagerborg skole og Den tyske skole ligger alle i kort avstand. Det er også kort vei til Blindern videregående skole og Hartvig Nissen. For studenter er det gangavstand til OsloMet og Universitetet i Oslo, mens både BI og Høgskolen Kristiania er lett tilgjengelig med en kort T-banetur.

Adkomst

Enkel adkomst fra Majorstuveien.

Det vil bli skiltet med visningsskilter fra Aktiv Eiendom ved fellesvisninger.

Se forøvrig vedlagte kart.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Frogner barnehage (1-6 år)

Månestråle barnehage (0-5 år)

Hegdehaugen barnehage (1-6 år)

Majorstuen skole (1-10 kl)

Uranienborg skole (1-10 kl)

Marinenlyst skole (1-10 kl)

Kristelig gymnasium ung. skole (8-10 kl)

Fagerborg skole (8-10 kl)

Kristelig gymnasium
Hartvig Nissens skole

Skolekrets

Majorstuen skole

Offentlig kommunikasjon

Majorstuen i Bogstadveien (Linje 2N, 11N, 12N)

Majorstuen i Bogstadveien (Linje 11, 12, 19)

Majorstuen (Linje 1, 2, 3, 4, 5)

Nationaltheatret stasjon (Totalt 13 ulike linjer)

Oslo S (Totalt 25 ulike linjer)

Bygningssakkyndig

DANIEL AAS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er en boligblokk oppført i 1936. Grunnmuren er konstruert i granitt og teglstein. Ytterveggene består av murverk med pussede og malte overflater. Taket er en trekonstruksjon tekket med takstein. Etasjeskillene er inspisert, og det er ikke observert betydelige høydeforskjeller. Vinduene har trelags isolerglass, produsert i 2022 og 2021. Balkongdøren har også trelags isolerglass fra 2021, og entrédøren er en brannklassifisert og lydisolert dør. Leiligheten har en balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra et soverom. Dekket er flislagt, og rekkverket er av metall med glassfelt.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt 2007.

Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene.

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: M-tek

Beskrivelse av arbeidet: Varmekablene i gulvet var ødelagte pga fuktig og porøs betong, så gulvet ble pigget

opp for å bytte varmekabler i gulvet. Jobben ble dokumentert og dekket av forsikring.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk
Smøremembran på gulv i dusj med priming.

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja

Lekkasje fra kjøkkenet til naboen i etg over som resulterte i vannlekkasje fra taket på soverommet i 2015. Skaden

ble igjen utbedret i 2017 og i 2020 og er nå 100% utbedret.

Vannskade etter styrtregn i mai 2024 da vann steg over membran høyde på takterrassene i 5 etg slik at vannet

trengte inn i bygget og lakk fra taket i stuen. Utbedret i 2026.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Polygon

Beskrivelse av arbeidet: Siste utbedring av vannskade på soverom.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Oslo Renovering

Beskrivelse av arbeidet: Utbedring av vannskade i stue.

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

Ja

Kun det som Rentokil rapporterer. De sjekker sameiet jevnlig. Sameiet er ikke plaget av skadedyr, og det er heller

ikke blitt rapportert inn til styret.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Rentokil

Beskrivelse av arbeidet: Jevnlig sjekk av åtestasjoner for skadedyraktivitet.

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Preben Piil Rørleggerbedrift

Beskrivelse av arbeidet: Byttet deler til fjernvarmeanlegget. Byttet deler til hovedvannstopper i kjeller.

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Firmanavn: Husker ikke

Beskrivelse av arbeidet: Byttet radiator i det ene soverommet.

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Husker ikke

Beskrivelse av arbeidet: Alle dører i fellesarealer (ikke inngangsparti) + leilighetsdører isameiet ble byttet ut.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Husker ikke

Beskrivelse av arbeidet: Fasade bakgård + balkonger 1-4 etg ble oppusset.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Husker ikke

Beskrivelse av arbeidet: Alle vinduer og balkongdører i sameiet ble byttet ut.

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Husker ikke

Beskrivelse av arbeidet: Fasade mot Majorstuveien 32 ble pusset opp.

5. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Husker ikke

Beskrivelse av arbeidet: Byttet til enstavsparkett i hele leiligheten.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris

på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

Leiligheten inneholder entré, bad, to soverom samt stue og kjøkken i åpen løsning. I tillegg disponerer leiligheten både lofts- og kjellerbod med gode oppbevaringsmuligheter.

Entréen gir plass til oppbevaring av yttertøy og sko, og leder videre inn til boligens øvrige rom. Stue og kjøkken er samlet i en åpen og sosial løsning med gode møbleringsmuligheter, store vindusflater og peis som bidrar til en lun atmosfære. Kjøkkenet har godt med skap- og benkeplass, samtidig som det er naturlig plass til spisebord.

Leiligheten har to gode soverom med fine lysforhold og praktiske innredningsmuligheter. Fra hovedsoverommet er det utgang til en romslig balkong på ca. 9 m² vendt mot rolige og skjermede omgivelser. Badet er flislagt i stilren utførelse og utstyrt med dusj med innfellbar dør, servant, vegghengt toalett samt opplegg for vaskemaskin.

Standard

Utvendig:

Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2022 og 2021.

Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2021.

Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra soverom, ca. 9 m².

Fliser på dekke og rekkverk i metall, kledd med glassfelt.

Rekkverkshøyden er målt til 110 cm.

Innvendig:

Gulv: Enstavs parkett.

Vegger: Pusset og malte overflater.

Himling: Pusset og malte overflater.

Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue.

Plassbygget ildsted med ildfast plate i stue.

Glatte innvendige dører.

Våtrom:

Badet er i følge eier pusset opp i 2007.

Fliser på gulv og vegger. Sparklet og malte plater i himling. Sluk i

metall.

Dusj med innfellbar dør i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Oppdriftsventilasjon med ventil i himling. Luftspalte med lufttilførsel i dør.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt kum. Stekeovn, induksjonstopp og kjøl/frys er integrert i innredningen. Opplegg for oppvaskmaskin.

Kullfilterventilator.

Tekniske installasjoner:

Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad.

Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.

Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskap.

Automatisk vannstopper er montert i kjøkkenbenk.

Avløpsrør i plast.

Friskluft via spalteventiler i vinduer.

Friskluftsventil på yttervegg i ett soverom.

Radiatorer tilknyttet felles varmtvann er montert i stue, kjøkken og to soverom.

Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang.

Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent.

I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Bad.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Våtrom - 4. ETASJE > BAD - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er påvist sprekker i fliser.

- Våtrom - 4. ETASJE > BAD - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Våtrom - 4. ETASJE > BAD - Sanitærutstyr og innredning

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

TG 2 er gitt på grunn av alder, normal slitasje og nevnte forhold.

- Våtrom - 4. ETASJE > BAD - Ventilasjon

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig

luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til Tg 2.

- Kjøkken - 4. ETASJE > KJØKKEN - Overflater og innredning

Avvik: Det er avvik:

Tg 2 er gitt på hvitevarene, da disse har kortere forventet levetid enn øvrig innredning, med unntak av induksjonstoppen som er ny fra 2026.

- Kjøkken - 4. ETASJE > KJØKKEN - Avtrekk

Avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/ mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Tekniske installasjoner - Vannbåren varme

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Lovlighet:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Godkjente plantegninger fra 1935 er fremvist, og kontrollert opp mot dagens planløsning.

Enkelte innvendige vegger er i dag fjernet sammenlignet med de opprinnelige plantegningene. Kjøkkenet har også fått en annen plassering enn det som fremgår av de opprinnelige tegningene. Avvikene er ikke en søknadspliktige endringer.

For komplett info 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.

Følgende tilbehør medfølger boligen:

- Garderobeskap i begge soverom.
- Glanset høyskap i stue/spisebord-området.
- Vaskemaskin på badet.
- 3-seter/solseng på balkongen.
- Oppvaskmaskin.

Følgende tilbehør medfølger ikke boligen:

- Alle taklamper.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2026:

Maling av alle vegger, tak, lister og dører (unntatt vinduer og balkongdør).

Slipt og oljet kjøkkenbenk + ny vask og blandebatteri.

Montert ny induksjonstopp i kjøkken.

Byttet en balkong-skillevegg som var ødelagt.

Byttet belysning i himling i bad til LED.

2024:

Oppgraderinger - Fasade mot Majorstuveien 32 ble pusset opp.

Sameiet.

2022:

Oppgraderinger - Bytte av vinduer og balkongdører.

Sameiet.

2019:

Byttet til enstavs parkett i hele leiligheten.

Baderomsgulvet fikk nye varmekabler + termostat, smøremembran i dusjsonen og nye fliser.

Oppgraderinger - Fasade bakgård + balkonger 1-4 etg ble oppusset.

Sameiet.

2017:

Oppgraderinger - Alle dører i fellesarealer (ikke inngangsparti) + leilighets dører i sameiet ble byttet ut.

Sameiet.

TV/Internett/Bredbånd

I henhold til protokoll fra sameiets årsmøte 2026 er det vedtatt etablering av fiber fra GlobalConnect. Månedskostnad for fiber vil utgjøre kr 199,- pr. mnd., sammenlignet med dagens bredbåndsabonnement fra Telia på kr 299,- pr. mnd. Det vil være bindingstid på 72 måneder.

Parkering

Det er beboerparkering i området.

Prisliste beboerparkering finner man på kommunens hjemmeside:

<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/priser-for-beboerparkeringstillatelse/>

Forsikringselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring Asa, polisenummer 93976300

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Radiatorer tilknyttet felles varmtvann er montert i stue, kjøkken og to soverom.

Elektrisk gulvvarme på bad.

Peis i stuen.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 8 190 000

Omkostninger kjøper

8 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger

204 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

206 140 (Omkostninger totalt)

218 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

220 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

8 396 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 408 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 410 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt

Kr 837 for år 2026

Informasjon om eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 925 940 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 7 703 761 for år 2026

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

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).

Listen er ikke uttømmende.

Tilbud om 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

81/1471

Felleskostnader inkluderer

Oppvarming: kr. 1 657,-

Internett: kr. 296,-

Fellesutgifter: kr. 4 732,-

Fellesutgiftene inkluderer: Kommunale avgifter, generell drift, felles forsikring, forretningsfører, festeavgift, trappevask m.m.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 685

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har ikke lån.

Andel fellesformue

Kr 19 989

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Majorstuveien 32

Organisasjonsnummer

975828964

Om sameiet

Leiligheten er en del av Sameiet Majorstuveien 32 med org.nr. 912 576 663 og består av 23 seksjoner.

Styrets leder: Gunnar Fredrik Harboe

E-post: sameiestyretm32@gmail.com

Engelstad gårdservice leverer vaktmestertjenester. Kontaktinfo til vaktmesteren er oppført på oppslagstavlen i begge oppgangene.

Fortrinn Drift AS leverer renholdstjenester.

Rentokil leverer skadedyrkontroll.

Oslo kommune leverer brøyting.

Det er fellesvaskeri i kjelleren.

Sameiet fester tomten.

Festekontrakten er gjeldende fra 01.08.2005.

Festeavgiften kan reguleres med konsumprisindeksen 1. januar hvert år, første gang fra 2007. Økningen baseres på indeksen den 15.11.2005.

Rett til innløsning og forengelse følger bestemmelsene i tomtefesteloven fullt ut, jfr. tomtefestelovnes kapitler VI.

Festeavgiften betales forskuddsvis for hvert kvartal.

Seksjonens andel av festeavgiften betjenes via fellesutgiftene.

Sameiet betalte kr. 157 725,- i festeavgift i 2025.

Vedlikeholdshistorikk i gården:

- Fasaden (overflate og port) som vender mot Majorstuveien ble pusset opp i nye farger (mørk grå på bakkeplan og terracotta i etasjer over). Dette ble gjennomført i 2024.
- Vinduer og balkong/terrassedører ble byttet ut (i hovedsak) i 2021. Til sammen 114 stk.
- Balkongprosjektet, oppføring av balkonger for alle leilighetene med fasade mot indre gård (til sammen 12 stk). Dette ble gjennomført i 2019.
- Bytting av inngangsdører (til leiligheter og brannører i fellesarealer, gjaldt alle dører av eldre type) etter pålegg av brannmesteren. Dette ble gjennomført i 2016.

Vedlikeholdsplan for sameiet:

Membranen på taket og vedlikehold av takterrassene:

Membranen på taket ble lagt i 2006/2007 og burde byttes ut i løpet av de neste 5-10 år. Dette er også et krav fra Gjensidige da membranen og gjeldende konstruksjoner ikke kan være eldre enn 30 år for at forsikringen skal gjelde. Dette kan samkjøres med vedlikehold av takterrassene til de seksjonseiere som har dette. Sameiet bekoster membranens mens seksjonseier bekoster sin takterrasse, og kostnadene fordeles etter sameiebrøk på lik linje med seksjonseierne som bekostet balkongene sine i 2019. Dersom det ved avstemming ønskes at takterrassene skal pusses opp, så må alle seksjonseiere gjøre dette samtidig, og utformingen må være lik for alle.

Oppgangene:

Oppgangene begynner å bli ganske slitne og trenger å pusses opp i løpet av de neste 5 årene. Sist gang ble dette gjort ved å male oppgangene, men denne malingen holder ikke lenge. Det opprinnelige materialet i trappeoppgangen er Terrazzo som er veldig slitesterkt. Sameiet kan tilbakeføre oppgangen til originalt steinmateriale noe som er kostnadsbesparende og penere på lang sikt, men dette koster mer enn å male den på

nytt. Styret foreslår at sameiet stemmer over dette på det tidspunktet sameiet har bestemt at oppussing skal gjennomføres og etter at styret har fått innhentet pristilbud på alternative løsninger.

Glasstak over oppgangene:

Vaktmester har besiktet disse og gjort vedlikehold. På sikt burde sameiet vurdere å bytte ut glasstaket, og da kan man enten velge nye glasstak eller vanlig tak uten glass. Inntil videre så blir de vedlikeholdt av vaktmesteren, men burde vurderes å skiftes ut om 5-10 år.

Skilleveggene på balkongene:

Noen av disse skilleveggene har begynt å gå i oppløsning ved at rammen rundt har sluppet i tillegg til at festet i veggene er begynt å slippe/blitt bøyd pga. vær og vind. På sikt når flere skillevegger må repareres, så burde alle skilleveggene byttes ut med en mer værfast type av bedre kvalitet. Utskifting bekostes av seksjonseiere som har balkong iht. sameiebrøk. Full utskifting gjennomføres når det begynner å bli såpass mange skillevegger som trenger vedlikehold eller når vedlikehold ikke lenger er godt nok.

Regnskap/budsjett

Regnskapet for 2025 viser et overskudd på kr. 11 018,-.

Sameiet budsjetterer med et overskudd på kr. 54 925,- i 2026.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2025 var kr 366 235,-.

Regnskap for 2025 med budsjett for 2026 er vedlagt i salgsoppgaven.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styregodkjenning av ny kjøper, men kjøper skal meldes til styret for registrering.

Vedtekter/husordensregler

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

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er tillatt å holde husdyr (så som hund og katt) i leilighetene, så fremt dette ikke er til sjenanse for andre beboere.

Dersom man mottar klager, avgjør styret om husdyrholdet må opphøre.

Husdyrene må ikke etterlates alene i leilighetene, dersom det kan medføre sjenanse for andre.

Dyrene må føres i bånd på boligselskapets eiendom. Eieren må likeledes påse at dyret ikke gjør fra seg på selskapets fellesareal. (I tilfelle må dette fjernes umiddelbart).

Videre forplikter eieren seg til å erstatte eventuelle skader som dyret måtte påføre såvel selskapets eiendom som en enkelt leilighetseiers eiendom.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 215, bruksnummer 201, seksjonsnummer 39 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:

301/215/201/39:

18.01.2006 - Dokumentnr: 3936 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Årlig festeavgift: NOK 96 600

Festetid etter tomtefesteloven § 7

Bortfester har panterett for inntil 3 års forfalt festeavg.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:201 F

Gjelder denne registerenheten med flere

19.11.1875 - Dokumentnr: 927226 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:201

Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.1930 - Dokumentnr: 902589 - Erklæring/avtale

Bestemmelser om felles gårdsplass m.v.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:201

Gjelder denne registerenheten med flere

04.08.1936 - Dokumentnr: 403733 - Best. om vann/kloakkledn.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:201

Gjelder denne registerenheten med flere

05.01.1937 - Dokumentnr: 400058 - Erklæring/avtale

vedr. kum

Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:201

Gjelder denne registerenheten med flere

14.06.1974 - Dokumentnr: 510781 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 3,000
MED PRIORITET ETTER 90% AV FØRSTE KJØPESUM
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:201
Gjelder denne registerenheten med flere

18.01.2006 - Dokumentnr: 3936 - Feste kontrakt - vilkår
Årlig festeavgift: NOK 96 600
Festetid etter tomtefesteloven § 7
Bortfester har panterett for inntil 3 års forfalt festeavg.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.2012 - Dokumentnr: 1076005 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 39
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 81/1471

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen, kun et ekspedisjonsdokument fra 1938 i kommunens arkiver. Det gjøres samtidig oppmerksom på at det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er omsøkt før 1. januar 1998.

Et ekspedisjonsdokument er et historisk dokument fra eldre byggesaker (særlig slutten av 1800-tallet til tidlig/midten av 1900-tallet) som bekrefter at en byggesak er ekspedert/behandlet i kommunen. Eksempelvis kan et ekspedisjonsdokument være en bekreftelse på at en byggemelding er mottatt, eller at det er gitt tillatelse til bruk. Det gjøres oppmerksom på at ekspedisjonsdokumentet ikke er en ferdigattest, men et arkivdokument som i eldre byggesaker kan være eneste tilgjengelige dokumentasjon på at byggesaken ble ekspedert i kommunen.

Ekspedisjonsdokumentet alene er ikke nødvendigvis en godkjenning på et tiltak, og dokumentet må derfor vurderes ut fra det konkrete innholdet i ekspedisjonsdokumentet, samt opp mot eventuelt andre tilgjengelige byggesaksdokumenter.

Ekspedisjonsdokumentet kan fås ved henvendelse til megler.

Det foreligger ferdigattest for oppføring av nye balkonger datert 2024.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Pågående byggesaker i området:

Majorstuveien 32 B - mulig ulovlig utleie av leilighet

Saksnummer

202506378

Majorstuveien 30 - mulig ulovlig bruksendring til lokale for fysioterapi

Saksnummer

202506422

Majorstuveien 33 A-C - mulig ulovlig vindusutskifting

Saksnummer

202504714

Jacob Aalls gate 11 - oppføring av ny bygård med parkeringsetasje

Saksnummer

202519490

Jacob Aalls gate 13 - mulig ulovlig avløpsrør

Saksnummer

202506192

Pågående plansaker i området:

Saksnr

202461838

Saken gjelder

Frognerparken - Forprosjekt med reguleringsplan for Frognerparken

Sakstype

Detaljregulering

Saksnr

202453451

Saken gjelder

Sørkedalsveien 10

Sakstype

Detaljregulering

Saksnr
202205283
Saken gjelder
Holmboes gate 8 - Majorstuveien 5 B - Boliger
Sakstype
Detaljregulering

Adgang til utleie

Utleie er tillatt.

Sameiets styre skal til enhver tid har kunnskap om hvem som bor i sameiet. Enhver form for utleie og utlån av seksjonen må derfor godkjennes av styret.

Styrets rett til å gi avslag på søknad:

Seksjonseier er ansvarlig for å innlevere søknad i rimelig tid i forkant av at seksjonen leies ut eller lånes ut, se husordensreglene pkt 2.1. Ved mistanke om ulovlig virksomhet eller forhold som er til sjenanse for øvrige seksjonseiere kan styret avslå søknad om utleie av seksjonen. Seksjonseier har i så tilfelle krav på å få en begrunnelse fra styret.

Leieforhold:

Dersom seksjonseier leier ut boligen og deres leietagere påfører fellesareal skade ved inn og utflytting, eller hensatte møbler og søppel ved inn- og utflytting, kan sameiets styre kreve at seksjonseier dekker reparasjoner av dette eller eventuelle utgifter for sameiet ved bortkjøring av møbler/søppel.

Husordensregler pkt. 2.1:

Andelseier skal, etter vedtekt 2.2 søke om og informere styret om hvert enkelt leieforhold i rimelig tid før leieforholdet inngås. Med rimelig tid menes tilstrekkelig til at styret kan behandle søknad i et ordinært styremøte. Disse finner sted minst hver 8 uke. Det skal gis godkjenning fra styret før leieforholdet inngås. Sameier har ansvar for å videreformidle informasjon fra sameiets styre til leietaker.

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.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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 eiendomsmeidler 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

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.

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,8 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- oppgjørshonorar kr 7 990,- og visninger kr 3 490,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Per Christian Sandvik
Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig
per.christian.sandvik@aktiv.no
Tlf: 909 57 890

Ansvarlig megler bistås av

Per Christian Sandvik
Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig
per.christian.sandvik@aktiv.no
Tlf: 909 57 890

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Frogner AS, organisasjonsnummer 912814017
Frognerveien 22, 0263 OSLO

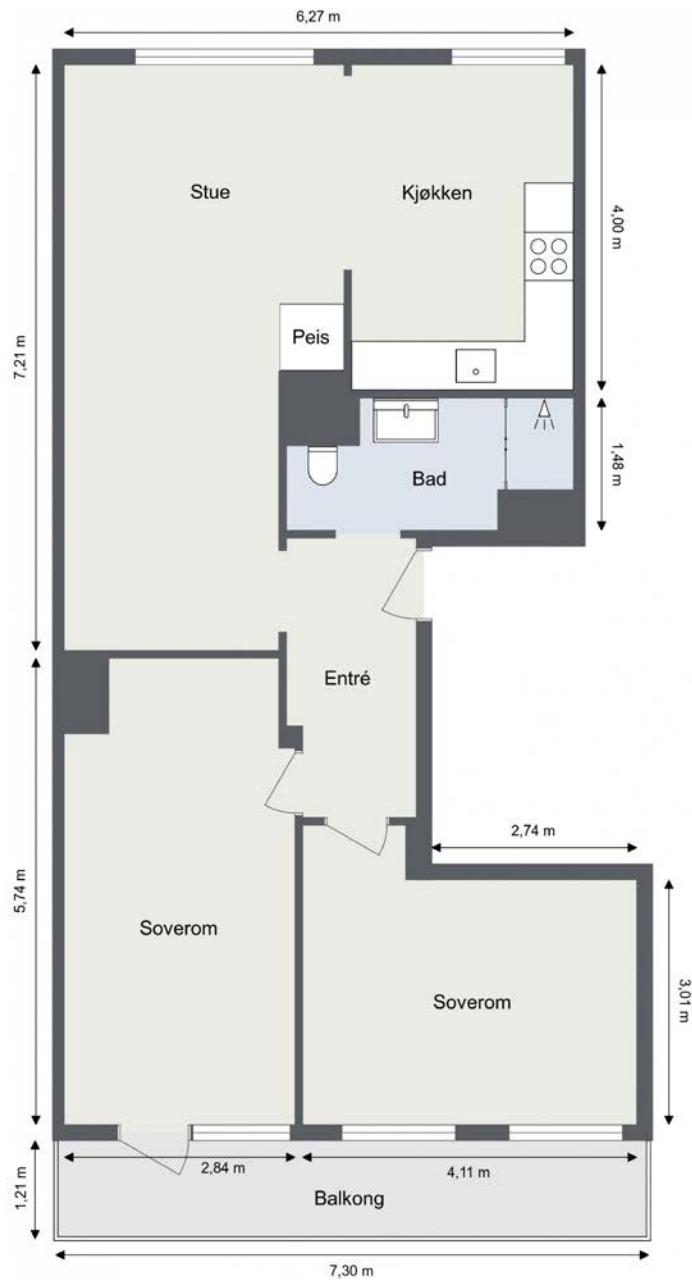
Salgsoppgavedato

22.05.2026





Tyder



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.







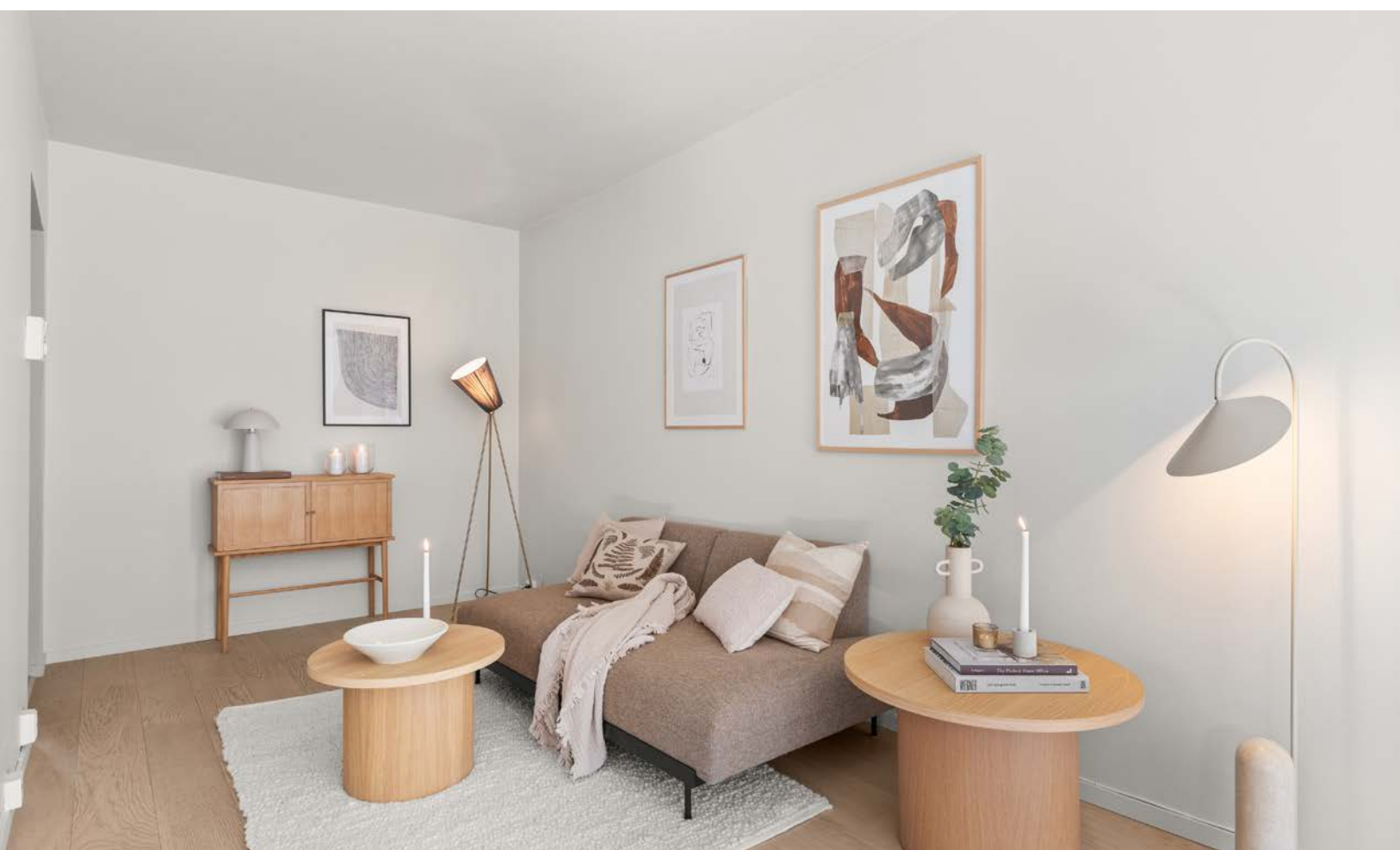


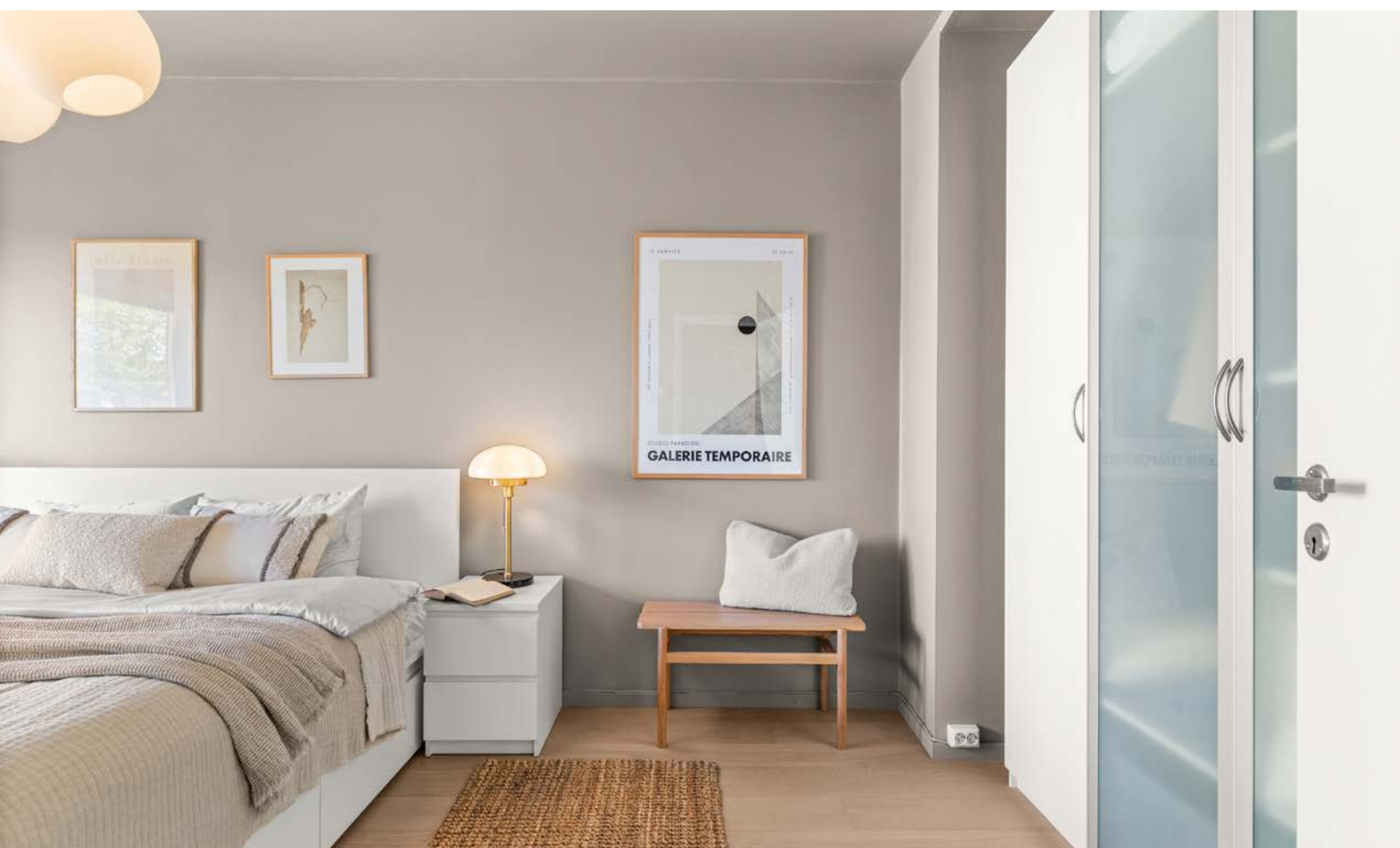







































Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Majorstuveien 32A , 0367 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 215, bnr. 201, snr. 39

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 08.05.2026

Rapportdato: 20.05.2026

Oppdragsnr.: 21422-1015

Referansenummer: FH4045

Autorisert foretak: Tyder AS



Tyder

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Tyder AS

Tyder består av et team med erfarne og etablerte takstmenn som brenner for å levere kvalitet i alt vi gjør. Vi er opptatt av å levere gode rapporter som gir våre kunder klare, pålitelige svar. Med fokus på innovasjon, tydelighet og høy kvalitet, jobber vi kontinuerlig med å forbedre våre tjenester for å sikre den beste kundeopplevelsen. Se våre nettsider for mer informasjon. www.Tyder.no

Rapportansvarlig

Daniel Aas

Daniel Aas

Uavhengig Takstingeniør

da@tyder.no

970 33 268

Tyder

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Treroms eierseksjon i boligblokk med to eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller.
Gjennomgående leilighet i 4. etasje med balkong.

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, teknet med takstein.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1936

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2022 og 2021.
Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2021.
Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.
Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra soverom, ca. 9 m².
Fliser på dekke og rekkverk i metall, kledd med glassfelt.
Rekkverkshøyden er målt til 110 cm.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Enstavs parkett.
Vegger: Pusset og malte overflater.
Himling: Pusset og malte overflater.
Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue.
Plassbygget ildsted med ildfast plate i stue.
Glatte innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er i følge eier pusset opp i 2007.
Fliser på gulv og vegger. Sparklet og malte plater i himling. Sluk i metall.
Dusj med innfellbar dør i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget susterne og opplegg for vaskemaskin.
Oppdriftsventilasjon med ventil i himling. Luftespalte med lufttilførsel i dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt kum. Stekeovn, induksjonstopp og kjøl/frys er integrert i innredningen. Opplegg for oppvaskmaskin.
Kullfilterventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad.
Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskap.
Automatisk vannstopper er montert i kjøkkenbenk.
Avløpsrør i plast.
Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Friskluftsventil på yttervegg i ett soverom.
Radiatorene tilknyttet felles varmtvann er montert i stue, kjøkken og to soverom.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent.
I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Bad.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

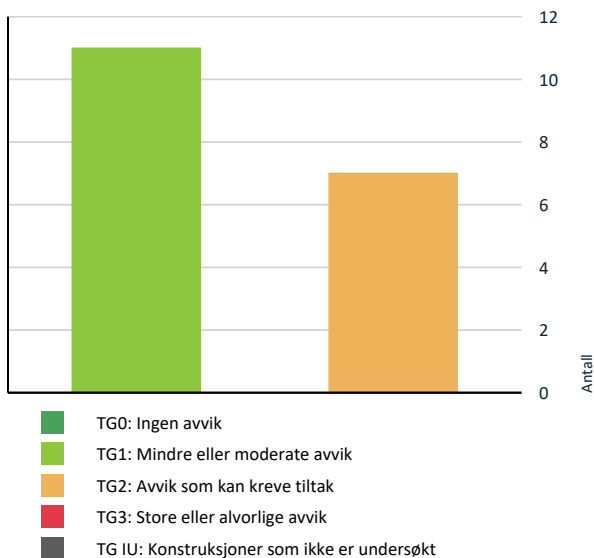
Godkjente plantegninger fra 1935 er fremvist, og kontrollert opp mot dagens planløsning.

Enkelte innvendige vegger er i dag fjernet sammenlignet med de opprinnelige plantegningene. Kjøkkenet har fått en annen plassering enn det som fremgår av de opprinnelige tegningene. Nevnte forhold er ikke en søknadpliktig endring.

Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1936

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Oppgraderinger	Maling av alle vegger, tak, lister og dører (unntatt vinduer og balkongdør). Slipt og oljet kjøkkenbenk + ny vask og blandebatteri. Montert ny induksjonstopp i kjøkken. Byttet en balkong-skillevegg som var ødelagt. Byttet belysning i himling i bad til LED.
2019	Oppgraderinger	Byttet til enstavs parkett i hele leiligheten. baderomsgulvet fikk nye varmekabler + termostat, smøremembran i dusjsonen og nye fliser.
2024	Oppgraderinger - sameiet	Fasade mot Majorstuveien 32 ble pusset opp.
2022	Oppgraderinger - sameiet	Bytte av vinduer og balkongdører.
2019	Oppgraderinger - sameiet	Fasade bakgård + balkonger 1-4 etg ble oppusset.
2017	Oppgraderinger - sameiet	Alle dører i fellesarealer (ikke inngangsparti) + leilighets dører i sameiet ble byttet ut.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2022 og 2021.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2021.

Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lyd motstand.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra soverom, ca. 9 m².

Fliser på dekke og rekkverk i metall, kledd med glassfelt.

Rekkverkshøyden er målt til 110 cm.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulv: Enstavs parkett.
Vegger: Pusset og malte overflater.
Himling: Pusset og malte overflater.

Det er observert et hakk i gulvet ved døren til ett av soverommene. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue.
Plassbygget ildsted med ildfast plate i stue.
Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte innvendige dører.
Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er i følge eier pusset opp i 2007.

På grunn av feil ved varmekablene ble hele gulvet pigget opp. Det ble deretter lagt nye varmekabler, utført ny gulvstøp og lagt nye gulvfliser i 2021. Dokumentasjon fra 2021 er ikke fremvist.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg. Sparklet og malte plater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Tilstandsrapport



Sprekker i fliser ved klosett.



Sprekker i fliser ved klosett.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

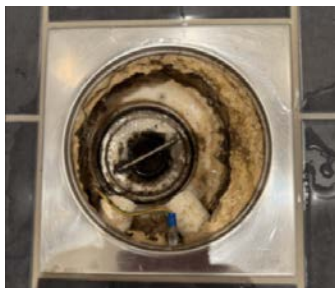
Sluk i metall.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



4. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusj med innfellbar dør i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget susterne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

TG 2 er gitt på grunn av alder, normal slitasje og nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget susterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Tilstandsrapport



Det er ikke etablert dreneringsløsning fra innebygget sisterne.

4. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Oppdriftsventilasjon med ventil i himling. Luftespalte med lufttilførsel i dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til Tg 2.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.



Oppdriftsventilasjon i himling.

4. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg, naboleilighet eller andre soner som ikke er egnet for hullboring. Fuktindikator er anvendt på vegg fra entré og stue mot bad, og det ble ikke påvist fuktverdier utover normale nivåer.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt kum. Stekeovn, induksjonstopp og kjøll/frys er integrert i innredningen. Opplegg for oppvaskmaskin.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tg 2 er gitt på hvitevarene, da disse har kortere forventet levetid enn øvrig innredning, med unntak av induksjonstoppen som er ny fra 2026.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men hvitevarene vurderes å ha noe redusert levetid.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kullfilterventilator.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.
- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad.
Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskap.
Automatisk vannstopper er montert i kjøkkenbenk.
Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Friskluftsventil på yttervegg i ett soverom.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Radiatorer tilknyttet felles varmtvann er montert i stue, kjøkken og to soverom.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent.
I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Bad.

Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn datert 27.09-2022, hvor tilsynssaken er avsluttet etter tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1936 Byggeåret er 1936, alder på anlegget er ukjent.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarerklæring?

Ja

Samsvarerklæring signert og datert 06.06-2019 er fremvist for følgende arbeider: Sjekk av sikring som har gått til kjøleskap.

Samsvarerklæring signert og datert 18.05-2018 er fremvist for følgende arbeider: 3 x utskifting av eksisterende downlights i bad. Montering av taklampe på eksisterende punkt i kjøkken.

Samsvarerklæring på resterende anlegg er ikke fremvist.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Tilstandsrapport

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet - ingen avvik.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller		5		5			5
4. Etasje	76			76	9		76
Loft						6	6
SUM	76	5			9	6	87
SUM BRA	81						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
4. Etasje	Bad, kjøkken, entré, soverom, soverom 2, stue		
Loft		Bod	

Kommentar

Loftsbod er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 6 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Godkjente plantegninger fra 1935 er fremvist, og kontrollert opp mot dagens planløsning.

Enkelte innvendige vegger er i dag fjernet sammenlignet med de opprinnelige plantegningene. Kjøkkenet har fått en annen plassering enn det som fremgår av de opprinnelige tegningene. Nevnte forhold er ikke en søknadspliktig endring.

Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Følgende dokumentasjon på oppgraderingsarbeider er fremvist:

- Samsvarserklæring signert og datert 06.06-2019 er fremvist for følgende arbeider: Sjekk av sikring som har gått til kjøleskap.
- Samsvarserklæring signert og datert 18.05-2018 er fremvist for følgende arbeider: 3 x utskifting av eksisterende downlights i bad. Montering av taklampe på eksisterende punkt i kjøkken.
- Faktura og skaderapport fra M-TEK AS i forbindelse med: Nye varmekabler + termostat, smøremembran i dusjonen og nye fliser.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2026	Daniel Aas	Takstingeniør
	Madeleine Xuyen Ho	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	215	201		39	433.7 m ²	(Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Majorstuveien 32A

Hjemmelshaver

Hyttedalen Odd er hjemmelshaver, Ho Madeleine Xuyen har festerett

Eierandel

81 / 1471

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	15.03.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	06.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklærings skjema	06.05.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	06.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2026	
2	21.05.2026	
3	21.05.2026	
4	21.05.2026	
5	21.05.2026	
6	21.05.2026	
7	21.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Madeleine Xuyen Ho

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2007
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Majorstuveien 32A

0367 Oslo

0301-215/201/0/39



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: M-tek

Beskrivelse av arbeidet: Varmekablene i gulvet var ødelagte pga fuktig og porøs betong, så gulvet ble pigget opp for å bytte varmekabler i gulvet. Jobben ble dokumentert og dekket av forsikring.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Smøremembran på gulv i dusj med priming.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Lekkasje fra kjøkkenet til naboen i etg over som resulterte i vannlekkasje fra taket på soverommet i 2015. Skaden ble igjen utbedret i 2017 og i 2020 og er nå 100% utbedret.

Vannskade etter styrtregn i mai 2024 da vann steg over membran høyde på takterrassene i 5 etg slik at vannet trengte inn i bygget og lakk fra taket i stuen. Utbedret i 2026.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Polygon

Beskrivelse av arbeidet: Siste utbedring av vannskade på soverom.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Oslo Renovering

Beskrivelse av arbeidet: Utbedring av vannskade i stue.

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Ja**

Kun det som Rentokil rapporterer. De sjekker sameiet jevnlig. Sameiet er ikke plaget av skadedyr, og det er heller ikke blitt rapportert inn til styret.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Rentokil

Beskrivelse av arbeidet: Jevnlig sjekk av åtestasjoner for skadedyraktivitet.

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Preben Piil Rørleggerbedrift

Beskrivelse av arbeidet: Byttet deler til fjernvarmeanlegget. Byttet deler til hovedvannstopper i kjeller.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, badromsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Firmanavn: Husker ikke

Beskrivelse av arbeidet: Byttet radiator i det ene soverommet.

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Firmanavn: Husker ikke

Beskrivelse av arbeidet: Alle dører i fellesarealer (ikke inngangsparti) + leilighetsdører isameiet ble byttet ut.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: Husker ikke

Beskrivelse av arbeidet: Fasade bakgård + balkonger 1-4 etg ble oppusset.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Husker ikke

Beskrivelse av arbeidet: Alle vinduer og balkongdører i sameiet ble byttet ut.

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Husker ikke

Beskrivelse av arbeidet: Fasade mot Majorstuveien 32 ble pusset opp.

5. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: Husker ikke

Beskrivelse av arbeidet: Byttet til enstavsparkett i hele leiligheten.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse

Majorstuveien 32A, 0367 OSLO

Dato for energimerking

21.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-298988

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

80522835

Gårdsnummer

215

Bruksnummer

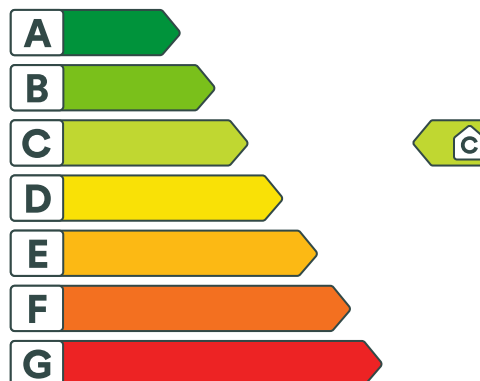
201

Seksjonsnummer

39

Bruksenhetsnummer

H0402



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1936

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

76,0 m²

Oppvarmet bruksareal

76,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Fjernvarme, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

128,18 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

128,18 kWh/m²

Totalt levert pr. år

18 851 kWh



Majorstuveien 32A, 0367 OSLO



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Majorstuveien 32A, 0367 OSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 22: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 23: Montering av peisinnstans i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnstans og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnstans med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak 24: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>


FESTEKONTRAKT


mellom

Ekagra Holding ANS

og

Majorstuveien 32 Borettslag

Phi 


Phi

INNHALDSFORTEGNELSE

1.	TOMTEN, BEBYGGELSEN OG FESTERETTEN	3
2.	FESTETIDEN	3
3.	FESTEAVGIFTEN	3
4.	FESTERENS PLIKTER	4
5.	TINGLYSING, PANT FOR FESTEAVGIFT	5
6.	FORHOLDET TIL TOMTEFESTELOVEN.....	5

Phil
[Signature]

[Signature]
Phil₂

FESTEKONTRAKT

Det er i dag, den 1. august 2005 inngått slik Avtale mellom:

Ekagra Holding ANS, org nr. 985 823 464 (nedenfor kalt "Bortfesteren")

og

Majorstuveien 32 Borettslag, org nr. 988 385 824 (nedenfor kalt "Festeren")

1. TOMTEN OG FESTERETTEN

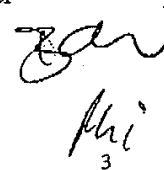
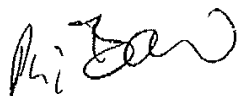
- 1.1 Denne Avtale gjelder tomten uten bebyggelse på gnr. 215, bnr. 201, i Oslo kommune, jf spesifikasjon i bilag 1 (nedenfor benevnt "Tomten").
- 1.2 Tomtens verdi er satt til NOK 2 898 000 – tomillioneråttehundreogtrettitusen - kroner, jmf. Tomtefesteloven § 5 første ledd.
- 1.3 Tomten eies av Bortfester. Bebyggelsen eies av Fester, som er et borettslag organisert i henhold til borettslagsloven. Borettslaget kan tinglyse festeretten og bærer samtidig alle kostnader forbundet hermed.
- 1.4 Bebyggelsen på Tomten er en bygård med boligenheter.

2. FESTETIDEN

- 2.1 Tomtefesteloven § 7 første ledd kommer til anvendelse slik at festeforholdet løper til Fester sier opp festeavtalen eller Fester innløser Tomten.
- 2.2 Oppsigelse av festeforholdet må gjøres skriftlig og det løper en oppsigelsesfrist på 4 år.
- 2.3 Ved avvikling av festeforholdet skal Fester innløse tomten mot vederlag fastsatt i tomtefesteloven § 37, første ledd, første punktum. Tomtefestelovens §37 første ledd annet punktum fravikes. Dersom §37 blir opphevet skal fester innløse tomten til markedspris på innløsningstidspunktet.

3. FESTEAVGIFTEN

- 3.1 Festeavgiften skal ved Avtalens inngåelse være NOK 96 600,- per år.
- 3.2 Bortfester kan med virkning fra 1. januar hvert år, første gang i 2007, øke festeavgiften i samsvar med økningen i den norske konsumprisindeksen, eller hvis denne indeksen opphører, i henhold til tilsvarende offentlig indeks. Økningen skal baseres på indeksen den 15. november 2005, og et års intervaller deretter. Festeavgiften skal under ingen omstendighet settes lavere enn festeavgiften da Avtalen ble inngått.
- 3.3 Hvis det blir innført spesifikk skatt eller avgift på festeavgiften, skal slik skatt eller avgift betales av Festeren i tillegg til festeavgiften.


Mikael
3

- 3.4 Alle kommunale avgifter betales fullt ut av Fester, i tillegg til festeavgiften. Dersom Bortfester må dekke utlegg knyttet til kommunale avgifter skal Fester tilbakebetale det fulle og hele utlegget som Bortfester dokumenterer å ha hatt.
- 3.5 Festeavgiften betales forskuddsvis for hvert kvartal, hver 2. januar, 1. april, 1.juli og 1. oktober. Betaling skal skje til konto slik skriftlig anvist av Bortfester.
- 3.6 Ved forsinket betaling løper forsinkelsesrente fra forfall i samsvar med bestemmelsene i forsinkelsesrenteloven.
- 3.7 Krav på festeavgiften er tvangsgrunnlag for utlegg, tomtefestelovens § 14 annet ledd, og kan tvangsinnføres uten rettskraftig dom.

4. FESTERENS PLIKTER

- 4.1 Festeren plikter å betale alle skatter og avgifter som påhviler eller blir pålagt Tomten, herunder eiendomsskatt.

Fester plikter også å betale refusjon ved opparbeidelse av veg, vann, avløp og kloakk i henhold til plan- og bygningsloven § 67 ff.

Dersom Bortfester i forhold til offentlige myndigheter må betale skatter og avgifter knyttet til sin posisjon som grunneier, som nevnt ovenfor i pkt 4.1 første og annet ledd, skal Fester tilbakebetale dokumenterte utlegg til slike skatter og avgifter fullt ut i tillegg til festeavgiften.

- 4.2 Festeren plikter å overholde og etterleve alle offentlige planer, herunder reguleringsplaner og bebyggelsesplaner, samt ethvert offentlig pålegg vedrørende Tomten, herunder å bære alle omkostninger forbundet med slike reguleringer og pålegg. Festeren må selv bære alle omkostninger knyttet til overholdelse og etterlevelse av offentlige regulering og pålegg som nevnt i pkt 4.2 første avsnitt.
- 4.3 Fester skal bære alle kostnader knyttet til veg, vann og kloakk til Tomten inkludert, men ikke begrenset til, fremføring, opparbeidelse, vedlikehold og utskiftninger.
- 4.4 Fester skal betale alle kostnader forbundet med utvikling og bruk av Tomten herunder alle kostnader som følge av bebyggelsen og bruken av bebyggelsen og alle vedlikeholdskostnader, renhold og ryddiggjøring (snørydding og all annen ryddiggjøring) som må gjøres på Tomten.
- 4.5 Fester dekker selv alle tomtekostnader ved fremtidig utvikling og eventuelle uforutsette kostnader knyttet til opparbeidelse og utvikling av Tomten.
- 4.6 Av hensyn til områdets kvalitet plikter Festeren å holde bebyggelsen på Tomten i god stand, tomten ryddig og avstå fra virksomhet eller oppførsel som er til unødig sjananse for naboer.
- Brudd på pkt 4.4 og naboloven som følge av Festers forhold, skal Fester holde Bortfester skadesløs for.

Phi

Phi

5. TINGLYSING, PANT FOR FESTEAVGIFT

- 5.1 Hver av Partene kan tinglyse denne Avtale. Festeren betaler egne tinglysingsomkostninger.
- 5.2 Bortfesteren har 1. prioritetspant i festerett og bebyggelsen for skyldig festeavgift for de 3 siste år, jf tomtefesteloven § 14.

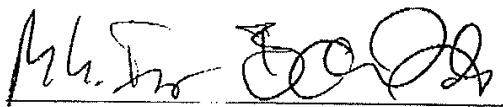
6. OVERDRAGELSE AV AVTALEN


- 6.1 Fester kan overdra Avtalen dersom Bortfester samtykker. Slikt samtykke kan ikke tilbakeholdes uten saklig grunn. Bortfesteres eventuelle samtykke skal være skriftlig for å være gyldig.

7. FORHOLDET TIL TOMTEFESTELOVEN

Tomtefesteloven av 20. desember 1996 nr. 106 gjelder med mindre den er fraveket i Avtalen.

Oslo, 01.08.2005

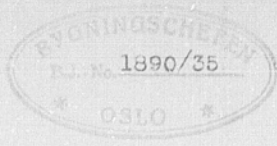

Bortfesteren


Festeren

ANMELDELSE .

9 bl. tegninger.

V.
V.D.



Duplikat sendt Brandchefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.nr. 32 Møjestuveien

Innlevert 8. okt. 1935.

Attestert 16/3-38

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

Oslo den 9. okt. 1935.

Skjerve

Reg. chefen jr. nr. Møjestuveien 32
mott: 16. OCT. 1935

Oppm. chefen jr. nr. _____
Mott: 12. OCT. 1935

Sendes hr. reguleringschefen.
Grunnens grenser er vist med grønne linjer på situasjonsplanen Bl. 1.

Oslo 15/10-1935

Miljøarbeid

E. Lund

Arbeidets art

Etteftersetting av vinduer

Arbeidssted

Majorstuveien 32

Matr.nr.

J.nr.

74/2459

Byggherre

Ansvarshavende

Willy Edvartsen
v/John Holm A/S
Majorstuveien 38

Murm. Arthur Vakroum
Schultsgate 16

OSLO 3

OSLO 3

KR/AG

26. september 1975

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

For bygningsjefen

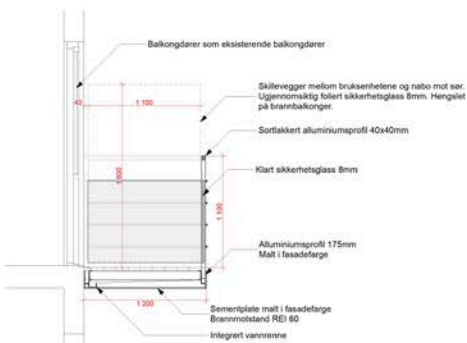


Bygningsinspektør
Kaare Regbo

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



FASADE MOT BAKGÅRD



DETALJSNITT 1:25



PLAN 2. ETASJE



PLAN 3.- OG 4. ETASJE

ARKITEKT MAGNUS FJØGSTAD 01022817EN BALK Stege vci 22 1455 Hæveddrangen telefon: 482 48 521 e-post: mfg@mfjogstad.no org. nr: NO 985 916 268 MVA				INDEK: D DATO: 07.09.2018 BESKRIVELSE: SIKING A: 07.09.2018 SIKING - OPPFØRINGSUTV. I B: 16.09.2018 SIKING - OPPFØRINGSUTV. II C: 16.09.2018 SIKING - OPPFØRINGSUTV. III	TEKNO: MFJ SENTER: MFJ PROSJEKT: OPPFØRING AV BALKONGER - MAJORSTUVEIEN 32 DAG: 215/201 TILTALESNOMMER: SAMEIET MAJORSTUVEIEN 32 PROSJEKTNOMMER: 2018-12 MAJ32 REV: 16.10.2018 SIKINGSTOKK: 1:100, 1:25 (A2) TEKNOLOGI: E02 INDEK: C	TEKNOLOGI: NY SITUASJON
---	--	--	--	---	---	-------------------------

PROJEKT PLANUNG AS
Kristian Augusts gate 3
0164 OSLO

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 11.09.2024
201810069 - 25 Marie Elverud Skålnes
Oppgis alltid ved henvendelse

Adresse: MAJORSTUVEIEN 32 A - B Eiendom: 215/201/0/0
Tiltakshaver: SAMEIET MAJORSTUVEIEN 32 Søker: PROJEKT PLANUNG AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest – Majorstuveien 32 A - B

Plan- og bygningssetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av nye balkonger, mottatt 02.09.2024.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201810069			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D-01	14.09.2018	8/3
Plan 2., 3., og 4. etasje, fasade mot bakgård og detaljsnitt			13/4
Snitt	E03	16.10.2018	13/5
Illustrasjon	Q02	16.10.2018	13/6

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

Marie Elverud Skålnes - saksbehandler
Gaute Dekko - prosjektleder

enhet byggesaker ytre by vest

Kopi til:

SAMEIET MAJORSTUVEIEN 32, c/o Brækhus Dege Eiendom AS, Postboks 1369 Vika, 0114 OSLO



Skatteetaten

Dato
18.05.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PER CHRISTIAN SANDVIK
Haakon den godes vei 29 H0201
0373 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 215 Bnr 201 Fnr 0 Snr 39

Eiendommens adresse:

Majorstuveien 32A, 0367 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 925 940
Som sekundærbolig:	kr 7 703 761

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Gabrielsen & Partners Frogner AS
Aktiv avd. Frogner v/Per Christian Sandvik
Frognerveien 22, 0263 OSLO
E-post: per.christian.sandvik@aktiv.no

Deres ref.: 1007260035 . Vår ref.: 6011-1-39

Dato: 28.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Majorstuveien 32
Organisasjonsnr: 912576663
Seksjonseier: Ho, Madeleine Xuyen
Leilighetsnummer: 39
Adresse: Majorstuveien 32 A, 0367 OSLO
Seksjonsnummer: 39
Gnr. 215
Bnr. 201

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 93976300.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld:
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Sameiet har skiftet ut vinuder og balkongdører i 2022. Planlegger rehab av fasade i 2024. Se innkalling og protokoll ekstraordinært møte.
Reguleringsplaner: sjekk reguleringsplanene for området. Kategori for bredbånd øker til 296 kr i måneden fra 01.01.26.
Nei

Selskapets totale lån og vilkår:

Det er ikke registrert lån på selskapet

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 685,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Oppvarming	1 657,00	
Internett	296,00	
Fellesutgifter	4 732,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	106,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	19 989,-
Gjeld:	85 890,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

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

Kapitalkostnader:

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

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

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

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ragnvald Strømme Svendby pr. e-post: ragnvald.svendby@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Madeleine Xuyen Ho, e-post: majorstuveien-32@styrerrommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.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.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Vedtekter
for
Sameiet Majorstuveien 32
Org.nr.: 975828964

Vedtatt på konstituerende årsmøte den 24. september 2013, sist endret på
årsmøte 27.05.2025

1 SAMEIET/SEKSJONER/SAMEIEBRØK

Sameiet Majorstuveien 32 er et eierseksjonssameie etablert i henhold til lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31.

Sameiet er beliggende på eiendommen gnr 215 bnr 201 i Oslo kommune og består av 23 boligseksjoner.

Seksjonenes sameiebrøker er fastsatt etter hoveddelenes respektive bruksareal (BRA) fordelt på det samlede BRA for samtlige hoveddeler.

2 FELLESAREAL

Sameiet består videre av fellesarealer på eiendommen i form av oppganger, trapper, brannbalkonger og felles uteareal. Bodarealet i kjelleren og på loft er i også felleseie mellom seksjonene, og fordeles av sameiets styre.

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden, forholdene og husordensreglene.

3 RETT TIL BRUK/RETTLIG RÅDIGHET

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Sameiets styre skal til enhver tid ha kunnskap om hvem som bor i sameiet. Enhver form for utleie og utlån av seksjonen må derfor godkjennes av styret.

Styrets rett til å gi avslag på søknad

Seksjonseier er ansvarlig for å innlevere søknad i rimelig tid i forkant av at seksjonen leies ut eller lånes ut, se husordensreglene pkt 2.1. Ved mistanke om ulovlig virksomhet eller forhold som er til sjenanse for øvrige seksjonseiere kan styret avslå søknad om utleie av seksjonen. Seksjonseier har i så tilfelle krav på å få en begrunnelse fra styret.

Leieforhold

Dersom seksjonseier leier ut boligen og deres leietagere påfører fellesareal skade ved inn og utflytting, eller hensatte møbler og søppel ved inn- og utflytning, kan sameiets styre kreve at seksjonseier dekker reparasjoner av dette eller eventuelle utgifter for sameiet ved bort kjøring av møbler/søppel.

4 VEDLIKEHOLD

Den enkelte seksjonseier skal for egen kostnad holde sin seksjon forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Ved unnlattelse kan styret med minst 14 dagers varsel besørge vedlikeholdet utført for seksjonseierens regning.

Det er seksjonseiers vedlikeholdsplikt å rense sluk og holde avløpsrør i egen seksjon åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også avløp/sluk på takterrassene. Avløp/sluk på takterrassene skal være lett tilgjengelig og skal ikke tildekkes.

Fellesarealet skal holdes forsvarlig ved like. Alminnelig vedlikehold av fellesarealet ivaretas av styret. For fordelingen av kostnader knyttet til slikt vedlikehold, gjelder pkt 6 nedenfor.

5 INSTALLASJONER M.V.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom seksjonen hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til seksjonen for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealet som er nødvendige på grunn av seksjonseieren eller husstandsmedlemmets funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

6 FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLE SINTEKTER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte seksjon eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseier skal, dersom styret bestemmer det, betale akontobeløp fastsatt av årsmøte til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen i den grad årsmøte har vedtatt slik avsetning.

En seksjonseier som har båret større kostnader enn det som følger av første og annet ledd, har krav på å få dekket det overskytende.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

7 HEFTELSEFORM

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

8 PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameierforholdet. Pantekravets størrelse er maksimalt et beløp som for hver seksjon tilsvarer folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panteretten kan gjøres gjeldende av styret eller den enkelte seksjonseier som har dekket mer enn sin del, jfr. Pkt 6 3. ledd.

9 PÅLEGG OM SALG

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves fravikelse etter pkt 10. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist på 6 måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11 så langt de passer.

Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter dette punkt.

10 FRAVIKELSE

Medfører seksjonseiers opptreden fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens opptreden til alvorlig plage eller sjenanse for de øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Begjæring om tvangsfravikelse kan settes fram tidligst samtidig med at det gis pålegg etter pkt 9 om salg. Begjæringen settes fram for namsretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former.

11 ÅRSMØTE

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale- og stemmerett. Seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand har også rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan møte med fullmektig.

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

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av mai. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig med minst 8 dagers og høyst 20 dagers varsel og skal angi de saker som skal behandles. Skal et forslag som etter vedtektene eller loven må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Ekstraordinært årsmøte kan innkalles med minst 3 dagers skriftlig varsel. For øvrig gjelder 2. ledd tilsvarende.

12 HVLKE SAKER ÅRSMØTET KAN OG SKAL BEHANDLE

Årsmøtet skal behandle sakene angitt i møteinnkallingen.

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

- a. behandle styrets årsberetning,
- b. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår og
- c. velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest 1 uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle seksjonseiere.

Bortsett fra i tilfellene som nevnt i 2. ledd, kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med pkt 11, 2. ledd. At saken ikke er nevnt i innkallingen er likevel ikke til hinder for at det besluttet innkalt til nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

13 MØTELEDELSE/PROTOKOLL

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

Møtelederen skal føre protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede.

14 ÅRSMØTETS VEDTAK

Hver seksjon gir 1 – en – stemme.

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

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter pkt. 9 og 10.

15 ÅRSMØTETS BESLUTNINGSMYNDIGHET

Med de unntak som følger av eierseksjonsloven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

- a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

- b. omgjøring av fellesarealer til nye seksjoner eller utvidelse av eksisterende seksjoner,
- c. salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som måtte tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- d. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e. samtykke til endring av formål for én eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f. samtykke til reseksjonering
- g. tiltak som har sammenheng med seksjoneiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning av vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjoneierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene.
- h. endringer i vedtektene

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

16 STYRE

Sameiet ledes av et styre på minst 3 medlemmer.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem. Det kan også velges varamedlemmer, som på tilsvarende måte velges av årsmøtet.

Styremedlem og varamedlem tjenestegjør i 2 år med mindre sameiermøtet beslutter noe annet.

17 STYREMØTER

Styrelederen skal sørge for at styret holder møter så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet ledes av styreleder eller, dersom denne ikke er til stede, av en møteleder som styret velger.

Styret er vedtaksført når minst 2 styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

18 STYRETS OPPGAVER OG BESLUTNINGSMYNDIGHET

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anleggenger i samsvar med lov, vedtektene og vedtak i årsmøtet.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styrets regnskapsoversikt og årsberetning for foregående år skal legges fram på ordinært årsmøte.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

19 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Dersom slikt vedtak blir fattet, hører det inn under styret å ansette forretningsfører, gi denne instruks, fastsette dennes lønn, føre tilsyn med at denne oppfyller sine plikter, samt si opp eller avskjedige forretningsføreren.

Ansettelse av forretningsfører kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige 6 måneder.

20 INHABILITET

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

21 REPRESENTASJON

To styremedlemmer i felleskap representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

22 REVISJON

Sameiet regnskaper skal revideres. Styret er ansvarlig for at det føres regnskap for sameiets inntekter og kostnader.

HUSORDENSREGLER

1. BRUK AV LEILIGHETEN

1.1 Generelt

Leiligheten skal brukes til beboelse, og må ikke brukes slik at andre påføres sjenerende støy eller ulempe.

1.2 Støy

Volumet på radio, TV eller musikkanlegg må ikke være så høyt at det generer naboene.

Bruk av musikkinstrumenter eller annen høylydt underholdning er ikke tillatt før kl. 08:00 og etter kl. 23:00. Skal høyttalere brukes før og etter disse klokkeslett, må de dempes slik at de overhodet ikke generer naboileilighetene.

Det er ikke tillatt å banke eller bruke drill, slagbor o. l. før kl. 08:00 og etter kl. 21:00.

Musikkøving tillates ikke før kl. 08:00 og etter kl. 20:00.

1.3 Vasker og sluk

Fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask eller sluk. Til wc. må det bare brukes klosett papir, og uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet.

Skyll vasker og sluk en gang i mellom med kaustisk soda eller annet middel som løser opp fett og belegg og hindrer tilstopping.

1.4 Frostskader

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser.

Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming e.l. er andelseieren ansvarlig for.

1.5 Lekkasjer og stoppekraner

Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekranen til vannet til leiligheten er.

Byggets hovedstoppekran finnes i kjelleren, under oppgang B. Det er andelseiers plikt å orientere seg om hvor den er.

1.6 Elektriske anlegg

Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann.

1.7 Lufting

Lufting av leiligheten må bare skje gjennom vinduer eller egne utgangsdører til det fri. Det er forbudt å lufte gjennom døren til korridoren.

1.8 Røykvarsler og brannslukningsutstyr

Den enkelte andelseier og beboer er ansvarlig for installasjon av forskriftsmessig røykvarsler og brannslukningsmateriell, og nødvendig vedlikehold av disse.

1.9 Grilling

Det er ikke tillatt å benytte kullgrill på balkong eller utenfor leilighet i 1. etg. Dog tillates grilling med gass-/elektrisk grill. På plenen kan det benyttes kullgrill, dersom det skjer i så stor avstand fra blokkene at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

2. UTLEIE (UTLÅN) AV LEILIGHETEN

2.1 Søknad og informasjon

Andelseier skal, etter vedtekt 2.2 søke om og informere styret om hvert enkelt leieforhold i rimelig tid før leieforholdet inngås. Med rimelig tid menes tilstrekkelig til at styret kan behandle søknad i et ordinært styremøte. Disse finner sted minst hver 8 uke. Det skal gis godkjennelse fra styret før leieforholdet inngås. Sameier har ansvar for å videreformidle informasjon fra sameiets styre til leietaker.

2.2 Ansvar

Både sameier og leietakeren har ansvaret overfor sameiet for alle skader og ulemper som påføres av leietakeren. Sameier er ansvarlig overfor boligselskapet for at husordensreglene overholdes av beboerne.

2.3 Informasjon

Dersom andelseier har fått innvilget bruksoverlating av bolig har man selv ansvar for å videreformidle informasjon fra borettslagets styre til leietaker.

3. LEILIGHETEN UTVENDIG

3.1 Ensartet fasade

Balkongvegger og rekkverk må kun males i godkjent farge. Man må søke styret i borettslaget for å kunne male. Hele fasaden skal ha samme farger.

Markiser skal ha godkjent farge og mønster.

Flaggstenger, skilt, o. l. kan bare settes opp etter tillatelse fra styret.

Andelseier har til all tid ansvar for å holde balkonger ryddig og fri for søppel. Man må ikke sjenere øvrige beboere eller naboer.

3.2 Balkonggulv

Balkonggulv (spesielt i toppetasjene) må holdes så pass rene at unødvendig smuss ikke renner nedover i regnvær.

3.3 Pålegg om maling

Styret kan pålegge eieren å male de deler av fasaden som enkelt kan nås fra balkongen eller forside av leilighetene i 1. etasje.

4. BRUK AV FELLESAREALER INNVENDIG

4.1 Trappeoppganger og korridorer

Sykler, kjelker, ski, skilt, sparkstøttinger, o. l. må ikke settes på uvedkommende steder, som f. eks. i trappeoppgangene eller i korridorene, men i fellesrom i kjelleren eller egen bod.

Barnevogner kan dog settes i utgangsplanet i trappeoppgangene etter godkjenning fra styret.

4.2 Kjellerganger, m.v.

Kjellerganger skal ikke brukes til lagring, heller ikke fellesrom som ikke er disponert til lagringsformål.

4.3 Bruk av åpen flamme

Bruk av åpen flamme i boder og kjeller er ikke tillatt.

4.4 Barns lek

Trappeoppganger, korridorer, garasje, fellesrom og rom for tekniske anlegg må ikke brukes av barn til lek. Påse at barn ikke skriver på veggene, bruker kniv eller på annen måte gjør skade på hus eller anlegg.

4.5 Avfall, tilsmussing

Det er ikke tillatt å kaste fra seg papir, sigarettstumper e. l. på eiendommens fellesarealer.

4.6 Rengjøring etter tilsmussing

Ved tilsmussing i korridorer, trappeoppganger, kjeller og garasje ut over det som skyldes normal bruk, skal den enkelte gjøre rent etter seg.

4.7 Rengjøring av inngangsdører

Rengjøring av egen inngangsdør med dørkarm mot korridor er den enkelte leilighets-eiers oppgave.

5. DØRER OG GARASJEPORT

5.1 Låsing av dører

Ytterdørene og alle dører i kjeller skal holdes låst.

Ingen uvedkommende må slippes inn.

Påse at den automatiske låsefunksjonen på dørene er intakt til enhver tid, for alles felles sikkerhet.

5.2 Elektriske tavler

Dører til de elektriske tavlene med sikringer skal alltid holdes låst.

5.3 Melding om defekte låser

Dersom dører eller porter ikke går i lås, må beskjed gis til styret.

6. BRUK AV FELLESAREAL UTVENDIG

6.1 Vegetasjon og beplantning

Vegetasjon og beplantningen må vernes, og barna må bibringe forståelsen av det uheldige i å bryte kvister og på annen måte skade omgivelsene.

Engangsgriller må ikke etterlate brennmerker på plen i bakgård.

6.2 Lufting av hunder

Dyrehold er ikke tillatt i gården.

Dersom man har besøk av folk som har med dyr; Grøntanlegget skal ikke benyttes som luftegård for hunder, katter, etc.

Ingen dyr skal til noen tid oppholde seg alene i felles bakgård.

7 ANSVARSFORHOLD

Leilighetseieren er ansvarlig for eventuelle skader på boligselskapets eiendom forårsaket ved uforsiktighet av ham/henne selv eller den/noen leilighetseieren har gitt adgang til eiendommen.

8 DIVERSE

Lagring i fellesrom

Det er ikke tillatt å lagre noe i fellesareal. Dersom noe, mot formodning, er hensatt i fellesrommene (inkl. sykler) vil det bli låst bort, og andelseier pålagt et gebyr på kr 500,- for å løse ut eiendelen.

Styret har rett til å gi hensatte gjenstander til loppemarked eller kaste. Styret kan også i forbindelse med dugnader forlange at sykler i bakgården skal merkes til dugnaden, slik at eierløse sykler kan gis til loppemarked eller kastes.

Dersom noe, mot formodning, er midlertidig hensatt i fellesrommene (inkl. sykler) skal merkes med kontaktinformasjon som; navn, leilighetsnummer, telefonnummer og dato.

Gjenstander som ikke er riktig merket, har styret rett til å gi til loppemarked eller kaste. Styret kan også i forbindelse med dugnader forlange at sykler i fellesareal/bakgård skal merkes til dugnaden, slik at eierløse sykler kan gis til loppemarked eller kastes.

Søppelcontainere

Større ting som kastes i søppelcontainere må presses sammen til et minimum, eventuelt kappes opp i mindre biter. Pappesker må presses sammen.

Annet søppel

Avfall som ikke kan plasseres i søppelcontainerne må leilighetseieren selv sørge for å få borttransportert.

Dersom borettslaget må fjerne søppel fra beboere vil man fortløpende fakturere eier av det som er hensatt. Dette vil være veldig tydelig dersom man nettopp har flyttet inn/ut.

Husdyrhold

Det er tillatt å holde husdyr (så som hund og katt) i leilighetene, så fremt dette ikke er til sjenanse for andre beboere.

Dersom man mottar klager, avgjør styret om husdyrholdet må opphøre.

Husdyrene må ikke etterlates alene i leilighetene, dersom det kan medføre sjenanse for andre.

Dyrene må føres i bånd på boligselskapets eiendom. Eieren må likeledes påse at dyret ikke gjør fra seg på selskapets fellesareal. (I tilfelle må dette fjernes umiddelbart). Videre forplikter eieren seg til å erstatte eventuelle skader som dyret måtte påføre såvel selskapets eiendom som en enkelt leilighetseiers eiendom.

Vaskeriet

Les bruksanvisningen for den maskin du ønsker å benytte før maskinen settes i gang.

Om maskinen ikke virker som forventet, bruk ikke makt på den. Om maskinen etter fornyet gjennomgåelse av bruksanvisningen fremdeles ikke virker tilfredsstillende, skriv beskjed til styret eller kontakt vakthavende.

Tøm maskinene for tøy med en gang tøybehandlingen er ferdig. Om tøyet ikke tas ut med en gang har andre som trenger maskinen rett til å gjøre dette.

Sørg for å fjerne oppsamlet støv i vaskemaskin og tørketrommel etter hvert bruk. Les øvrige regler for bruk av vaskeriet. Disse er opphengt på tavlen i vaskeriet.

Vasketider

Vanlige hverdager (mandag – fredag) kan vaskeriet benyttes fra kl. 07:00 til kl. 22.00.

Lørdager og søndager fra kl. 10:00 – 18:00.

Helligdager er det ikke tillatt å benytte vaskeriet.

Med benyttelse av vaskeriet menes bruk av vaskeriets maskiner.

Rengjør såpekoppen i vaskemaskinen, maskinene forøvrig og gulvet etter bruk av vaskeriet. Tøm søppelbøttene når dette er nødvendig. Lås døren etter deg.



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6011
SAMEIET MAJORSTUVEIEN 32

Velkommen til årsmøte i SAMEIET MAJORSTUVEIEN 32

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

Dato for årsmøtet:

5. mai 2026 kl. 18:00, Teams.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Callinganlegg
8. Fiber
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET MAJORSTUVEIEN 32

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Ragnvald Strømme Svendby er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf

2. 6011 Sameiet Majorstuveien 32 - revisjonsberetning.pdf

3. Årsrapport 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 55 000,-.

Styrets innstilling

Styret foreslår å øke styrehonoraret iht. KPI.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 55 000,-

Sak 7

Callinganlegg

Forslag fremmet av:

Fredrik Øverlier, seksjon 32

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Det har vært en del problemer med callinganlegget særlig i B-oppgangen. Vaktmesteren har ofte vært her for å ordne med anlegget og har måttet kontakte produsent for å utbedre anlegget. Det er foreslått å bytte ut anlegget med et nytt. Denne kostnaden dekkes av seksjonseierne via ekstraordinær kapitalinnkreving dersom sameiet ikke har nok kapital.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Callinganlegg
- Mot Callinganlegg

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Begge callinganleggene byttes ut med nye.
2. Kun callinganlegget i B-oppgangen byttes ut med nytt.

Sak 8

Fiber

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har fått tilbud om å etablere fiber i sameiet. Det er kostnadsfri etablering, men krever at beboer er tilstede når fiber installeres. Det kreves også 72 måneders bindingstid til valgte fiberleverandør. Det vil være lavere månedskostnader med fiber sammenlignet med bredbånd fra Telia, dvs. 299,-/mnd (med Telia) vs. 199,-/mnd (med Global Connect).

Forslag til vedtak

Sameiet etablerer fiber for alle seksjoner.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Gunnar Fredrik Harboe

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Elisabeth Engelstad
- Fredrik Øverlier

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Lauritz Torjul
-

Styrets årsrapport

Se sak 5, Årsrapport og årsregnskap

SAMEIET MAJORSTUVEIEN 32
ORG.NR. 912576663, KLIENTNR. 6011

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 473 816	1 379 112	1 474 000	1 486 660
Andre inntekter	3	69 672	399 998	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 543 488	1 779 110	1 474 000	1 486 660
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 473	-6 768	-7 000	-7 000
Styrehonorar	5	-53 000	-48 000	-48 000	-53 000
Revisjonshonorar	6	-10 390	-5 662	-12 000	-12 360
Forretningsførerhonorar		-65 750	-63 221	-67 000	-70 015
Konsulenthonorar		-116 375	-70 032	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-190 635	-397 599	-53 000	-53 000
Forsikringer		-119 435	-154 217	-190 000	-135 000
Festeavgift		-157 364	-153 748	-154 000	-154 000
Kommunale avgifter	8	-246 725	-226 288	-257 079	-258 000
Vaskeri	9	-18 756	-18 942	-25 000	-25 000
Energi/fyring	10	-289 811	-297 820	-365 000	-365 000
TV-anlegg/bredbånd		-76 549	-71 506	-73 000	-75 000
Andre driftskostnader	11	-180 207	-178 923	-201 000	-204 360
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 532 470	-1 692 726	-1 472 079	-1 431 735
DRIFTSRESULTAT		11 018	86 384	1 921	54 925
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	1 939	1 852	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 939	1 852	0	0
ÅRSRESULTAT		12 957	88 237	1 921	54 925
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		12 957	88 237		

SAMEIET MAJORSTUVEIEN 32
ORG.NR. 912576663, KLIENTNR. 6011

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		57 772	21 511
Forskuddsbetalte kostnader		88 509	77 003
Driftskonto OBOS-banken		260 723	309 527
SUM OMLØPSMIDLER		407 004	408 041
SUM EIENDELER		407 004	408 041
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		366 235	353 278
SUM EGENKAPITAL		366 235	353 278
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld		0	500
SUM LANGSIKTIG GJELD		0	500
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 621	10 527
Leverandørgjeld		30 148	43 736
SUM KORTSIKTIG GJELD		40 769	54 263
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		407 004	408 041
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.03.2026
 Styret i Sameiet Majorstuveien 32

Madeleine Xuyen Ho/s/

Gunnar Fredrik Harboe/s/

Elizabeth Engelstad/s/

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Oppvarming	364 632
Fellesutgifter	1 040 460
Internett	68 724
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 473 816

NOTE 3

ANDRE INNETEKTER

Vanskade	56 666
Egenandel	10 000
Refusjon/viderefakturering	3 006
SUM ANDRE INNETEKTER	69 672

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 473
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 473

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

NOTE 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025 -53 000

SUM STYREHONORAR -53 000

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon -10 390

SUM REVISJONSHONORAR -10 390

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -190 635

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -190 635

NOTE 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr -158 600

Feie- og tilsynsgebyr -5 832

Renovasjonsgebyr -82 293

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -246 725

NOTE 9**VASKERI****KOSTNADER VASKERI**

Strøm og nettleie -18 756

SUM KOSTNADER VASKERI -18 756

NOTE 10**ENERGI/FYRING**

Fjernvarme -289 811

SUM ENERGI / FYRING -289 811

NOTE 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container -10 528

Skadedyrarbeid/soppkontroll -10 828

Lyspærer og sikringer -7 374

Vaktmestertjenester -104 425

Renhold ved firmaer -42 898

Andre driftskostnader -1 383

Bank- og kortgebyr -2 774

Øreavrunding 3

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -180 207

NOTE 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 395
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	119
Andre renteinntekter	425
SUM FINANSINTEKTER	1 939

Til årsmøtet i SAMEIET MAJORSTUVEIEN 32

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET MAJORSTUVEIEN 32.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2025• Resultatregnskap 2025• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	---

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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-03-31 16:41:31 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: 2U3HG-2B1AQ-HU2W2-L4USZ-VUB4Z-ZE0CP

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

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

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

14 av 22

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Madeleine Xuyen Ho	Majorstuveien 32 A
Styremedlem	Gunnar Fredrik Harboe	Majorstuveien 32 A
Styremedlem	Elizabeth Engelstad	Majorstuveien 32 A
Varamedlem	Lauritz Torjul	Majorstuveien 32 A

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post sameiestyretm32@gmail.com. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Majorstuveien 32

Sameiet består av 23 seksjoner.

Sameiet Majorstuveien 32 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 912576663, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

215 201

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

Sameiet Majorstuveien 32 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO.

Betalte tjenester

- Engelstad gårdservice leverer vaktmestertjenester. Kontaktinfo til vaktmesteren er oppført på oppslagstavlen i begge oppgangene.
- Fortrinn Drift AS leverer renholdstjenester.
- Rentokil leverer skadedyrkontroll.
- Oslo kommune leverer brøyting.
- Sameiets eiendommer er forsikret i GJENSIDIGE med forsikringsnummer 93976300.

Møtevirksomhet

Styret har i perioden avholdt 4 styremøter i tillegg til diskusjoner per mail ved behov.

Saker som styret har arbeidet med:

- a) Vaskerom
Vaskemaskinen i fellesvaskeriet må skiftes ut da den stadig må vedlikeholdes og ikke fungerer som den skal. Dagen vaskemaskin har vært gratis å bruke. Styret er i gang med å anskaffe en ny som krever at beboere må betale for å bruke den. Dette gjøres for å dekke kostnader for bruk og vedlikehold av vaskeriet.
- b) Callinganlegget
Det har vært en del småproblemer med callinganlegget i år, særlig i oppgang B. På årsmøtet er det fremsatt en sak om å skifte ut dagens callinganlegg med et nytt.
- c) Energikartlegging
Det er et krav om at sameiet gjennomgår energikartlegging innen 2030. ENOVA gir støtte til denne kartleggingen. Styret har gjennomført kartleggingen via OBOS.
- d) Individuelle målere på radiatorer
På fjorårets årsmøte ble det informert om å innføre individuelle målere på radiatorer. Styret har lagt mye tid i å undersøke dette og har kommet frem til at det ikke lønner seg å innføre dette.
- e) Service av teknisk rom
Det er blitt utført service av teknisk rom for å sjekke rørsystemet med tanke på fjernvarme, varmtvanntilførsel og -sirkulasjon (radiatoranlegget). Det er blitt avdekket noen mangler som bør rettes på innen neste fyringssesong. Ulyd som er blitt registrert i anlegget stammer mest sannsynlig fra fjernvarmeanlegget og må tas opp med leverandøren av denne.
- f) Fiber
Styret har fått tilbud om å etablere fiber i sameiet. Det er kostnadsfri etablering med kravet at beboer er tilstede når fiber installeres. Det vil være lavere månedskostnader med fiber sammenlignet med bredbånd fra Telia, dvs. 299,-/mnd (med Telia) vs. ca 199,-/mnd (med Global Connect). Dette blir en sak på årsmøtet.
- g) Rørinspeksjon og spyling
Det er blitt meldt inn boble-/klukkelyder fra rørsystemet og at det noen ganger er tett. Styret har bestilt sjekk av Vann- og Avløpsetaten i Oslo for å se om dette ligger i det kommunale anlegget eller hovedrøret i bygget. Dersom det avdekkes at dette ligger i hovedstammen, så må det evt. bestilles rørinspeksjon og spyling som dekkes av sameiet.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2026.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

Avvik

Andre inntekter avviker fra budsjett som følge av at det ble krevd inn en andel fra seksjonseiere som ikke hadde godt nok vedlikehold av slukene på takterrasser de disponerer. Da disse ble tette under styrtregn i 2024, så ble det påført vannskader i leilighetene under. Sameiet har dekket alle kostnader og har krevd at en andel av disse kostnadene ble dekket av involverte seksjonseiere. Andre inntekter er vedlikehold som er blitt betalt av sameiet, men i ettertid har blitt delt med sameiet M34. Disse inneholder også leieinntekter fra sameiet M34 av skur i portrommet. En seksjon har benyttet sameiets forsikring og dekket egenandelen selv.

Konsulentonorar avviker fra budsjett som følge av merkostnad grunnet juridisk bistand.

Drift og vedlikehold avviker fra budsjett da det har vært en del vedlikehold av bygningen som har krevd kapital.

Forsikringer avviker fra budsjett da premien hos Gjensidige er lavere enn den var hos If.

Energi/fyring avviker fra budsjett som følge av lavere strømpriser samt at sameiet nå har Norgespris.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2025.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2025 var kr 366 235,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2026

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2026. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Innkrevde felleskostnader

Denne posten er økt i tråd med at bredbåndskostnaden økte hos Telia.

Styrehonorar

Denne posten er økt for å reflektere markedsprisen for styrearbeid og på bakgrunn av saksavstemming på årsmøtet i 2025.

Forsikringer

Denne posten er satt noe ned for å reflektere reelle kostnader.

Budsjettet er basert på en økning på 47,- per seksjon fra 01.01.26.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ANNEN INFORMASJON OM SAMEIET

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i GJENSIDIGE med forsikringsnummer 93976300. Forsikringen gjelder fra og med 16.01.2025.

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

Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Egenandelen er 12 000,- per skadeforhold, men kan også avhenge av type skade.

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

Større vedlikehold og rehabilitering

Historikk

- Fasaden (overflate og port) som vender mot Majorstuveien ble pusset opp i nye farger (mørk grå på bakkeplan og terracotta i etasjer over). Dette ble gjennomført i 2024.
- Vinduer og balkong/terrassedører ble byttet ut (i hovedsak) i 2021. Til sammen 114 stk.
- Balkongprosjektet, oppføring av balkonger for alle leilighetene med fasade mot indre gård (til sammen 12 stk). Dette ble gjennomført i 2019.
- Bytting av inngangsdører (til leiligheter og brannører i fellesarealer, gjaldt alle dører av eldre type) etter pålegg av brannmesteren. Dette ble gjennomført i 2016.

Vedlikeholdsplan for sameiet

- Membranen på taket og vedlikehold av takterrassene
Membranen på taket ble lagt i 2006/2007 og burde byttes ut i løpet av de neste 5-10 år. Dette er også et krav fra Gjensidige da membranen og gjeldende konstruksjoner ikke kan være eldre enn 30 år for at forsikringen skal gjelde. Dette kan samkjøres med vedlikehold av takterrassene til de seksjonseiere som har dette. Sameiet bekoster membranens mens seksjonseier bekoster sin takterrasse, og kostnadene fordeles etter sameiebrøk på lik linje med seksjonseierne som bekostet balkongene sine i 2019. Dersom det ved avstemming ønskes at takterrassene skal pusses opp, så må alle seksjonseiere gjøre dette samtidig, og utformingen må være lik for alle.

- Oppgangene
Oppgangene begynner å bli ganske slitne og trenger å pusses opp i løpet av de neste 5 årene. Sist gang ble dette gjort ved å male oppgangene, men denne malingen holder ikke lenge. Det opprinnelige materialet i trappeoppgangen er Terrazzo som er veldig slitesterkt. Sameiet kan tilbakeføre oppgangen til originalt steinmateriale noe som er kostnadsbesparende og penere på lang sikt, men dette koster mer enn å male den på nytt. Styret foreslår at sameiet stemmer over dette på det tidspunktet sameiet har bestemt at oppussing skal gjennomføres og etter at styret har fått innhentet pristilbud på alternative løsninger.
- Glasstak over oppgangene
Vaktmester har besiktet disse og gjort vedlikehold. På sikt burde sameiet vurdere å bytte ut glasstaket, og da kan man enten velge nye glasstak eller vanlig tak uten glass. Inntil videre så blir de vedlikeholdt av vaktmesteren, men burde vurderes å skiftes ut om 5-10 år.
- Skilleveggene på balkongene
Noen av disse skilleveggene har begynt å gå i oppløsning ved at rammen rundt har sluppet i tillegg til at festet i veggene er begynt å slippe/blitt bøyd pga. vær og vind. På sikt når flere skillevegger må repareres, så burde alle skilleveggene byttes ut med en mer værfast type av bedre kvalitet. Utskifting bekostes av seksjonseiere som har balkong iht. sameiebrøk. Full utskifting gjennomføres når det begynner å bli såpass mange skillevegger som trenger vedlikehold eller når vedlikehold ikke lenger er godt nok.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 5.05.26

Selskapsnummer: 6011 Selskapsnavn: SAMEIET MAJORSTUVEIEN 32

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Labergget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET MAJORSTUVEIEN 32

Organisasjonsnummer: 912576663

Møtet ble avholdt 5. mai kl. 18:00, Teams.

Antall stemmeberettigede som deltok: 14

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 5

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Ragnvald Strømme Svendby er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for optelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Sissel Iversen er valgt.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 55 000,-.

Styrets innstilling

Styret foreslår å øke styrehonoraret iht. KPI.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 55 000,-

✓ Vedtatt.

7. Callinganlegg

Fremmet av: Fredrik Øverlier, seksjon 32

Det har vært en del problemer med callinganlegget særlig i B-oppgangen. Vaktmesteren har ofte vært her for å ordne med anlegget og har måttet kontakte produsent for å utbedre anlegget. Det er foreslått å bytte ut anlegget med et nytt. Denne kostnaden dekkes av seksjonseierne via ekstraordinær kapitalinnkreving dersom sameiet ikke har nok kapital.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Begge callinganleggene byttes ut med nye.

✓ Forslaget ble vedtatt

Forslag til vedtak 2:

Kun callinganlegget i B-oppgangen byttes ut med nytt.

✗ Ikke vedtatt.

8. Fiber

Styret har fått tilbud om å etablere fiber i sameiet. Det er kostnadsfri etablering, men krever at beboer er tilstede når fiber installeres. Det kreves også 72 måneders bindingstid til valgte fiberleverandør. Det vil være lavere månedskostnader med fiber sammenlignet med bredbånd fra Telia, dvs. 299,-/mnd (med Telia) vs. 199,-/mnd (med Global Connect).

Forslag til vedtak:

Sameiet etablerer fiber for alle seksjoner.

✓ Vedtatt.

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Gunnar Fredrik Harboe

Følgende stilte til valg:

Gunnar Fredrik Harboe

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Elisabeth Engelstad

Fredrik Øverlier

Følgende stilte til valg:

Elisabeth Engelstad

Fredrik Øverlier

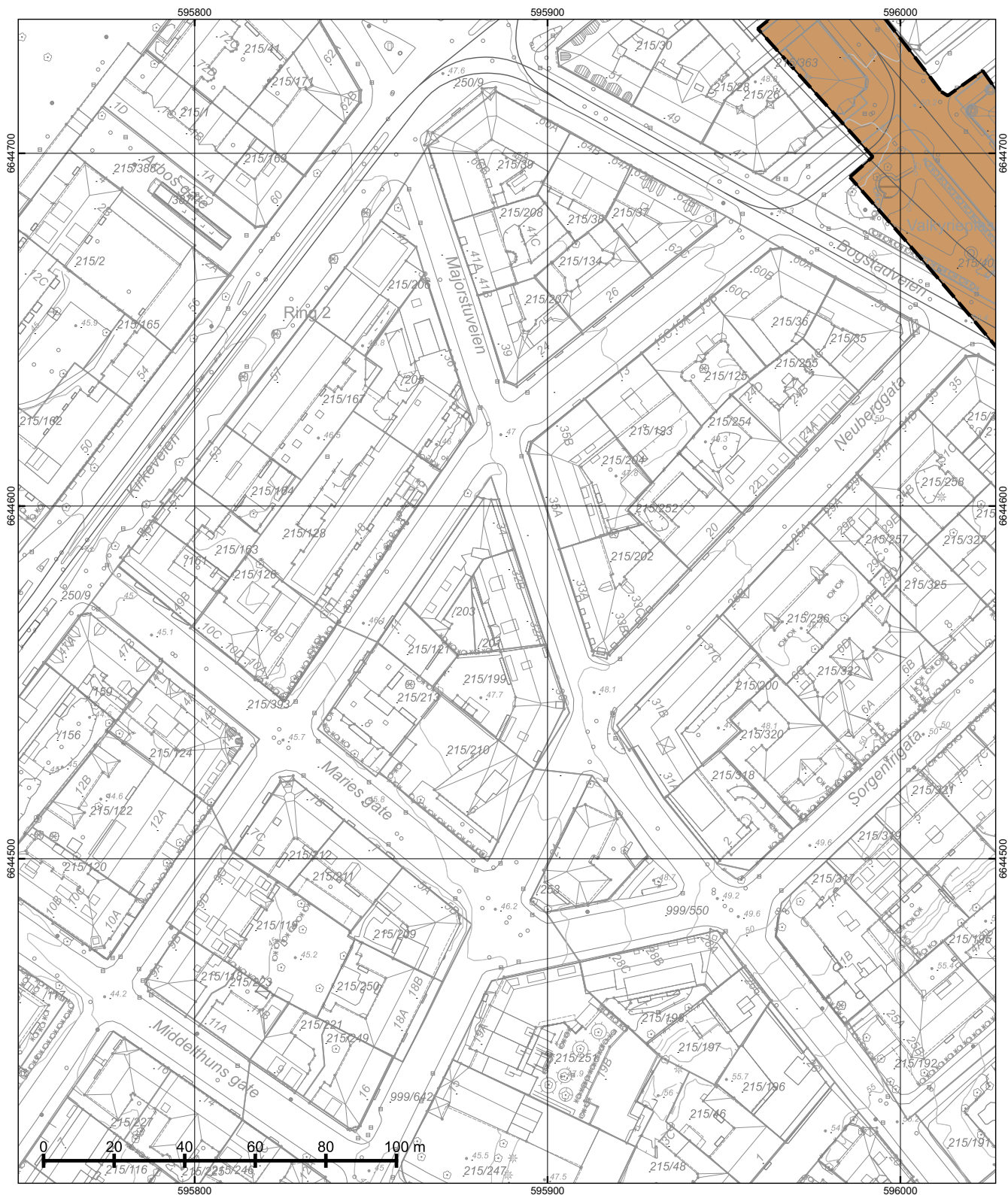
Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Lauritz Torjul

Følgende stilte til valg:

Lauritz Torjul



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**
 Dato: 28.04.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3



Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 156866/ 86531519

Adresse: Majorstuveien 32

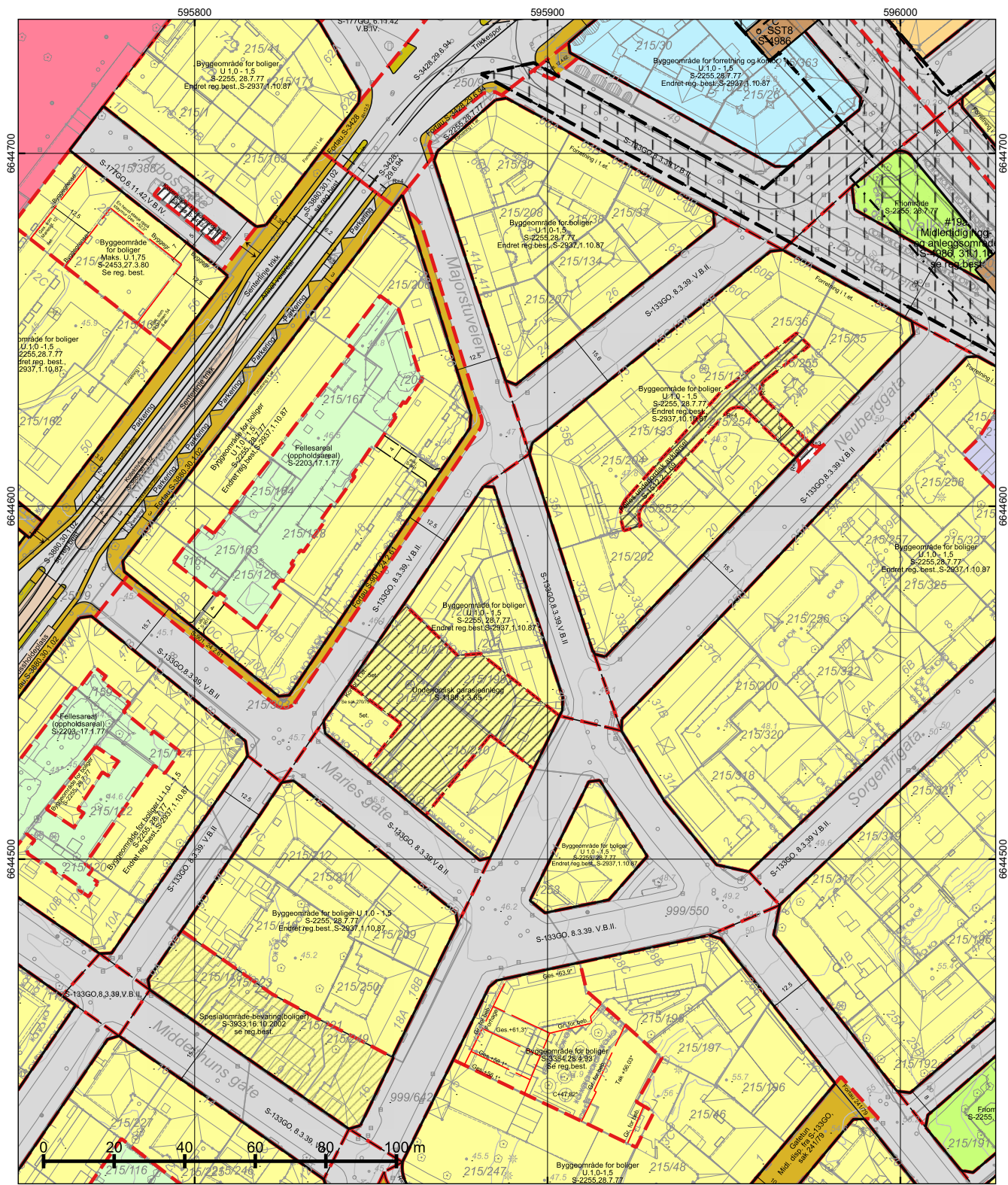
Gnr/Bnr: 215/201

Deres ref.:

Kommentar:

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 28.04.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistans 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

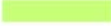
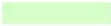




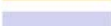









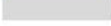




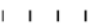
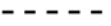

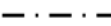
















Originalformat: A3

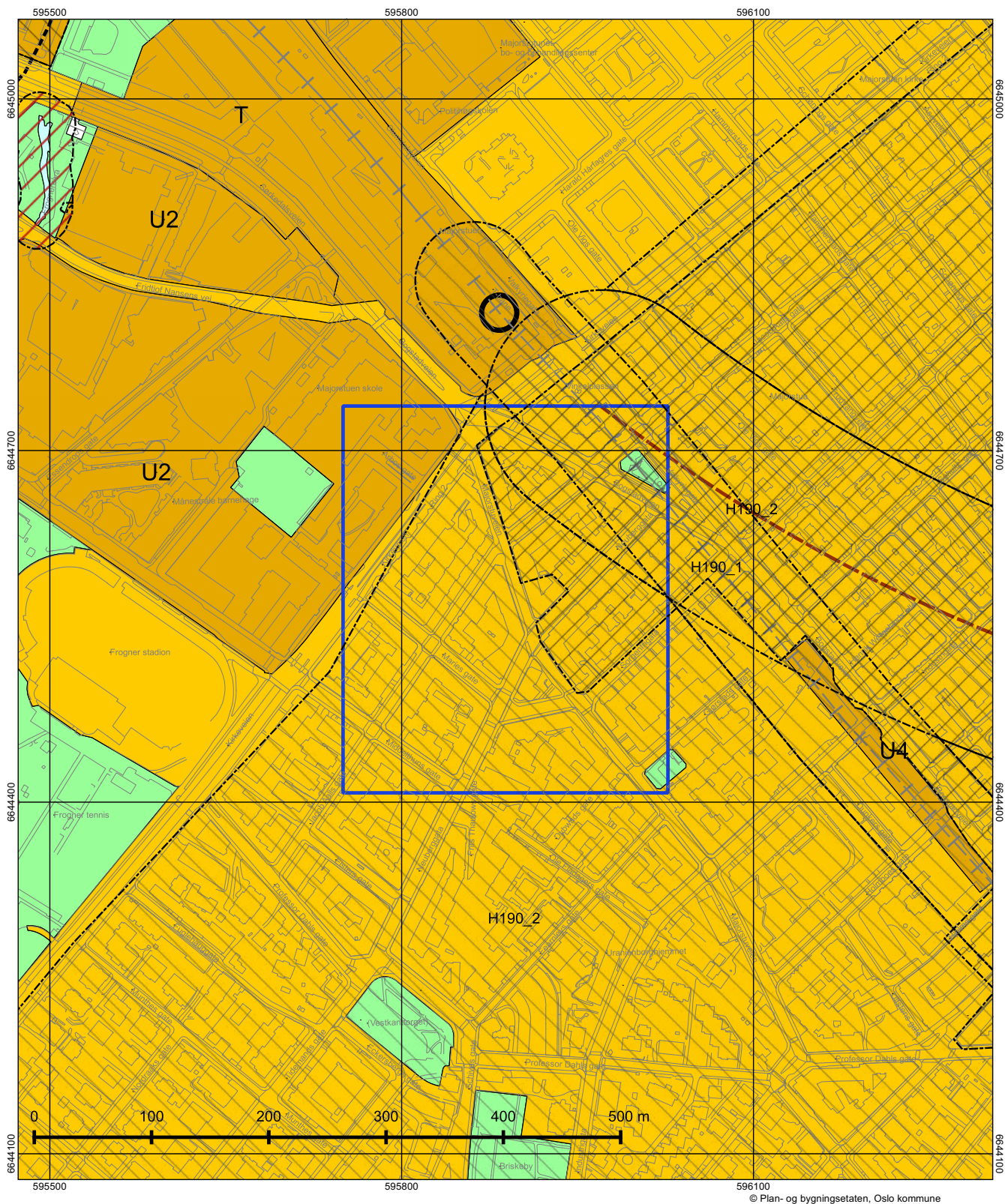
Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Kan ikke brukes til byggesak. 	
PlottID/Best.nr: 156866/ 86531519	Deres ref.:
Adresse: Majorstuveien 32	Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/201	

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)

	40 - Friområde/park	↑	Inn-/utkjøring
	72 - Felles lekeareal		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		
	121 - Forretning og kontor		
	140 - Bolig/forr./kontor		
	150 - Industri m.tilh.anlegg		
	162 - Skole m.tilh.anlegg		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		
	316 - Gatetun/gågate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	330 - Parkering/utfartsparkering		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	2022 - Trase for sporveg/forstadsbane		
	2024 - Stasjons-/terminalbygg		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	913 - Formålavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	932 - Regulert kant kjørebane		
	934 - Regulert trikkespor		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	Formålgrænse		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		
	Grense for bebyggelse		
	Byggegrense		
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 28.04.2026
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 156866/86531519
 Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	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

Nabolagsprofil

Majorstuveien 32A - Nabolaget Frogner stadion/Majorstuen sør - vurdert av 145 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Studenter



Offentlig transport

Majorstuen Linje 2B	1 min 0.1 km
Majorstuen i Bogstadveien Linje 11, 12, 19	2 min 0.2 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 0.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	22 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 5.5 km

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	5 min 0.4 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	12 min 1 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	15 min 1.2 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.) 408 elever, 30 klasser	14 min 1.1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	15 min 1.2 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	14 min 1.1 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	14 min 1.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

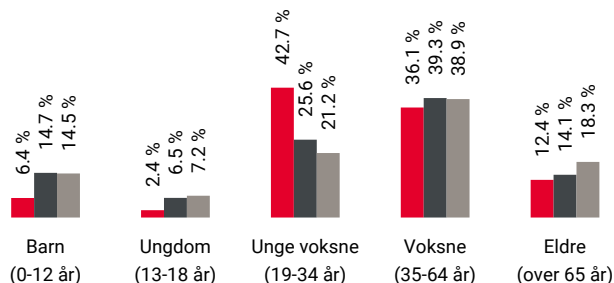
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Høflige 58/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Frogner stadion/Majorstue...	1 753	1 167
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Julius barnehage (1-5 år) 48 barn	5 min 0.4 km
Frogner barnehage (1-5 år) 66 barn	5 min 0.4 km
Hegdehaugen barnehage (1-5 år) 39 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Coop Extra Neuberggt. PostNord	2 min 0.1 km
Joker Arbosgate Søndagsåpent	3 min 0.2 km



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 2026

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Trikk



3. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 96/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

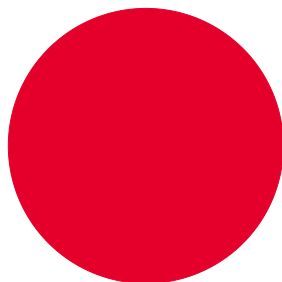
⊕ Majorstua skole 4 min
Aktivitetshall 0.3 km

⊕ Den tysk-norske 5 min
Aktivitetshall 0.4 km

🏊 Artesia Trening 1 min

🏊 Synergy 3 min

Boligmasse



■ 100% blokk

«Sentralt og hyggelig, store grønne lunger»

Sitat fra en lokalkjent

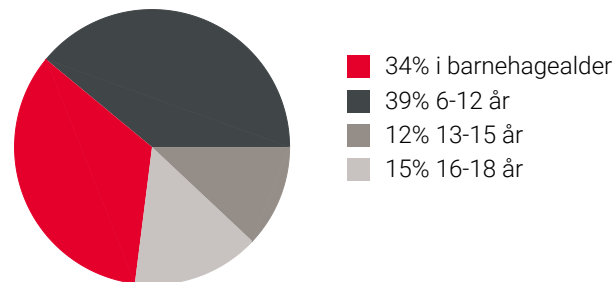


Varer/Tjenester

📦 Valkyrien 4 min

📦 Apotek 1 Sfinxen 3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

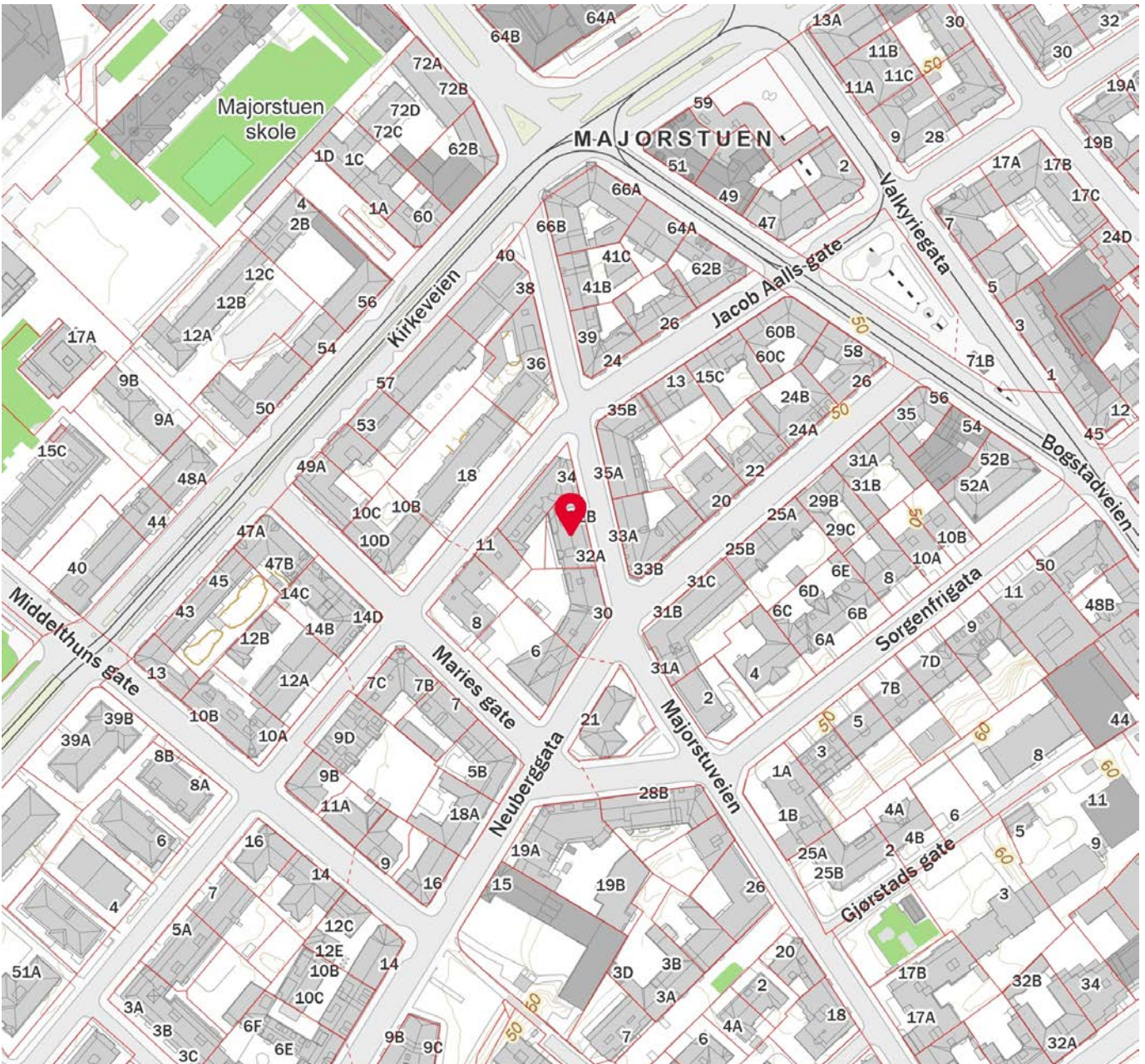
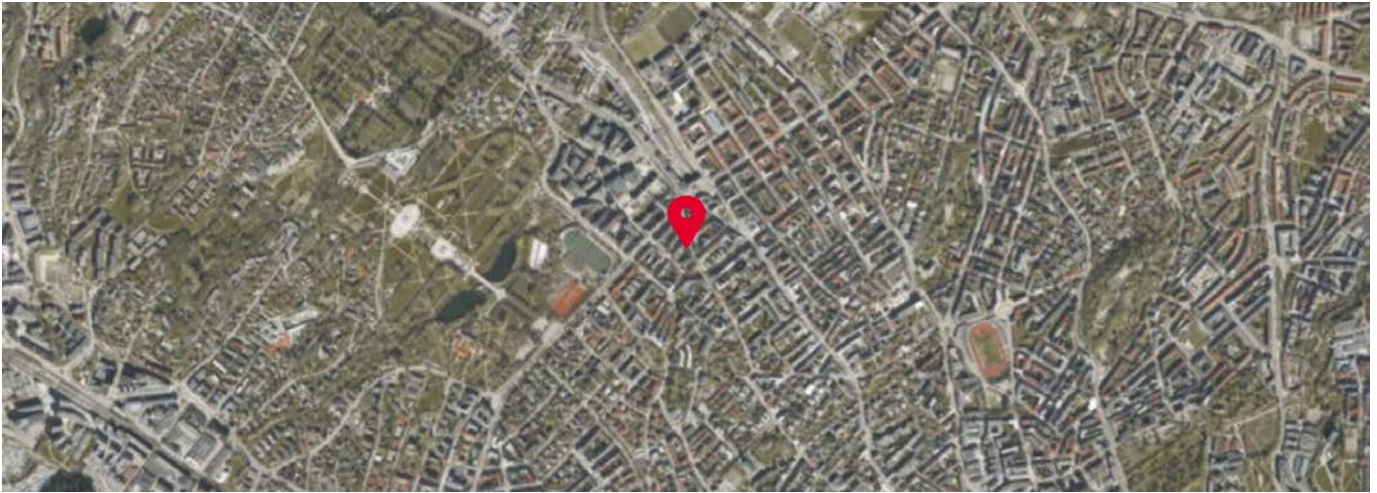


0% 61%

■ Frogner stadion/Majorstuen sør
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	2%	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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkninger
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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: Majorstuveien 32 A
0367 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Per Christian Sandvik

Telefon: 909 57 890
E-post: per.christian.sandvik@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