

The image shows a bright, modern interior of a 3-bedroom apartment. In the foreground, a white sofa with dark brown and white cushions is partially visible. To the left, a mustard yellow sofa is also partially shown. The central area features a dark wooden dining table with white upholstered chairs. On the table, there is a vase of red flowers and lit candles. Large windows in the background offer a view of a city street with trees and buildings. A track lighting system is mounted on the ceiling. A potted plant sits on a small metal stand near the windows. The overall atmosphere is clean, bright, and contemporary.

aktiv.

Majorstuveien 13B, 0353 OSLO

**Lys, påkostet og gjennomført
3-roms med herlig balkong mot
rolig, grønn bakgård.**



Partner/Eiendomsmegler

Nina Friis Stensland

Mobil 980 84 142
E-post nina.friis.stensland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 8 700 000,-
Fellesgjeld: Kr 67 623,-
Omkostn.: Kr 22 973,-
Total ink omk.: Kr 8 790 596 , -
Felleskostn.: Kr 5 361,-
Selger: Ola Kristoffer Borgli Bruenech
Catrine Arntsen Flåten

Salgsobjekt: Aksjeleilighet
Eierform: Aksje
Byggeår: 1962
BRA-i/BRA Total 78/86 kvm
Tomtstr.: 804 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 214, bnr. 194
Oppdragsnr.: 1008250330

Deres neste
drømmehjem?

Velkommen til Majorstuveien 13 B!
Her får dere en svært innbydende og lys 3-roms med skjermet, grønn beliggenhet på Majorstuen. Hele boligen ble betydelig oppgradert i 2021 og framstår gjennomtenkt og innflytningsklar. Varme dager kan nytes ute på den koselige balkongen som vender mot frodig, vakker bakgård.
Her bor dere i en rolig gate, men med gangavstand til absolutt alt!

Stor, gjennomgående 3-roms beliggende i 4. etasje:
Gjennomtenkt og godt utnyttet planløsning
Utgang fra stue til solrik balkong mot grønn bakgård
God standard som følge av betydelige oppgraderinger i 2021
Store, luftige og sosiale rom
Tilgang til heis via nabobygg (en etasje med trapp)
Ingen forkjøpsørett
Varmtvann, fyring og internett inkl.
3 min gangavstand til Bogstadveien



Innhold

Velkommen2
Plantegning26
Om eiendommen30
Nabolagsprofil.....89
Forbrukerinformasjon95
Budskjema97

Velkommen inn!

Fra hyggelig bakgård er det adkomst til leiligheten via trapper. Om ønskelig kan man også benytte nabooppgangens heis. I det dere trer over dørstokken forstår dere umiddelbart hvilket lyst, gjennomført og moderne hjem dette er. Gangen er romslig med stort garderobeskap for oppbevaring av klær og sko. Lekker 1-stavsparkett og en lys fargepalett sikrer en hyggelig velkomst.





Boligens lyse og sosiale stue blir fort hjerte i boligen og stedet familie og venner samles.

Lys og sosial stue

Stuen er romslig med naturlig plass til sofagruppe, bord og stoler i den ene enden, og er stort spisebord i den andre. Store vinduer med dype karmmer sikrer godt med naturlig lys så vel som hyggelig grønt utsyn mot bakgård. Det ble lagt ny, lekker 1-stavs parkett i 2021, samtidig som alle vegger ble malt i tidløse fargetoner. Det ble i samme tidsrom bygget en svært lekker hylleløsning langs den ene veggen med plass til TV og diverse dekor.





Det ble lagt ny, lekker 1-stavs parkett i 2021, samtidig som alle vegger ble malt i tidløse fargetoner.

**Nyt rolige stunder i
dette hjemmet!**



Herlig balkong

Fra stuen er det utgang til den herlige balkongen som ligger høyt og fritt mot frodig, grønn bakgård. Her er det plass til bord og stoler. På de varme dagene er det deilig å kunne sette opp balkongdøren og binde sammen inne- og uterom.



Stilrent kjøkken fra 2021

Fra stuen er det adkomst til det herlige kjøkkenrommet. Selve innredningen ble satt inn i 2021 og har grå fronter og heltre benkeplate. Det er godt med skap- og benkeplass som gjør det enkelt å holde orden. Lekre, beige fliser over benkeplaten og lys under overskapene gir gode arbeidsforhold.

Av hvitevarer følger komfyr, induksjon platetopp, oppvaskmaskin og to kjøl/fryseskap. Her vil enhver matglad stortrives!



Hovedsoverom

Boligens hovedsoverom er stort, lunt og innbydende. I 2020 fikk soverommet et løft med bla. nytt vegg til vegg teppe, og i 2024 ble vegger og tak malt. Her er det god plass til stor dobbeltseng og tilhørende nattbord. Garderobeskap for oppbevaring av klær og sko. Her er dere sikret en god natts søvn.



Barnerom/gjesterom

Boligens andre soverom egner seg utmerket som barnerom, gjesterom eller kontor.

Rommet er av god størrelse og kan enkelt innredes etter egne ønsker og behov. Vegger er malt i en lys, behagelige fargetone som harmonerer fint med det lune gulv til gulv teppet. Her vil både barn og gjester stortrives!



Baderom og wc

Badet er bygget i 2021.

Badet oppleves svært delikat og gjennomtenkt med alt dere trenger. Innredning og garnityr på bad fremstår med dusjplass med tilhørende garnityr, servant med underskap, speilskap med lys over.

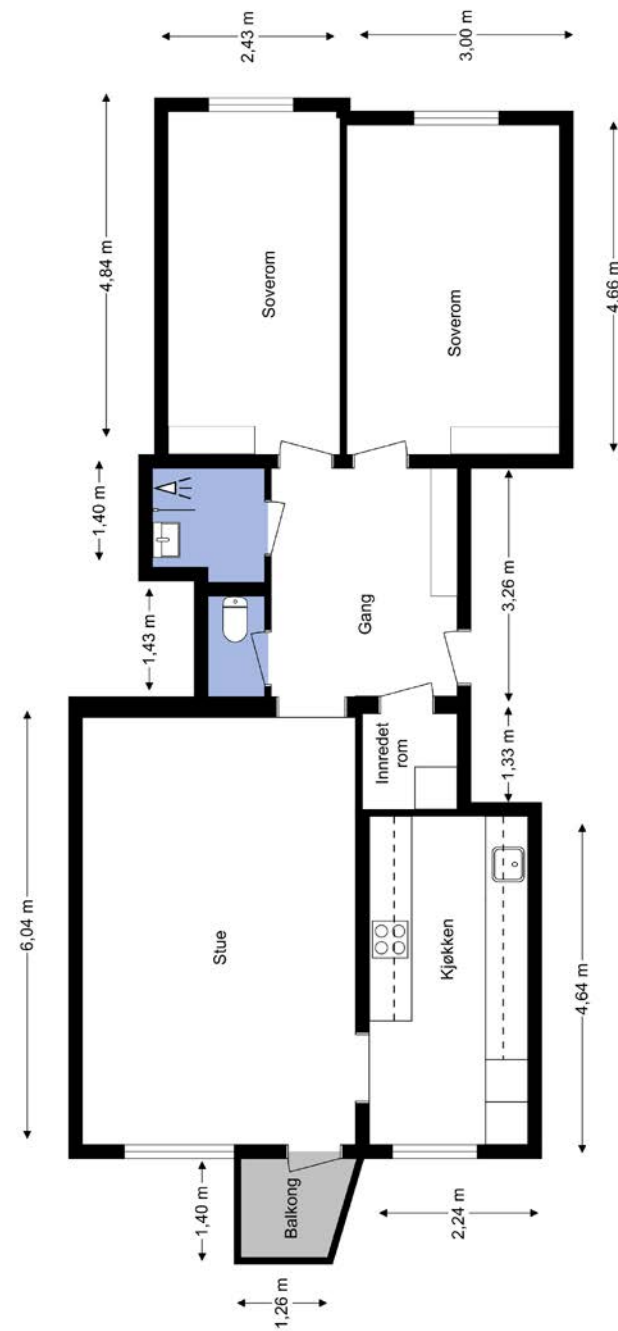
Vegg i vegg med badet ligget et separat toalettrom med veggmontert wc.





Plantegning

4. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Notater



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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 78 m²
BRA - e: 8 m²
BRA totalt: 86 m²
TBA: 2 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-e: 5m² og 3 m² Kjellerboder

4. etasje
BRA-i: 78 m² Entré, stue, kjøkken, to soverom, bad, toalett og innredet rom.

TBA fordelt på etasje

4. etasje
2 m² Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Med boligen følger det to kjellerboder på 4,5m² og 2,9m².
Boder er merket med nr.34 og 3.
Bod areal utgjør til sammen 8 m² i BRA-E.
Balkongen er målt til 2 m² og er oppført under TBA.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

804 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med felles grøntareal og sittegrupper.

Beliggenhet

Meget populær og sentral beliggenhet på Majorstuen/Briskeby. I nærhet har man tilgang til skoler, barnehager, buss, trikk, forretninger, diverse hoteller og restauranter samt hyggelige rekreasjonsområder som Frognerparken. For den handleglade er det kort avstand til Oslos desidert mest populære og eksklusive handlegate, Bogstadveien og Hegdehaugsveien. Her har du alt du måtte ønske og trenge av fasiliteter og servicetilbud. Det ligger også flere populære serveringssteder i sidegatene, som Delicatessen, Villa Paradiso, Publiko, Cru og La Såda. Lenger ned i gaten finner du Michaels, et populært lunsj- og middagssted. Det er kun en kort tur til Slottsparken og videre Karl Johans gate med sine utallige butikker, restauranter og kafeer.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved Kiwi eller Meny i Industrigata. Ellers finner du Coop, Vestkant mat, Rema 1000 og den søndagsåpne Bunnpris nærliggende.

Spaséravstand til fine rekreasjonsarealer i Uranienborgparken eller gjennom Slottsparken til Nationaltheatret/Karl Johan. Vigelandsparken, Frognerparken med Frogner Tennis, Frognerbadet og Frogner Stadion med skøytebane om vinteren er kort gange unna eiendommen. Colosseum Kino, Elixia Colosseum Park, Evo Fitness og Barrys Bootcamp er alle nærliggende til eiendommen. Majorstuen er et knutepunkt - du kommer deg lett til og fra på kort tid via både buss, trikk og tbane.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Glenn-Erik Larsen

Byggemåte

Bygning generelt
Blokken fremstår med yttervegger i teglstein konstruksjon.
Leilighetens etasjeskille i betong.
Yttertak i flat konstruksjon, antatt tekket med papp og beslag.

Vinduer
Vinduer i boligen fremstår med 3-lags glass i trerammer. Årstall: 1997.

Dører
Entredør i malt finert utforming med B-30/ 35db klassifisering.'

Balkongdør
Balkongdør i treramme med 3-lags glass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Adkomst til balkong fra stue, med gulvareal på ca. 2m².
Gulvet er belagt med støpt betongdekke.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Etasjeskille i betong.

Innvendige dører
Innvendige dører fremstår med:
1-speils dørblader i malt utførelse.
Dørblader, dørvidere og karmer,

fremstår med normal funksjonalitet.

For ytterligere informasjon se vedlagt tilstandsrapport.

Standard

Tilbygg / modernisering
2024 Overflater Maling av tak, vegger og skap på hoved-soverom
2021 VVS-arbeid Montering av opplegg for oppvaskmaskin, arbeidet er utført av Robert Rørlegger.
2021 Innredet rom Innredet "vaskerom" med flytting av vegg, og installering av vvs-utstyr. Arbeidet er utført i regi av forrige eier.
2021 Overflater Maling av kjøkken, stue, vaskerom og lite soverom, arbeidet er utført i regi av forrige eier.
2021 Bad Bygging av bad, arbeidet er utført i regi av forrige eier. VVS-arbeid er utført av JN Rørservice AS
2020 Kjøkken Montering av kjøkken med hvitevarer, arbeidet er utført i regi av forrige eier.
2020 Overflater Legging av 1-stavs eikeparkett i stue, kjøkken og entre, arbeidet er utført i regi av forrige eier.
2020 Overflater Legging av vegg til vegg tepper på soverom, arbeidet er utført i regi av forrige eier.
2020 Innerdører Montering av Swedoor dører, arbeidet er utført i regi av forrige eier.
2020 Interiør Montering av garderobeskap, arbeidet er utført i regi av forrige eier.
2020 El-arbeid Montering av lysskinner i stue, entre og kjøkken, senket himling på bad og wc med innfelte lys, arbeidet er utført i regi av forrige eier.

Overflater:
Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:
1-stavs Parkett.
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:
Malte flater med plater og mur.
Innvendige takflater belagt med henholdsvis: Malte flater i alle rom bestående av dekke.
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,5m.

Annet:
Vannledninger:

Kjøkken:
Vanntilførsel med kobberør og Pex-rør.
Det er montert Waterguard på vannrør.

Bad:
Det er skjulte plastrør til installasjonene.
Wc: Vanntilførsel med kobber/Pex-rør.
Det er montert Waterguard bak sistene.
Innredet rom: det er skjulte rør til garnityr med innlagt Waterguard.

Stoppekraner:
Kraner er plassert i luke på bad, wc og kjøkken, kraner er testet og fungerer tilfredstillende.
Det er montert Waterguard bak sistene på wc og på vannrør påkjøkken.

Avløpsrør:
Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Ventilasjon:
Ventilasjon i boligen fremstår med:
Naturlig avtrekk fra wc og kjøkken, mekanisk avtrekk på bad, ellers tilluftsventiler i veggventiler.

Andre VVS-installasjoner
Det er opplegg for vaskemaskin på innredet rom, Anlegget er sikret med Waterguard.
Rommet omtales som innredet da det mangler sluk.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder er plassert i fellesareal, og er ikke befart av Takstmann

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:
Vinduer
Vinduer i boligen fremstår med 3-lags glass i trerammer.
Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se.
Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten.
Avvik på årstall kan forekomme.
Vurdering av avvik:

• Det er avvik:
TG settes ut i fra alder på glass, da isolerings evne i glass vil reduseres med årene.
Det er observert ornamenter (mønster) i glassruter.
Dette kan oppstå under produksjon av vinduer, ved at gass siver ut i folie.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Vinduer fungerer tilfredsstillende.
Det er ikke opplyst om dårlig isolasjonsevne med tanke på alder på glass.

Balkongdør
Balkongdør i treramme med 3-lags glass.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se på balkongdører.
Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten.
Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
TG settes ut i fra alder på glass, da isolerings evne i glass vil reduseres med årene.
Det er observert ornamenter (mønster) i glassruter.
Dette kan oppstå under produksjon av balkongdør, ved at gass siver ut i folie.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Balkongdør fungerer tilfredsstillende.
Det er ikke opplyst om dårlig isolasjonsevne med tanke på alder på glass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Adkomst til balkong fra stue, med gulvareal på ca. 2m².
Gulvet er belagt med støpt betongdekke.
Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Høyde på rekkverk er målt til 0,9m.
Høyde på rekkverk ved balkonger, skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.
Ref. Veiledning om tekniske krav til byggverk § 12-17.
Det er observert noe avskalling på balkong dekke.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Innvendige dører
Innvendige dører fremstår med:
1-speils dørblader i malt utførelse.
Dørblader, dørvidere og karmen, fremstår med normal funksjonalitet.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Flere dørblader tar i karm.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Dørblader bør justeres/høvles, for at hengsler ikke skal slites unødig.

BAD:
Sluk, membran og tettesjikt
Sluk i plast er plassert i dusjssonen.
Det er synlig membran i sluk, som er benyttet som tettesjikt.
Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid, med tettesjikt i gulv og vegger.
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:
Takstmann kan ikke svare for utførelse av tettesjikt (banemembran), uten fremlagt dokumentasjon.
Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på tettesjikt, for å belyse oppbygging med type konstruksjoner.

Ventilasjon
Ventilasjon på bad fremstår med:
ventil med mekanisk avtrekk, samt spalte under dørblad for tilluft.
Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull.
Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever spesial utstyr.
LELIGHET > BAD
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er ved oppussing av bad montert mekanisk vifte.
Det originale ventilasjonssystem var med naturlig oppdriftsventil.
Montering av mekanisk avtrekk, kan forstyrre fellesanlegget.
Konsekvens/tiltak
Tiltak:
Ventil må muligens tilbakeføres til sin opprinnelse med naturlig avtrekk.
Styret bør kontaktes for videre avklaring.

KJØKKEN:
Avtrekk
Ventilator over komfyr er tilkoblet med kullfilter.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende.
LELIGHET > KJØKKEN
Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal via ventilator, da dette vil forstyrre balansen i felles ventilasjonssjakt.
Det er kun mulig å benytte vifter med kullfilter på kjøkken i eldre bebyggelse.
Det kan være behov for rengjøring av filter, om avtrekket skulle reduseres

Forhold som har fått TG3:

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

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

Moderniseringer og påkostninger
Tilbygg / modernisering:
2024 Overflater Maling av tak, vegger og skap på hoved-soverom
2021 VVS-arbeid Montering av opplegg for oppvaskmaskin, arbeidet er utført av Robert Rørlegger.
2021 Innredet rom Innredet "vaskerom" med flytting av vegg, og installering av vvs-utstyr. Arbeidet er utført i regi av forrige eier.
2021 Overflater Maling av kjøkken, stue, vaskerom og lite soverom, arbeidet er utført i regi av forrige eier.
2021 Bad Bygging av bad, arbeidet er utført i regi av forrige eier. VVS-arbeid er utført av JN Rørservice AS
2020 Kjøkken Montering av kjøkken med hvitevarer, arbeidet er utført i regi av forrige eier.
2020 Overflater Legging av 1-stavs eikeparkett i stue, kjøkken og entre, arbeidet er utført i regi av forrige eier.
2020 Overflater Legging av vegg til vegg tepper på soverom, arbeidet er utført i regi av forrige eier.
2020 Innerdører Montering av Swedoor dører, arbeidet er utført i regi av forrige eier.
2020 Interiør Montering av garderobeskap, arbeidet er utført i regi av forrige eier.
2020 El-arbeid Montering av lysskinner i stue, entre og kjøkken, senket himling på bad og wc med innfelte lys, arbeidet er utført i regi av forrige eier.

TV/Internett/Bredbånd
Aksjelaget har en avtale med Global Connect for levering av tv og internett.

Parkering
Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5700 kroner for ett år
Motersykkel og moped: 2850 kroner for ett år
El-bil : 1920 kroner for ett år
El-motersykkel og el-moped: 960 kroner for ett år

Forsikringsselskap
Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer
78247213

Diverse
Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming ved fjernvarme via radiatorer i leiligheten.
Åpne vannrør med tilkobling til radiatorer.
Det er etablert gulvvarme på bad og wc.

Info 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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Aksjelaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld
Kr 8 700 000

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).
Tilbud lånefinansiering
Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon

ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Fjernvarme/strøm 1 492,00
Tv/Bredbånd GlobalConnect 340,00
Lån/Renter 760,00
Felleskostnader 2 554,00
Eiendomssakatt A-konto 215,00
Felleskostnader Månedlig: kr. 5 361,00

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5361

Andel Fellesgjeld

Kr 67 623

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

01.12.2025

Andel fellesformue

Kr 28 702

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Aksjeselskapet

Aksjeselskap

Majorstuv 13 AS

Organisasjonsnummer

921307020

Om aksjeselskapet

AS Bergsliens gate 11
org. nr. 933636321

Eiendomsinformasjon Gårds- og bruksnummer 214/8

Kontaktinformasjon

Epostadresse: bergsliensgate11@styremail.no
Postadresse: AS Bergsliens gate 11
c/o ECIT NORIAN AS
Postboks 1095 Sentrum, 0104 Oslo

Opplysninger om styrets arbeid i perioden
Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører ECIT NORIAN AS.
Arbeid som ble utført i forbindelse med utbedring av taket:

- Slemme piper
- Rensing av takrenner
- Montering av mønebånd
- Takvask
- Montering av sikkerhetsnetting
- Montering av pipehatter
- Montering av heltekkende pipebeslag
- Utskifting av knuste takstein. Annet arbeid som er utført:
- Byttet sylinder i inngangsdøren til bygg B og C
- Dugnad, der vi blant annet malte over tagging på veggen
- Nye papirsøppelkasser som et tiltak for å forhindre rotter

Saker vedtatt på årsmøte 2025:
Inngåelse av serviceavtale for varmeanlegg v/Enwa

Forslagsstiller: Styret
Saksfremstilling:
Vi har erfart at det er behov for en serviceavtale på fjernvarmeanlegget. En avtale burde ha vært inngått på et tidligere tidspunkt, men nå har vi et tilbud. Årlig service og vedlikehold av varmeanlegget/ tekniske rom. Herunder:
• Pris pr 2025: kr 5 250 eks mva (fordrer inngåtte serviceavtale 3 a) og b), Hvis ikke, kr. 6 700 eks mva.
Styrets forslag til vedtak:
Styret inngår slik serviceavtale på fjernvarmeanlegget med Enwa.
Vedtak: Godkjent med et overveldende flertall.

Oppgradering av fjernvarmeanlegg med tilhørende serviceavtaler
Forslagsstiller: Styret
Saksfremstilling:
Det har vært betydelige driftsproblemer med fjernvarmeanlegget i høst (2024). Enwa, som har levert anlegget anbefaler installering av vannbehandler som fører til økt vannkvalitet og lengre levetid for anlegget samt forbedret og sikrere drift. Det antas også at energiforbruket vil reduseres med ca. 5-10%. I 2024 hadde vi et forbruk på 224t kWh til en kost på ca. kr. 350 000,-. Ved en årlig energibesparelse på 7,5% eller kr. 26 000,-. Tenker man seg at driftskostnaden og investeringen fordelt over 20 år beløper seg til kr. 20 000,- gir investeringen en et positivt nettoresultat. Denne beregningen er kun ment som veiledende og som informasjon til saken. Det er ingen alternative leverandører.
Fullstendig saksfremstilling fremgår av innkallingen til generalforsamlingen
Styrets innstilling til saken:
Styret innstiller positivt til oppgradering av anlegget

samt inngåelse av alle avtalene fra ENWA for å sikre driften og forhåpentligvis redusere energiforbruket og at investeringen finansieres over driften. Styrets forslag til vedtak: Styret inngår nødvendige serviceavtaler med ENWA og aksepterer tilbud fra ENWA på oppgradering av eksisterende fjernvarmeanlegg med en kostnadsramme på kr. 300 000,- (antatt kostnad kr. 250 000,-). Investeringen og serviceavtalene finansieres over driften. Vedtak: Godkjent med et overveldende flertall.

Majorstuveien 11 – Eiendomssak – Status og veien videre Forslagsstiller: Styret Saksfremstilling: En teig (eller del) av M11 ble på 1960/70-tallet solgt fra M11 til M13. Avtalen dvs justering av M13 sin eierbrøk i M11 og betaling har funnet sted. Det eneste som ikke har funnet sted er overskjøting. Det er imidlertid ikke et krav til gyldigheten av overdragelsen. Det fastslås med stor sikkerhet av handelen har funnet sted. At overskjøtingen ikke har funnet sted, har ført til at handelen har gått i glemmeboken, og medeiere og i M11 Balkeby med 70% og M9 med 18% anerkjenner ikke forholdet. GF 2024 besluttet derfor å bruke opptil kr. 25 000,- på å utrede forholdet og svaret er som antydnet over.

Fullstendig saksfremstilling fremgår av innkallingen til generalforsamlingen Styrets forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å gå videre med iverksetting og gjennomføring av valgt alternativ. Valgalternativene fremgår av sakteksten, her kort oppsummert: 1. Be ECIT Law bekrefte gyldigheten av ervervet. 2.

Informere Balkeby og MV9 om kravet. 3. Gå videre med tinglysing av urådighet/tinglysingssperre på MV11. 4. Iverksette arealoverføring og overskjøting av teigen til MV13. Protokolltilførsel: Alternativ 2 ble iverksatt tidligere i mai 2025 for å orientere Balkeby og MV9 om forholdene, og som en proaktiv handling som vil forhindre at et godtroerverv kan forekomme. Derfor ble alternativ 2 trukket av styret. Protokolltilførsel: I tråd med forsamlingens ønske endret styret sitt forslag til vedtak. Dette i form av et benkeforslag, med en endring i alternativ 4, som deretter ble kalt alternativ 5. Alternativ 5 er ikke å anse som et nytt forslag til vedtak, men en forlengelse av alternativ 4. 5.

Arealoverføring og overskjøting av teigen til MV13 iverksettes, med forbehold om at de øvrige aksjonærene i MV11 samvirker til dette. Vedtak: Alternativ 5 godkjent med et overveldende flertall.

Beredskap - Vann Forslagsstiller: Styret Saksfremstilling: Styret ber GF ta stilling til om det skal lagres drikkevann til beboer til bruk i en krisesituasjon. VANNKVALITET OG KRAV (BJØRN BRØNDBO) Det påligger hver enkelt, ikke sameiet å besørge beredskap, også vann. Styret vil likevel åpne for diskusjon om temaet. Vanlig drikkevann kan lagres flere år uten forringelse, sier Oslo kommunes vann og avløpsetat. Det finnes lette desinfeksjonsmidler, men det er ikke nødvendig å tilsette det, sier de. I Majorstuveien 13 er det plass til vanntanker i

vaskekjelleren, opp til kanskje 2500 liter. Kostanden er avhengig av mengden vann som skal lagres, men det må nok påregnes en investering på kr. 20 000,- eller mer. Styrets forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å gå videre med iverksetting og gjennomføring iht. valgt alternativ: Alternativ 1: Den enkelte husstand tar selv ansvar for oppbevaring av eget nødvann. Alternativ 2: Styret går til innkjøp av tanker og ca. 1 250 liter nødvann. Oppbevares i vaskerom. Kostnadsramme – NOK 20 000. Alternativ 3: Styret går til innkjøp av tanker og ca. 2 500 liter nødvann. Oppbevares i vaskerom. Kostnadsramme – NOK 30 000. Vedtak: Alternativ 1 godkjent av et overveldende flertall.

Begrensning av bruk av parfymerte vaske- og skyllemidler Forslagsstiller: Katharina Korsvold Forslagsstillers saksfremstilling: Ønsker å begrense bruk av parfymerte vaske- og skyllemidler for vaskemaskin i felles vaskerom i huset. Forslagsstillers forslag til vedtak: Valgt alternativ til vedtak tas til etterretning av aksjonærene/beboerne. Alternativ 1: En vaskemaskin er kun for uparfymerte vaske- og skyllemidler. Alternativ 2: Alle/begge vaskemaskiner er bare for uparfymerte vaske- og skyllemidler. Alternativ 3: Det henges opp plakat hvor det oppfordres til å ikke bruke sterkt parfymerte produkter i felles vaskemaskiner i felles

vaskerom. Styrets innstilling til innkommet forslag: Styret anbefaler en kombinasjon av Alternativ 3 og 1 med tilhørende merking av parfymefri maskin. Styrets forslag til vedtak: Det oppfordres i husordensreglene til ikke å bruke parfymerte produkter i felles maskiner i vaskerom og at en maskin skal være parfymefri. Vedtak: Forslagsstillers alternativ 3 er godkjent med et overveldende flertall. Document ID: b9d173eb-7fad-4df0-b5b2-e44ffa651c24

Lånebetingelser fellesgjeld Långiver: Handelsbanken 332 Lånenummer: 8398.71.76809 Rest lånebeløp: 1 663 520,00 Innfrielsesdato: 30.04.2038 Rente type: 6.25%

ANDEL AV FELLES LÅN Bank: Handelsbanken 332 Lånenummer: 8398.71.76809 Lånetype: Annuitetslån Rente type: 6.25%, Restsaldo: kr 67 623,00 Innfrielseslån: 30.04.2038

Forkjøpsrett Ifølge aksjelagets vedtekter, er det ikke forkjøpsrett i laget.

Regnskap/budsjett Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres

oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Det er en forutsetning for at kjøper skal kunne overta eiendommen at kjøper er godkjent som ny aksjeeier av boligaksjeselskapet. Dersom kjøper ikke blir godkjent som ny aksjeeier må eiendommen videreselges for kjøpers regning. Et videresalg for kjøpers regning innebærer at kjøper ikke har noen økonomiske rettigheter knyttet til eiendommen og kjøper vil være ansvarlig for selgers eventuelle tap som følge av videresalget. Likeledes vil en eventuell gevinst ved et videresalg tilfalle selger.

Kjøper kan gå til søksmål mot boligaksjeselskapets styre dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Selger forplikter seg til å medvirke og igangsette videresalg så snart det endelig er avklart at kjøper ikke vil bli godkjent som ny aksjeeier.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er ikke kjent at det foreligger hinder for dyrehold.

Forretningsfører

Forretningsfører

NORIAN Regnskap AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 214, bruksnummer 194 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:

301/214/194:
07.08.1857 - Dokumentnr: 900115 - Bestemmelse om bebyggelse

10.01.1873 - Dokumentnr: 916786 - Bestemmelse om bebyggelse

12.06.1878 - Dokumentnr: 961015 - Bestemmelse om bebyggelse

03.10.1911 - Dokumentnr: 901033 - Bestemmelse om gjerde

17.12.1957 - Dokumentnr: 311027 - Bestemmelse om veg

06.08.1858 - Dokumentnr: 900034 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA LNR. 42 M.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert

1964.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Aksjelaget har legalpant for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp) for aksjeeiers forpliktelser overfor aksjelaget. Pantet dekker aksjelagets krav på felleskostnader samt andre krav aksjelaget måtte få mot aksjeeier.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf.

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

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. 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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse
8 700 000 (Prisantydning)
67 623 (Andel av fellesgjeld)
8 767 623 (Pris inkl. fellesgjeld)
Omkostninger
10 000 (EGET EIERSKIFTEGEBYR TIL BOLIGAKSJESELSKAPET)
3 945 (Noteringsgebyr forretningsfører)
9 028 (Transportgebyr)
8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))
22 973 (Omkostninger totalt)
31 873 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
34 673 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)
8 790 596 (Totalpris. inkl. omkostninger)
8 799 496 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
8 802 296 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 22 973

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 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 Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i

kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

Nina Friis Stensland
Partner/Eiendomsmegler
nina.friis.stensland@aktiv.no
Tlf: 980 84 142

Ansvarlig megler bistås av

Nina Friis Stensland
Partner/Eiendomsmegler
nina.friis.stensland@aktiv.no
Tlf: 980 84 142

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Løkka AS,
organisasjonsnummer 922593221
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Salgsoppgavedato

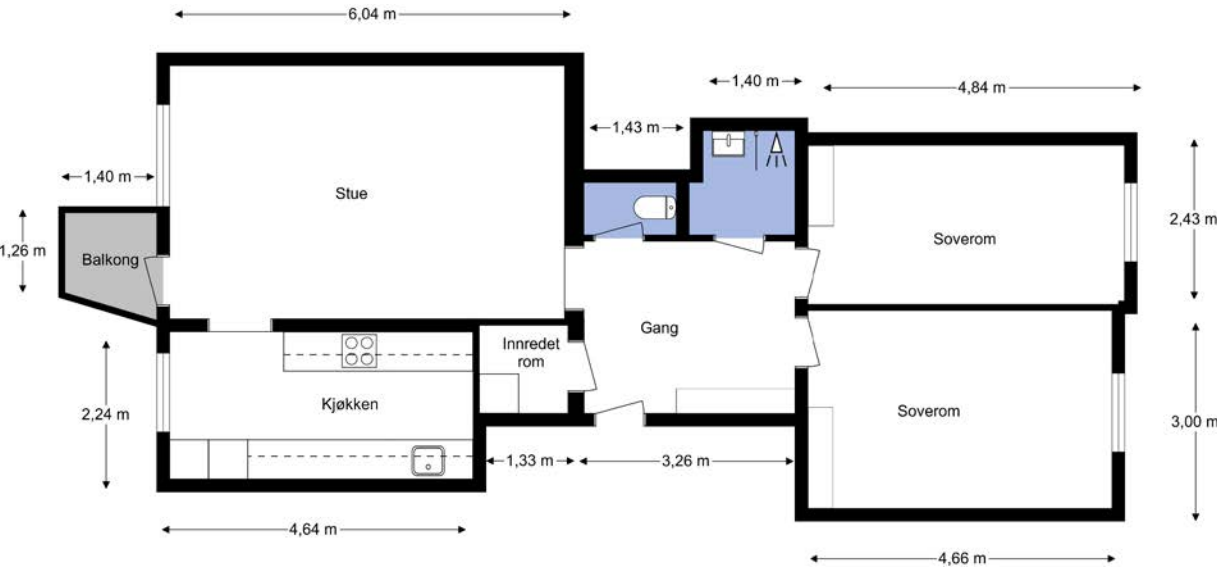
08.12.2025



Tilstandsrapport

- Boligbygg med flere boenheter
- Majorstuveien 13 B, 0353
- OSLO kommune
- gnr. 214, bnr. 194
- Aksjenummer 15

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 02.12.2025 Rapportdato: 08.12.2025 Oppdragsnr.: 11838-25337 Referansenummer: IZ1798

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen



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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Rapportansvarlig

Glenn-Erik Larsen
Uavhengig Takstingeniør
glenn@takstpartner.no
905 31 615

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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 straktiltak 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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

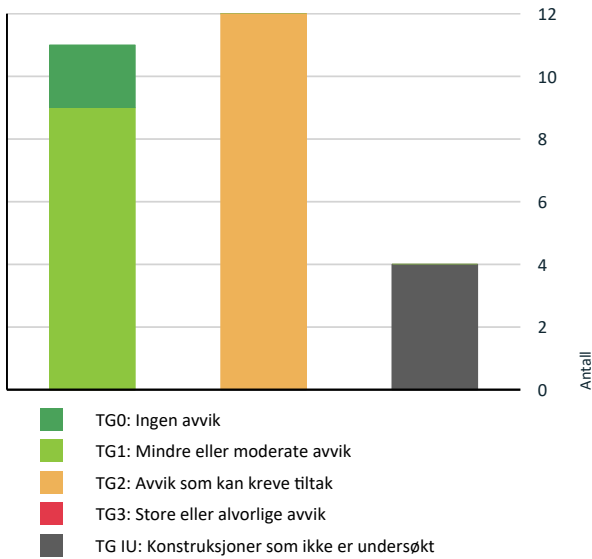
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke innhentet tegninger av leiligheten, da det ikke ble funnet eller var tilgjengelig i arkivet til plan og bygg. Takstmann kan ikke svare for om leiligheten er ombygget/bruksendret uten byggemeldte tegninger.

"Vaskerom" ble installert i 2020 med flytting av vegg mot kjøkken.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, leilighet beliggende i Majorstuveien 13 B. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget med eier og Takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuksøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS. Fuksøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuksøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuksøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltagning i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Bygning generelt [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Leilighet > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Leilighet > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Leilighet > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Leilighet > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Leilighet > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår 1961		
Tilbygg / modernisering		
2024	Overflater	Maling av tak, vegger og skap på hoved-soverom
2021	VVS-arbeid	Montering av opplegg for oppvaskmaskin, arbeidet er utført av Robert Rørlegger.
2021	Innredet rom	Innredet "vaskerom" med flytting av vegg, og installering av vvs-utstyr. Arbeidet er utført i regi av forrige eier.
2021	Overflater	Maling av kjøkken, stue, vaskerom og lite soverom, arbeidet er utført i regi av Baldvin Invest AS.
2021	Bad	Bygging av bad, arbeidet er utført i regi av forrige eier. VVS-arbeid er utført av JN Rørservice AS
2020	Kjøkken	Montering av kjøkken med hvitevarer, arbeidet er utført i regi av forrige eier.
2020	Overflater	Legging av 1-stavs eikeparkett i stue, kjøkken og entre, arbeidet er utført i regi av forrige eier.
2020	Overflater	Legging av vegg til vegg tepper på soverom, arbeidet er utført i regi av forrige eier.
2020	Innerdører	Montering av Swedoor dører, arbeidet er utført i regi av forrige eier.
2020	Interiør	Montering av garderobeskap, arbeidet er utført i regi av forrige eier.
2020	El-arbeid	Montering av lysskinner i stue, entre og kjøkken, senket himling på bad og wc med innfelte lys, arbeidet er utført i regi av forrige eier.

UTVENDIG

TG RU Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Blokken fremstår med yttervegger i teglstein konstruksjon. Leilighetens etasjeskille i betong. Yttertak i flat konstruksjon, antatt tekket med papp og beslag.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarng. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Eldre bygårder vil alltid ha noe retningsavvik og setninger.

Merk. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar. (vinduer, entrédører)

TG 2 Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 3-lags glass i trerammer.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se. Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert,

Tilstandsrapport

uten at det er oppgitt i denne rapporten. Avvik på årstall kan forekomme.

Årstall: 1997 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på glass, da isolerings evne i glass vil reduseres med årene.

Det er observert ornamenter (mønster) i glassruter. Dette kan oppstå under produksjon av vinduer, ved at gass siver ut i folie.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer fungerer tilfredsstillende. Det er ikke opplyst om dårlig isolasjonsevne med tanke på alder på glass.

TG 1 Dører

Entrédør i malt finert utforming med B-30/ 35db klassifisering.

TG 2 Balkongdør

Balkongdør i treramme med 3-lags glass.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se på balkongdører. Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten. Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme.

Årstall: 1997 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på glass, da isolerings evne i glass vil reduseres med årene.

Det er observert ornamenter (mønster) i glassruter. Dette kan oppstå under produksjon av balkongdør, ved at gass siver ut i folie.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Balkongdør fungerer tilfredsstillende. Det er ikke opplyst om dårlig isolasjonsevne med tanke på alder på glass.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til balkong fra stue, med gulvareal på ca. 2m². Gulvet er belagt med støpt betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tilstandsrapport

Høyde på rekkverk er målt til 0,9m.

Høyde på rekkverk ved balkonger, skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.
Ref. Veiledning om tekniske krav til byggverk § 12-17.

Det er observert noe avskalling på balkong dekke.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNSENDIG

1 TG 1 Overflater

Innwendige gulvflater belagt med henholdsvis: 1-stavs Parkett.
Innwendige veggflater belagt med henholdsvis: Malte flater med plater og mur.
Innwendige takflater belagt med henholdsvis: Malte flater i alle rom bestående av dekke.
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,5m.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong.
Etasjeskille er sjekket med nivelleringslaser, stue og ett soverom ble kontrollert av Takstmann.
Det er registrert 13mm høydeforskjell, på gjennomgående mål i stue.
Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

1 TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Det er ikke opplyst om radonmålinger av boligen.
Boligen ligger i ett område med moderate målinger, i følge oversiktskart for radonmåling fra DSA.

1 TG 2 Innwendige dører

Innwendige dører fremstår med: 1-speils dørblader i malt utførelse.
Dørblader, dørvidere og karmer, fremstår med normal funksjonalitet.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flere dørblader tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Dørblader bør justeres/høvles, for at hengsler ikke skal slites unødige.

1 TG 1J Andre innwendige forhold

Tekniske installasjoner/komponenter er ikke funksjon testet på befaring, det ble ikke opplyst om problemer/feil på installasjoner/ komponenter i boligen på befaringen av eier.

VÅTROM

LELIGHET > BAD

Generell

Badet er bygget i 2021, badet er oppusset i regi av forrige eier.
Det foreligger dokumentasjon på vvs-arbeid, som er utført av JN Rørservice AS.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

LELIGHET > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Takflate er belagt med malte plater og innfelte lys, veggflater er belagt med fliser.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

LELIGHET > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme.
Overflater fremstår med normal funksjonalitet, Det er på badegulvet målt 30 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist.
Fall på gulv tilfredsstiller kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet.
Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk.
Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger av gulvet på befaringen, svanker kan forekomme.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

LELIGHET > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast er plassert i dusjssonen.
Det er synlig membran i sluk, som er benyttet som tettesjikt.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Tilstandsrapport

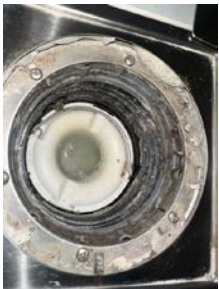
Årstall: 2021Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid, med tettesjikt i gulv og vegger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Takstmann kan ikke svare for utførelse av tettesjikt (banemembran), uten fremlagt dokumentasjon.
Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på tettesjikt, for å belyse oppbygging med type konstruksjoner.



Stålsluk med klemring for membran

LELIGHET > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med:
Dusjplass med tilhørende garnityr, servant med underskap, speilskap med lys over.

Årstall: 2021Kilde: Faktura e.l

LELIGHET > BAD

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon på bad fremstår med:
ventil med mekanisk avtrekk,
samt spalte under dørbblad for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull.
Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever spesial utstyr.

Årstall: 2021Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ved oppussing av bad montert mekanisk vifte.
Det originale ventilasjonssystem var med naturlig oppdriftsventil.
Montering av mekanisk avtrekk, kan forstyrre fellesanlegget.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:
Mekanisk ventil bør sjekkes med tilkobling av kanal, da løsning fremstår ufagmessig.
Ventil må muligens tilbakeføres til sin opprinnelse med naturlig avtrekk.
Styret bør kontaktes for videre avklaring.

LELIGHET > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hulltaking bak dusjsone på bad, da det ikke lot seg utføre konstruksjonsmessig.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner på bad.
Om ikke annet er kommentert har takstmannen ikke registrert skadelig fukt i området

KJØKKEN

LELIGHET > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Ikea fremstår med glatte fronter.
Heltre benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blande batteri.
Lys under overskap, ventilator med kullfilter.
Integrerte hvitevarer med: komfyr, induksjon platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

innredning fremstår med normal funksjonalitet.

Årstall: 2021Kilde: Faktura e.l

LELIGHET > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator over komfyr er tilkoblet med kullfilter.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende.

Årstall: 2021Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal via ventilator, da dette vil forstyrre balansen i felles ventilasjonssjakt.
Det er kun mulig å benytte vifter med kullfilter på kjøkken i eldre bebyggelse.

Det kan være behov for rengjøring av filter, om avtrekket skulle reduseres.

SPEIALROM

Tilstandsrapport

LELIGHET > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Overflater på Wc er belagt med:
fliser på gulv og vegger.
Innredning og garnityr fremstår med:
veggmontert wc.

Årstall: 2021
Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det er observert bom "hullrom" i gulvflis.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er usikkert hvor svekket flisene er med manglende heft mot underlag.
Fliser kan på sikt måtte limes ned på nytt.

Det kan være behov for rengjøring av ventilasjonskanaler,
om avtrekket skulle reduseres.

Det er i de fleste tilfeller ikke lov
å koble seg på felles avtrekkskanal med el-vifte,
da dette vil forstyrre balansen i felles ventilasjonssjakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kjøkken:
Vanntilførsel med kobberrør og Pex-rør.
Det er montert Waterguard på vannrør.

Bad:
Det er skjulte plastrør til installasjonene.

Wc: Vanntilførsel med kobber/Pex-rør.
Det er montert Waterguard bak sisterne.

Innredet rom: det er skjulte rør til garnityr med innlagt Waterguard.

Stoppekraner:
Kraner er plassert i luke på bad, wc og kjøkken,
kraner er testet og fungerer tilfredstillende.

Det er montert Waterguard bak
sisterne på wc og på vannrør påkjøkken.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales
derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom
dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever
spesielt utstyr og kompetanse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilførselsrør av kobber i våtrom er vurdert til å ha en alder,
som tilsier at anbefalt brukstid er passert.
På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om
risiko for skjulte avvik, svekket funksjon,
usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Eldre vanntilførsel bør vurderes av en fagmann,
da sjansen for at lekkasje kan oppstå er større med eldre rør.
Vannrør fungerer tilfredstillende med dagens løsning.



Røropplegg på wc



Røropplegg i kjøkkenbenk med Waterguard

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales
derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom
dette er ønskelig.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da en mer
omfattende inspeksjon krever spesielt utstyr
og kompetanse.

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon i boligen fremstår med:
Naturlig avtrekk fra wc og kjøkken, mekanisk avtrekk på bad,
ellers tilluftsventiler i veggventiler.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever
eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er
kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller
røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men
ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende.
Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra manglende forsert avtrekk i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er en utfordring å oppfylle dagens krav
med ventilasjon i eldre bygårder.
Dette kan skyldes verneverdig bygningsmasse
og at konstruksjoner må forbli, eller manglende
konstruksjonsmessige muligheter.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er opplegg for vaskemaskin på innredet rom,
Anlegget er sikret med Waterguard.
Rommet omtales som innredet da det mangler sluk.

Årstall: 2021
Kilde: Faktura e.l

Tilstandsrapport

TG 2 Varmesentral

Oppvarming ved fjernvarme via radiatorer i leiligheten.
Åpne vannrør med tilkobling til radiatorer.
Det er etablert gulvvarme på bad og wc.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjon testet på befaring, men antas og fungerer normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler fra eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på anlegget, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anlegget fremstår med normal funksjonalitet. Vedlikehold av anlegget må påberegnes, da unnlatelse vil forringe levetiden.

TG IU Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i fellesareal, og er ikke befart av Takstmann.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

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

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang.

Tilstandsrapport

Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i leiligheten på befaringen.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Det er uvisst når hele anlegget ble totalt rehabilitert, da det ikke er fremlagt fullstendig dokumentasjon på anlegget.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Dagens eier kan ikke svare for arbeid som er utført for tidligere eier. Det er ikke utført arbeid på el-anlegget i dagens eier eiertid.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det er ikke fremvist noe dokumentasjon på utført arbeid av det elektriske anlegget i leiligheten.
- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent Det er ikke fremkommet opplysninger av eier, om funksjonssvikt på sikringer.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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?
Ja Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. For å utelukke feil på anlegget, anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann. Dette gjelder anlegg som er av noe eldre dato, eller uten form for full kontroll.

TG2 settes i følge forskrift på anlegg, uten fremlagt samsvarserklæring/ dokumentasjon på hele anlegget.

Tilstandsrapport



Sikringsskap med automatsikringer.



Kursoversikt i sikringsskap

Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Leiligheten er utstyrt med pulverapparat og røykvarsler. I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

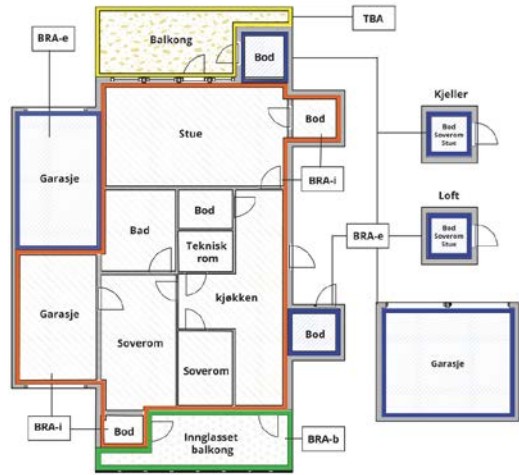
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Lelighet	78			78	2
Kjellerbod		5		5	
Kjellerbod 2		3		3	
SUM	78	8			2
SUM BRA	86				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Lelighet	Bad, kjøkken, soverom, soverom 2, stue, entré, toalettrom, innredet rom		
Kjellerbod		Bod	
Kjellerbod 2		Bod	

Kommentar

Med boligen følger det to kjellerboder på 4,5m² og 2,9m².
Boder er merket med nr.34 og 3.
Bod areal utgjør til sammen 8 m² i BRA-E.

Balkongen er målt til 2 m² og er oppført under TBA.

Disposisjonsrett på bod er gitt av eier/rekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befarings tidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke innhentet tegninger av leiligheten, da det ikke ble funnet eller var tilgjengelig i arkivet til plan og bygg.
Takstmann kan ikke svare for om leiligheten er ombygget/bruksendret uten byggemeldte tegninger.

"Vaskerom" ble installert i 2020 med flytting av vegg mot kjøkken.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?☒ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se oppsummering i rapport.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	78	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato

02.12.2025

Til stede

Glenn-Erik Larsen

Ola Kristoffer Borgli Bruenech

Rolle

Takstingeniør

Kunde

Matrikkeldata

Kommune

301 OSLO

gnr.

214

bnr.

194

fnr.

snr.

0

Areal

804 m²

Kilde

Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi

Eieforhold

Eiet

Adresse

Majorstuveien 13 B

Hjemmelshaver

Ola Kristoffer Borgli Bruenech og Catrine Arntsen Flåten

Aksjeobjekt

Boligselskap

/Majorstuveien 13 AS

Leil. nr.

Forretningsfører

Eier av adkomstdokumenter

Ola Kristoffer Borgli Bruenech og Catrine Arntsen Flåten

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer

15

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets 4.etasje, og fremstår med: parkett og tepper på gulv og malte veggflater. Badet er flislagt på gulv og vegger, kjøkkeninnredning fremstår med integrerte hvitevarer.

Adkomst til balkong fra stue.

Leiligheten disponerer to boder i kjeller.

Det er vanlig gateparkering etter stedets regler.

Leiligheten ble oppusset i 2019-2021, utført i regi av tidligere eier, og fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse.

Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig, etter oppheng av bilder, hyller etc.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.

Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering.

Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kundeskjema	05.12.2025		Gjennomgått	4	Nei
Eiendomsverdi	05.12.2025		Gjennomgått	1	Nei
Dokumentasjon vvs-arbeid	05.12.2025		Gjennomgått	25	Nei
Tilstandsrapport fra tidligere salg	05.12.2025		Gjennomgått	10	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.12.2025	

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 gjeldende versjon av NS 3600 (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 ved TG 2 og TG 3 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. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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 de 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.

Skadegjørere: 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).

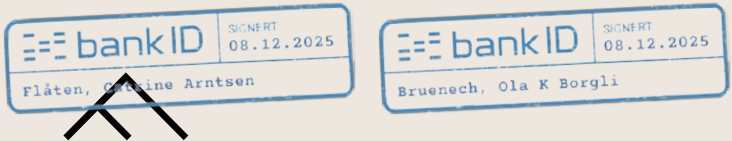
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer,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

Catrine Arntsen Flåten

Ola Kristoffer Borgli Bruenech

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2021
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Majorstuveien 13B 0353 Oslo

0301-214/194/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1008250330

1



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?: 2021
Firmanavn: Jn Rørservice As v/Jimmy Morten Nissen
Beskrivelse av arbeidet: Badet er pusset opp i regi av tidligere eier. Beskrivelse fra tidligere eier: Totaloppusset med ny membran, sluk, fliser, innredning, armatur, elektrisk m.m. Foreligger FDV med dokumentasjon. Det foreligger dokumentasjon på vvs-arbeid, som er utført av JN Rørservice AS.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Beskrivelse av arbeidet: Det foreligger ikke dokumentasjon på sluk, membran og tettesjikt. Dette ble pusset opp i regi av tidligere eier i 2021.

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

♦ Ja

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

I følge tidligere eier ble membran og sluk fornyet i 2021.

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Det ble montert ny vifte på bad i regi av tidligere eier. Takstmann mener det bør sjekkes ut hvordan dette er satt opp, se tilstandsrapport for mer informasjon.

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

♦ 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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

♦ Nei



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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

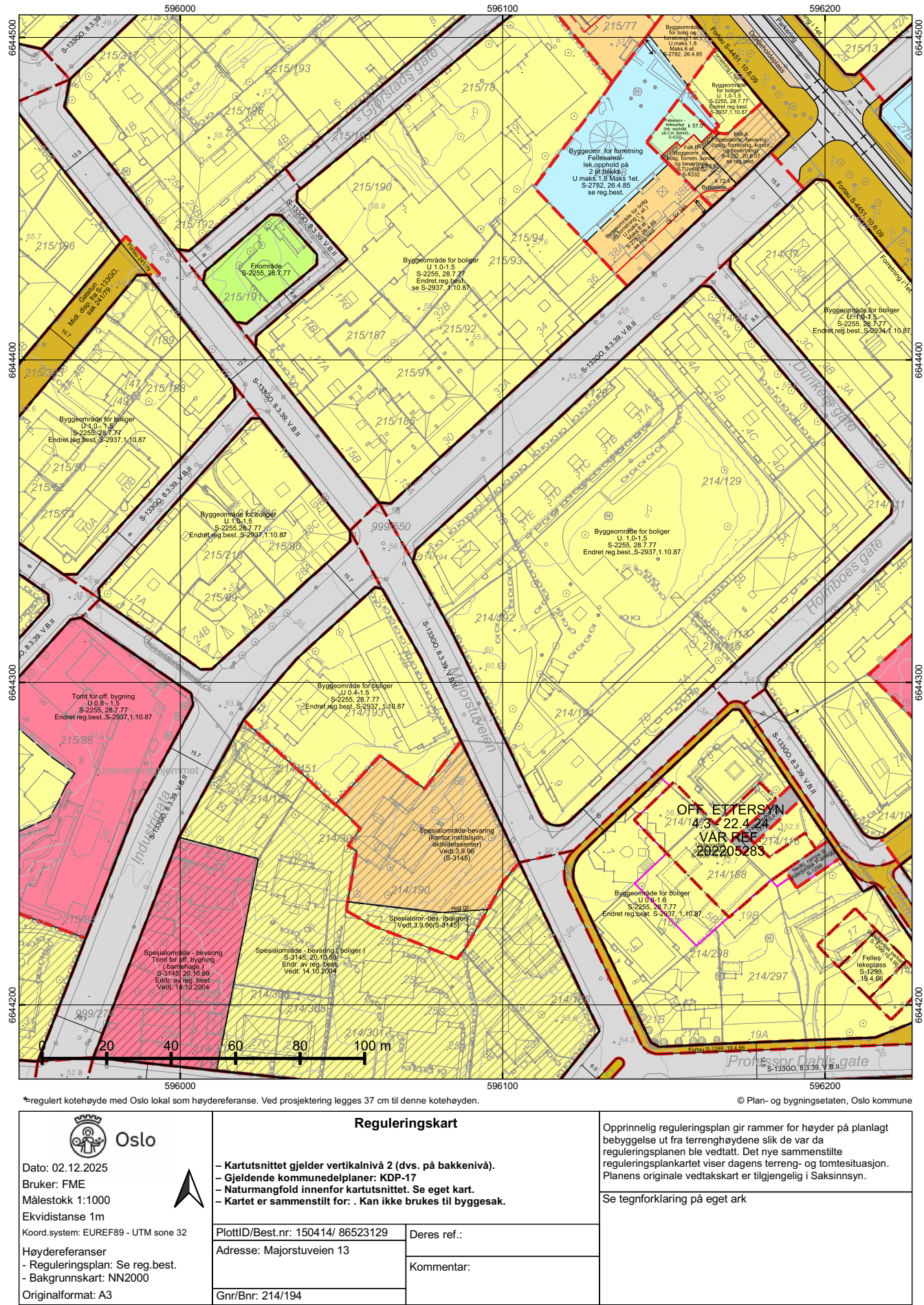
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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.

Fremtind



TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 144 - Forr./bolig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 316 - Gatetun/gågate
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig

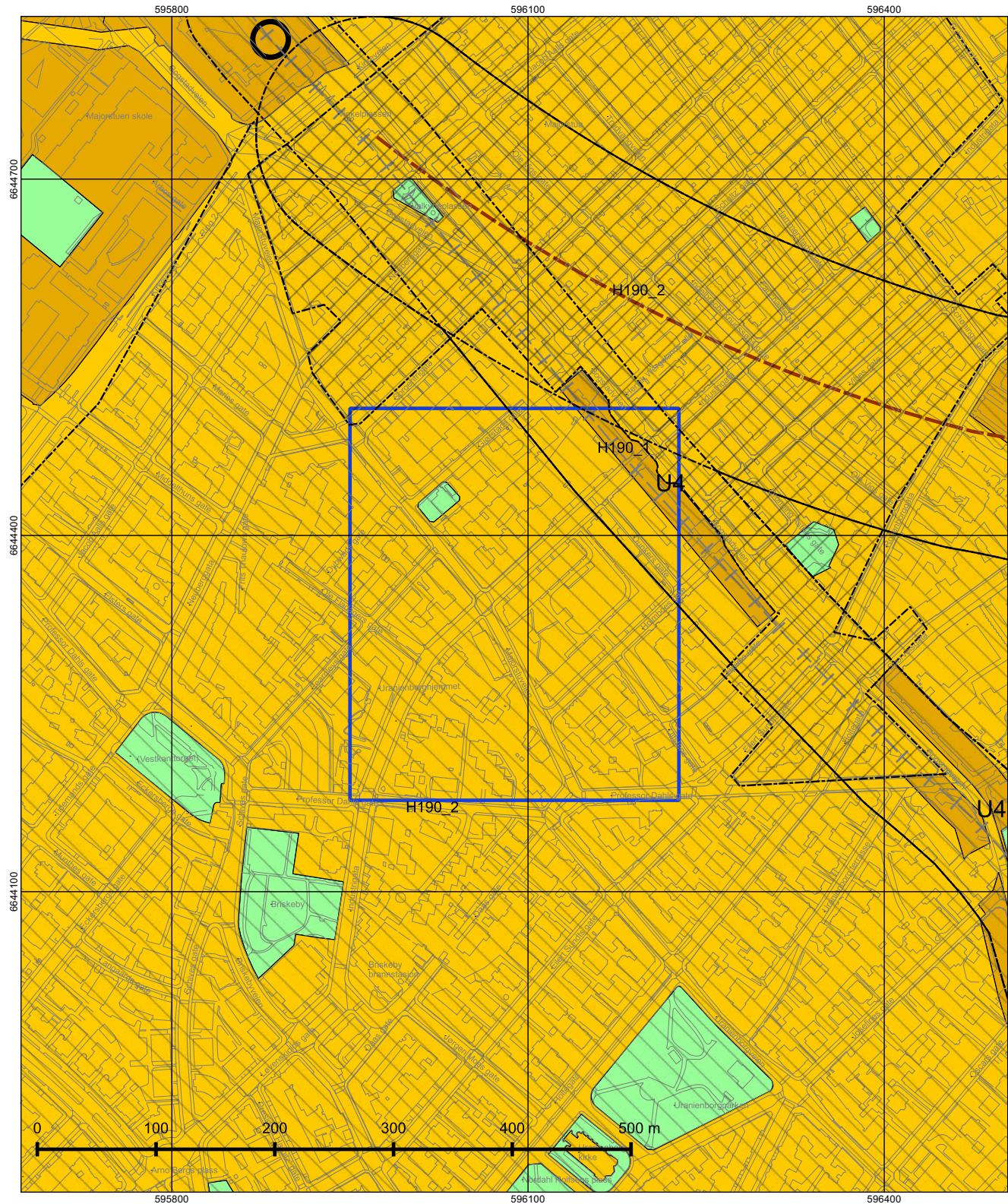
RbBevaringGrense

- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 330 - Parkering - utfartsparkering
- 913 - Formåavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 934 - Regulert trikkespor
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring





Oslo

Dato: 02.12.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 150414/86523129
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

Gabrielsen & Partners Løkka AS
c/o Aktiv
0552OSLO

Deres ref.: 1008250330
Vår ref.: 370-2-15/9398
Dato: 06.12.2025

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgsoppdrag i Majorstuveien 13 AS.

Under følger opplysninger om den aktuelle eiendommen. På nest siste side fremgår for ordens skyld en kort beskrivelse av eierskifteprosessen i boligaksjeselskaper.

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

EIENDOMMEN

Boligselskap:	Majorstuveien 13 AS
Organisasjonsnummer:	921307020
Gårds- og bruksnummer:	214 / 194
Leilighetsnummer:	15
Adresse:	Majorstuveien 13B, 0353 OSLO
Eier/medeier:	Flåten, Catrine Bruenech, Ola Kristoffer

ADKOMSTDOKUMENTER/BESITTELSE

AKSJE 360-389 (30 AKSJER) PÅLYDENDE TOTALT KR. 4110 --- AKSJETRANSPORT
(EIERSKIFTE) OG PANTENOTERING SKJER PÅ BAKGRUNN AV AKSJEEIERBOKEN OG VED
MELDING TIL FORRETNINGSFØRER ---

FELLESKOSTNADER

Fjernvarme/strøm	1 492,00
Tv/Bredbånd GlobalConnect	340,00
Lån/Renter	760,00
Felleskostnader	2 554,00
Eiendomssakatt A-konto	215,00
Felleskostnader Månedlig:	kr. 5 361,00

NB! Selger er ansvarlig for betaling av felleskostnader i overtakelsesmåned. Kjøper tar ansvar for felleskostnader fra første forfallsdato etter overtakelse. Forholdsmessig fordeling og oppgjør for felleskostnader i overtakelsesmåned må ordnes direkte mellom selger og kjøper.

Ved behov kan styret endre felleskostnadene eller vedta ekstraordinære innbetalinger fra eierne. Eventuelle beslutninger som kan/ vil medføre økning av felleskostnadene, bes avklart med styret i boligselskapet.

FELLESGJELD

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2024:	kr. 99 528,-
Andel formue pr. 31.12.2024:	kr. 28 702,-

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Långiver:	Handelsbanken 332
Lånenummer:	8398.71.76809
Rest lånebeløp:	1 663 520,00
Innfrielsesdato:	30.04.2038
Rente type:	6.25%

ANDEL AV FELLES LÅN

Bank:	Handelsbanken 332
Lånenummer:	8398.71.76809
Lånetype:	Annuitetslån
Rente type:	6.25%,
Restsaldo:	kr 67 623,00
Innfrielseslån:	30.04.2038

PRAKTISK INFORMASJON

Forkjøpsrett:	Aksjelaget har ikke bestemmelser om forkjøpsrett
Styregodkjenning:	Ja. Forretningsfører håndterer prosessen med styregodkjenning. Mottatt eierskiftemelding videreformidles styreleder med beskjed om tilbakemelding vedrørende godkjenning av nye eiere
Forsikring:	Gjensidige Forsikring ASA Polisenummer 78247213
Parkering:	Nei
Internett/TV:	Aksjelaget har en avtale med Global Connect for levering av tv og internett.
Oppvarming:	Sameiet får levert strømnett via Elvia As. Egen strømvtale for hver leilighet. Aksjelaget mottar fjernvarme gjennom Fortum Varme
Øvrig informasjon:	INNFLYTTINGSGEBYR BOLIGAKSJESELSKAPET VEDTOK PÅ GENERALFORSAMLINGEN 2019 Å INNFØRE EGET EIERSKIFTEGEBYR TIL BOLIGAKSJESELSKAPET PÅ KR. 10.000,- SOM FAKTURERES KJØPER ETTER OVERTAKELSE. Aksjeleilighet 19 har avtale med Majorstuveien 13 AS at vedlikehold og utskiftning av balkongdør tilfaller leiligheten og ikke Majorstuveien 13 AS Alt av installasjoner som osv. tilhører aksjeleilighet 19 og det påligger aksjeleilighet vedlikehold og stell herunder fjerning av gammel ved skifte. Pantheftelser/adkomstdokumenter: Fremkommer av pantattest. Utover boligaksjeselskapets legalpant er det notert pant til Oslo Kommunale Pensjonskasse og Oslo Pensjonsforsikring. Kontakt oss ved eventuell sletting og etablering av nytt pant. Forretningsfører utfører transport på bakgrunn av innføring i aksjeeierboken. Adkomstdokumenter som besittes av selger eller panthaver, bes returneres til forretningsfører i sammenheng med opphør pant. Sendes rekommandert til forretningsførers postadresse: Norian Regnskap AS, Postboks 109

EIERSKIFTEMELDING

I forbindelse med overdragelse **må** forretningsfører motta opplysning om følgende:

Salgsobjektet:	boligselskapets navn
	org.nummer
	seksjon/andel
	overtakelsesdato
	ev. medfølgende parkering/garasje
Kjøper (fakturamottaker)*:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
Medeier:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
Selger (inkl. medeiere):	navn
	ny postadresse
	epostadresse

* Fullt personnummer er påkrevet for å kunne innberette eiers andel av boligselskapets felles gjeld og formue til offentlige myndigheter. Kontaktinformasjon innhentes også i forbindelse med utsendelse av lovpålagte meldinger og innkreving av felleskostnader, samt en effektiv kommunikasjon mellom boligselskapet, forretningsfører og eierne.

* Dersom det er flere kjøpere, krever vi informasjon om hvem som skal være registrert som hovedeier (fakturamottaker) i systemet.

Vi gjennomfører eierskifte på oppgitt overtakelsesdato, og sender i denne forbindelse informasjon om gjennomført eierskifte, restanser og faktura for eierskiftegebyr/transportgebyr.

Ved endringer fra tidligere eierskiftemelding, må ny eierskiftemelding med riktige opplysninger sendes oss i god tid før overtakelsesdato (senest 3-5 dager før overtakelse).

RESTANSER

Restanser felleskostnader pr. 05.12.2025:	kr. 0.00

Det tas forbehold om øvrige utestående kostnader som dekkes av legalpantet. Vennligst kontakt forretningsfører for kontroll av eventuell restanse ved oppgjør. Ved eventuelle restanser ber vi også oversendt oppgjørsmelding som dokumentasjon på endelig oppgjør.

GEBYRER

Utstedelse av pantattest per stk.	kr. 625,- inkl. mva.(pr. jan. 2024)
Utstedelse av pantattest per stk.	Kr. 658, - inkl.mva (pr. jan. 2025)
Notering av urådighet og sikringsobligasjon per notering	kr. 3 750, - inkl. mva (pr. jan. 2024)
Notering av urådighet og sikringsobligasjon per notering	kr. 3 945, - inkl. mva (fra jan. 2025)
Transportgebyr aksje / adkomstdokumenter per eierskifte	kr. 8 581, - inkl. mva (pr. jan. 2024)
Transportgebyr aksje / adkomstdokumenter per eierskifte	kr. 9 028, - inkl. mva (fra jan. 2025)
Notering av pant per notering	kr.3 750, - inkl. mva. (pr. jan. 2024)
Notering av pant per notering	kr. 3 945, - inkl. mva (fra jan. 2025)
Overdragelse av parkering/garasje per plass	kr. 3 750, - inkl. mva (pr. jan. 2024)
Overdragelse av parkering/garasje per plass	kr. 3 875, - inkl. mva (fra jan. 2025)

Eiendomsopplysninger bestilles gjennom Infoland. Forretningsfører fakturerer eierskiftegebyr tilsvarende fem ganger gjeldende rettsgebyr («R») eks. mva. beregnet på tidspunktet for overtakelse. Faktura sendes megler eller annen ansvarlig for oppgjøret.

Eierskiftegebyr justeres iht. veiledende prisliste som oppdateres årlig i januar.

KONTAKTINFORMASJON

Forretningsfører:	NORIAN Regnskap AS
Epost:	eierskifte@norian.no
Telefonnummer:	22 91 14 86
Styrets leder:	Harald Rokke
Epost:	M13@styremail.no

Henvendelser om det aktuelle objektet skal rettes eiendomsmegler. Direkte kontakt med styreleder er forbeholdt megler og forretningsfører. Ved henvendelser til forretningsfører, bes oppgitt vår referanse som fremgår innledningsvis i dette eiendomsopplysningsbrevet.

FORBEHOLD

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de opplysninger som fremgår av dette brev opp mot den informasjon de selv sitter inne med.

Ved avvik eller dersom noe fremstår uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører er ikke erstatningsansvarlig for feil, herunder uriktige eller ufullstendige opplysninger, foruten tilfeller der det er utvist grov uaktsomhet.

VEDLEGG

- Vedtekter og husordensregler
- Innkalling til siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF inkl. årsrapport og årsregnskap
- Protokoll fra siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF

EIERSKIFTEPROSESSEN

1. Eiendomsopplysninger	Bestilles og leveres via Infoland
2. Urådighet og sikringsobligasjon	Noteres i aksjeeierboken og bekreftelse sendes megler
3. Forkjøpsrett	Eventuell forkjøpsrett forhånds- eller parallellavklares
4. Eierskiftemelding	Informasjon om salgsobjekt, selger og kjøper
5. Styregodkjenning	Følges opp av forretningsfører og sendes megler
6. Ny eierskiftemelding	Må sendes før overtakelsesdato: bekreftelse på at det ikke er endringer fra første melding eller ny melding med endringer
7. Transportdokumenter	Transportfullmakt, pantedokument kjøper og slettemelding urådighet
8. Eierskifte	Eierskifte og notering av heftelser i aksjeeierboken
9. Felleskostnader	Ny eier mottar faktura (selger betaler inneværende måned)
10. Gebyrer	Gebyr for transport og noteringer faktureres megler
11. Restansesjekk	Avklare eventuelt utestående som skal trekkes i oppgjøret
12. Oppgjør	Gjennomføres og eierskiftesak avsluttes
13. Slettemelding	Slettemelding fra selgers bank sikrer riktig prioritet

INFORMASJON OM EVENTUELL FORKJØPSRETT:

Forretningsfører håndterer avklaring av forkjøpsrett.

Boligselskapet (ved forretningsfører) har en frist på inntil 20 dager på å avklare om noen forkjøpsrettshavere ønsker å benytte seg av forkjøpsretten og eventuelt gjøre denne gjeldende på vegne av forkjøpsrettshaveren. Nærmere bestemmelser om forkjøpsrett kan også fremgå av boligselskapets vedtekter.

Etter borettslagsloven kan forkjøpsretten avklares på to måter: avklaring på forhånd eller på etterskudd av salget. *Parallellavklaring* er en mellomløsning, der man i på samme måte ender opp med å ha totalt 20 dager på å avklare forkjøpsretten.

Proessen med *forhånds- og parallellavklaring* starter med at megler eller selger varsler forretningsfører om at en bolig skal selges. Forretningsfører varsler deretter eierne (forkjøpsrettshaverne) om at boligen kommer til salgs og setter en meldefrist på minst 5 virkedager for å melde eventuell interesse. Salget gjennomføres med budrunde der budgiverne kan vite om noen har meldt sin interesse. Når budrunden er avsluttet, gir megler eller selger beskjed til forretningsfører og opplyser om pris og vilkår. Forretningsfører har da kun 5 dager på seg til å avklare om de som har meldt interesse innen meldefristen vil kjøpe boligen på forkjøpsretten til den aktuelle prisen.

Ved en *etterskuddsvis avklaring* sender megler eller selger inn opplysninger til forretningsfører om salget etter at salgavtale er inngått. Forretningsfører har da en maksfrist på 20 dager på å annonsere og avklare om forkjøpsretten skal benyttes. Etter annonsering har forkjøpsrettshaverne 5 dager på å melde kjøp, og de som melder seg innen denne fristen er forpliktet av meldingen.

Dersom flere forkjøpsrettshavere melder seg, må forretningsfører i begge tilfeller avklare hvilke av forkjøpsrettshaverne som har lengst ansiennitet og melde dette tilbake til megler eller selger.

Når meldingen om at en forkjøpsrettshaver vil benytte sin forkjøpsrett er sendt til megler eller selger, er den opprinnelige kjøperen fri for sin forpliktelse etter avtalen og står fritt til å by på andre boliger.

Eventuell interesse innen meldefristen og bekreftelse om bruk av forkjøpsrett må begge deler bekreftes skriftlig direkte til megler og forretningsfører med styreleder på kopi.

Forretningsfører har en løpende dialog med megler og orienterer om den pågående prosessen med gjeldende frister, og melder fra så snart forkjøpsretten er endelig avklart.

Nærmere informasjon om forkjøpsrettsprosessen, herunder frister og formaliteter, vil fremgå av brev og oppslag som sendes forkjøpsrettshaverne med megler eller selger på kopi.

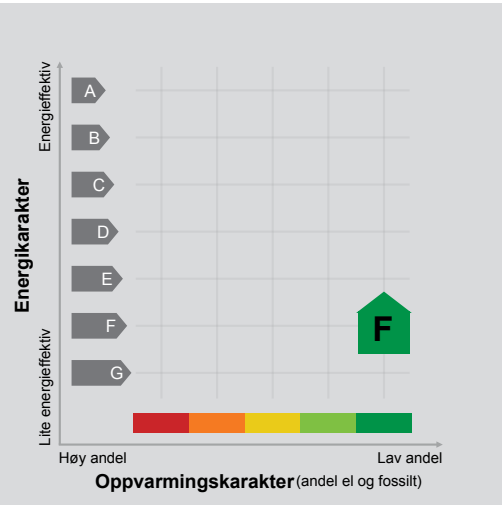
Dersom det har gått over tre måneder fra siste forhåndsavklaring av forkjøpsrett, må boligen på nytt lyses ut på forkjøpsrett.

Forretningsfører belaster et fast gebyr for avklaring av forkjøpsrett, se punktet "Gebyrer" ovenfor.

ENERGIATTEST



Adresse	Majorstuveien 13B
Postnummer	0353
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	214
Bruksnummer	194
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81395020
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-196001
Dato	08.12.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2:** Luft kort og effektivt
- Tips 3:** Redusér innnetemperaturen
- Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Slå el.apparater helt av**

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Montering tetningslister**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggear	1961
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	78
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.



Nabolagsprofil

Majorstuveien 13B - Nabolaget Uranienborg nordre/Hegdehaugen vestre - vurdert av 180 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

Bogstadveien Linje 1N, 2N, 11N	1 min 0.1 km
Bogstadveien Linje 11, 19	3 min 0.2 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min 0.7 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	19 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 5.2 km

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	9 min 0.7 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	9 min 0.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	14 min 1.2 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	10 min 0.9 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	15 min 1.3 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	10 min 0.8 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	11 min 1 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

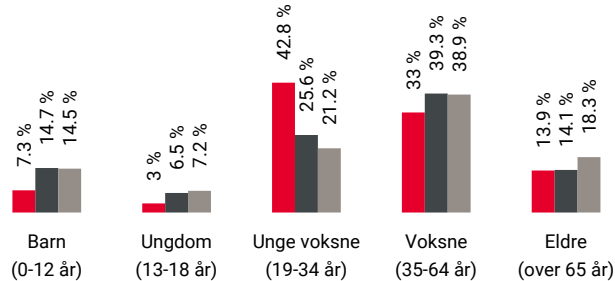


Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100



Naboskapet
Høflige 54/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Uranienborg nordre/Hegdehaugen vestre	2 040	1 404
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Fridheim barnehage (1-5 år) 74 barn	3 min 0.3 km
Godbiten barnehage (1-5 år) 34 barn	4 min 0.3 km
Hamna barnehage (1-5 år) 52 barn	4 min 0.3 km

Dagligvare

Meny Bogstadveien	3 min
Rema 1000 Industrigata	3 min



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

Primære transportmidler

-  1. Trikk
-  2. Gående

 Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100

 Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

 Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

-  Den tysk-norske Aktivitetshall

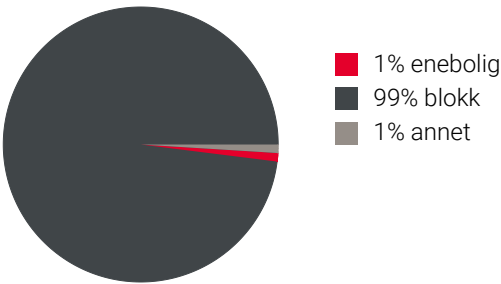
2 min 
0.2 km
-  Dronning Astrids plass streetbasket Ballspill

4 min 
0.4 km
-  SATS Yoga Majorstuen

4 min 
-  Artesia Trening

5 min 

Boligmasse



«Nabolaget er svært sentralt. Det er gangavstand til både butikker, restauranter og kollektivt.»

Sitat fra en lokalkjent



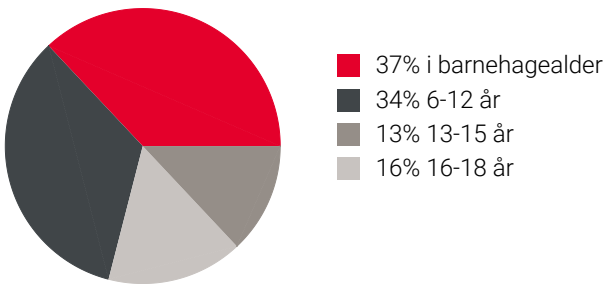
Varer/Tjenester

-  Valkyrien

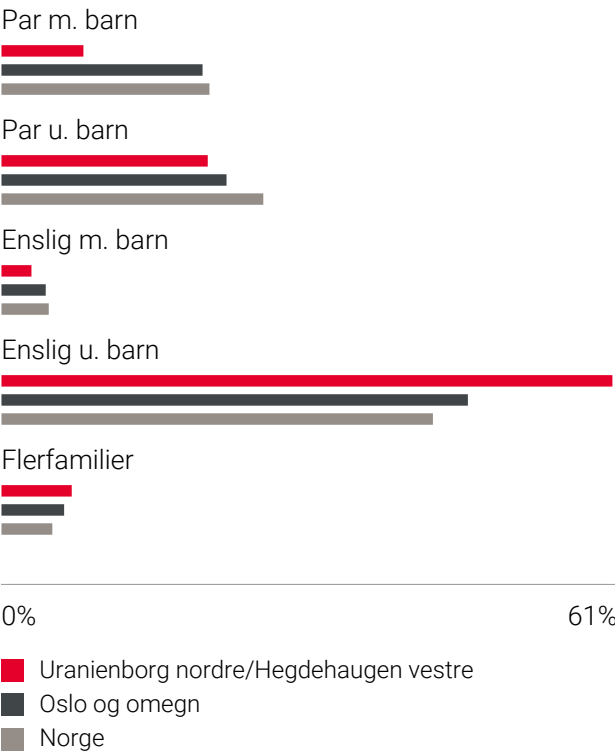
5 min 
-  Boots apotek Bogstadveien

3 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

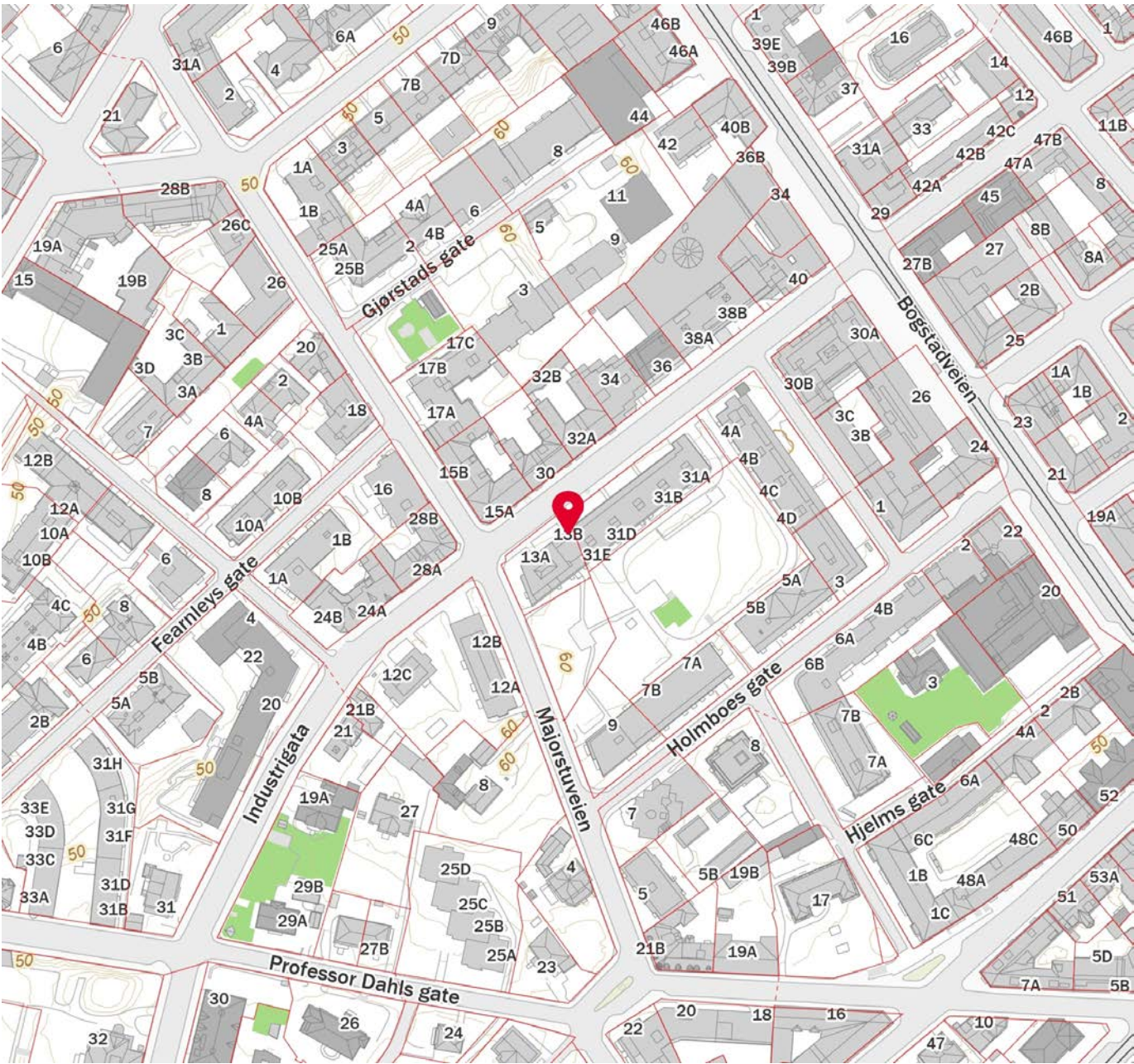


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





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 eieendom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



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.

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.

aktiv.
Tar deg videre