

**aktiv.**





Partner / Eiendomsmeglerfullmektig

## Richard Dante

**Mobil** 917 43 074

**E-post** richard.dante@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 500 000,-  
**Omkostn.:** Kr 113 890,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 613 890,-  
**Felleskostn.:** Kr 3 394,-  
**Selger:** Hans-Jacob Molland

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1931  
**BRA-i/BRA Total** 36/40 kvm  
**Tomtstr.:** 634.7 kvm  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 1  
**Gnr./bnr.** Gnr. 215, bnr. 203  
**Snr.** 54  
**Oppdragsnr.:** 1007260041

# Majorstuveien 34

Er du på utkikk etter ditt første hjem? Ønsker du å bo i en lys og sosial leilighet på Majorstuen med nærhet til alt du trenger i hverdagen? Da må du komme til Majorstuveien 34!

Boligen ligger i byggets femte etasje med heisadkomst direkte til leilighetsplan og inneholder entré, bad, kjøkken, stue og sovealkove. Boligen har blitt pusset opp i 2019/2020 med alkoveløsning, nytt kjøkken, nye gulv og malte vegger med moderne og tidsriktige fargevalg.

- Varmtvann & fyring inkludert felleskostnadene
- 2 boder, den ene rett ved inngangsdøren
- Stor felles takterrasse, balkonger og bakgård for beboerne
- Kort vei til kollektiv transport samt tur- og rekreasjonsmuligheter
- Nærhet til høyere utdanning
- Kort vei til handlegaten Bogstadveien
- Godt kollektivtilbud i nærområdet

Velkommen!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	35
Egenerklæring .....	58
Opplysninger fra forretningsfører .....	63
Årsmøtepapirer / regnskap .....	66
Protokoll fra årsmøte .....	78
Vedtekter .....	82
Husordensregler .....	91
Reguleringskart .....	92
Energiattest .....	97
Nabolagsprofil .....	102
Budskjema .....	111

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 36 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA totalt: 40 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 2 kvm Bod

5. etasje

BRA-i: 36 kvm Entré, bad, alkove, stue/kjøkken

BRA-e: 2 kvm Bod i felles gang

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

634.7 kvm

### Tomtebeskrivelse

Hyggelig opparbeidet tomt med grøntareal, beplantning, sittegrupper og sykkelparkering.

### Beliggenhet

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

I nærområdet finner du også flere dagligvarebutikker samt øvrige servicefunksjoner. Bygdøy Allé og Frognerveien byr på et mangfold av hyggelige kaféer, restauranter og spesialbutikker. Apotek, Vinmonopolet, post i butikk, treningssentre og øvrige servicetilbud ligger kun en kort spasertur fra leiligheten.

Området er kjent for sitt varierte og attraktive restauranttilbud, med blant annet

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

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

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

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

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningskilt fra Aktiv Eiendomsmegling under visning. Se vedlagte veikart for kjørebekrivelse til eiendommen. For kollektiv transport, se [www.ruter.no](http://www.ruter.no).

### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Frogner barnehage (1-6 år)  
Månestråle barnehage (0-5 år)  
Hegdehaugen barnehage (1-6 år)

Majorstuen skole (1-10 kl)  
Uranienborg skole (1-10 kl)  
Marinenlyst skole (1-10 kl)  
Kristelig gymnasium ung. skole (8-10 kl)  
Fagerborg skole (8-10 kl)  
Kristelig gymnasium ''  
Hartvig Nissens skole

### **Skolekrets**

Majorstuen skole

### **Offentlig kommunikasjon**

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

Majorstuen i Bogstadveien (Linje 11, 12, 19)

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

Nationaltheatret stasjon (Totalt 13 ulike linjer)

Oslo S (Totalt 25 ulike linjer)

### **Bygningssakkyndig**

Lars Erik Haga Kåsin

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Vinduer med trerammer og isolerglass.

---

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Dører: Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).

Døren har malt innside.

---

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer funksjonssvikt eller behov for tiltak i nær fremtid, vurdert ut fra bygningsdelens alder, type og de observasjoner som lot seg gjøre. Noe bruksmerker/riper i døren.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

---

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller i betongkonstruksjoner fra byggeårene.

---

Det ble utført målinger for å kontrollere eventuelle planavvik (i to rom).

Det ble ikke registrert negative avvik utover gjeldende standard.

Ved kontrollmåling av gulv registreres eventuelle avvik gjennom tilfeldige stikkprøver på fem ulike punkter i rommet. Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes ved denne metoden. Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved et senere salg. Dersom dette anses som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaringsdag.

Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftest fra dørterskel mot motstående hjørner i rommet.

På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringsdagspunkt.

Stedvis lokale skjevheter og gulvknirk.

TG2

Vinduer

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass.

Det er foretatt kontroll av alle vinduers åpnings- og lukkemekanismer, og det er registrert at det ene låsemekanismen til det ene vinduet er ikke fungerer tilstrekkelig.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringsdagen.

Vinduer er over 20 år gamle og har dermed passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid. Bygningsdelene vurderes å ivareta sin tiltenkte funksjon på befaringsdag, men sammenlignet med nyere vinduer må det påregnes noe redusert isolasjonsevne og økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, herunder punktering.

Skjulte forhold som råte eller annen nedbrytning kan ikke utelukkes, da slike forhold ikke alltid er synlige ved visuell befaringsdag.

På bakgrunn av alder og forventet restlevetid er tilstandsgrad satt til TG2, som en påpekning av økt sannsynlighet for behov for vedlikehold eller utskifting over tid.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Vinduenes alder medfører økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, som redusert

isolasjonsevne, punktering av isolerglass eller begynnende nedbrytning av materialer. Vinduet med vond låsemekanisme trenger justering. Over tid kan dette gi noe økt varmetap og behov for hyppigere vedlikehold eller utskifting. Videre utvikling og omfang kan ikke fastslås på befaringssdag.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og normalt vedlikehold av vinduer. Ved tegn til punktering, funksjonssvikt eller materialnedbrytning bør utbedring eller utskifting vurderes. På sikt må utskifting av vinduer påregnes.

5. Etasje - Stue/kjøkken - Avtrekk

Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det etableres ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilator. Konsekvens:

Ventilator med omluft (kullfilter) fjerner lukt og noe partikler, men leder ikke fukt og matos ut av boligen. Dette kan medføre at fukt og forurensninger blir værende i rommet, og over tid påvirke inneklime og overflater i kjøkkenområdet.

Tiltak:

Det anbefales regelmessig vedlikehold og utskifting av kullfilter for å opprettholde funksjonen. Dersom man ønsker mer effektiv fjerning av fukt og matos, kan etablering av ventilator med avtrekk til det fri vurderes i forbindelse med oppgradering, i henhold til gjeldende TEK.

Vannledninger

1) Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

2) Det er ikke monter lekkasjevarsler med vannstopppventil på kjøkken. Kravet kom i 2010 og gjelder også ved rehabilitering/oppgradering av eldre boliger. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv.

Konsekvens/tiltak: 1)

Konsekvens:

Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, øker risikoen for korrosjon, tæring og lekkasjer i kobberrør. Eventuelle lekkasjer kan medføre vannskader og følgeskader på bygningsdeler.

Tiltak:

Det anbefales økt oppfølging og kontroll av innvendige vannledninger av kobber. Ved fremtidig oppussing eller ombygging bør utskifting til moderne rør-i-rør-løsning vurderes.

—

2)

Konsekvens:

Manglende lekkasjestopper i rom uten sluk eller vanntett gulv øker risikoen for omfattende vannskader ved lekkasje. Skader kan utvikle seg raskt og medføre betydelige følgeskader på gulv, innredning og tilstøtende konstruksjoner, samt økte utbedringskostnader.

Tiltak:

Det anbefales å installere lekkasjestopper (Aquastop) med sensorer og magnetventil på kjøkken, tilpasset eksisterende vanninstallasjoner, i henhold til gjeldende regelverk.

Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger i støpejern.

Konsekvens/tiltak: Tiltak:

Det anbefales økt oppfølging av avløpsanlegget, herunder jevnlig kontroll av tilgjengelige rørstrekk. Ved fremtidig oppussing eller ombygging bør utskifting av avløpsledningene vurderes.

Konsekvens:

Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, øker risikoen for slitasje, lekkasjer, tilstopping og redusert funksjon. Eventuelle svikt kan medføre vannskader og luktproblemer.

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Når leiligheten er basert på naturlig ventilasjon, er luftutskiftingen avhengig av bruk, værforhold og manuell lufting. Dette kan medføre varierende ventilasjonseffekt, og i perioder gi redusert innelima, særlig ved høy belastning eller begrenset lufting.

Tiltak:

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.

Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Det anbefales å være bevisst på regelmessig lufting. Dersom man ønsker mer stabil og forutsigbar ventilasjon, kan etablering av mekanisk ventilasjon vurderes i forbindelse med oppgradering eller rehabilitering.

---

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

TG3

5. Etasje - Bad - Generell

Flislagt baderom.

---

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

TG 3 blir tildelt når konstruksjonen og membran har forskrift fra 1997 eller eldre.

Underliggende konstruksjoner kan ikke konstanteres.

Baderommets konstruksjon er ikke kjent, og det antas at underlaget er sikret med metoder som kan være noe mangelfulle i følge dagens krav.

---

Baderommet er i behov av fornyelse da det har overskredet sin forventede levetid på 20 år.

Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.

Tilstandsvurderingen tar høyde for dette.

---

Følgende er registrert:

- Høydeforskjell mellom topp flis ved terskel og sluk tilfredstiller ikke dagens krav

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Det er ikke synlig membran i sluk.

- Det er registrert sprekker i fliser.

- "Slipp" i i fuger i overgang mellom vegg og gulv.

- Slitte flisfuger.

- Dør i våtsone

- Svertesopp i fuger.

- Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt på slukløsningen.

- Membran har oversteget forventet levetid

- Det er ukjent hvordan rørgjennomføringer i våtsoner er utført.

- Det foreligger ingen dokumentasjon.

- Baderommet har generelt høy slitasjegrad. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder på rommet.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Konsekvens:

Samlet sett viser badet flere forhold som gir redusert fuktsikkerhet og avvik fra dagens krav. Manglende høydeforskjell ved terskel, svakt fall, ukjent tettesjikt og slitasje på overflater gir økt risiko for at vann ikke ledes korrekt til sluk og kan trenge inn i konstruksjonen. I tillegg bidrar manglende ventilasjon, eldre slukløsning og usikker utførelse av gjennomføringer til økt fuktbelastning over tid. Fravær av dokumentasjon

gjør det ikke mulig å verifisere oppbygning og kvalitet. Badet vurderes samlet å ha begrenset restlevetid og er modent for oppgradering.

Tiltak:

Det anbefales full rehabilitering av badet. Tiltak bør omfatte etablering av nytt, sammenhengende tettesjikt på gulv og vegger, korrekt fall mot sluk, tilfredsstillende høydeforskjell ved terskel, utskifting av sluk og dokumentert utførelse av rørgjennomføringer. Videre bør ventilasjon forbedres og overflater fornyes. Arbeidene bør utføres av fagkyndige i henhold til gjeldende TEK.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Omega

Beskrivelse av arbeidet: Byttet sikringer og sjekket elektrisk oppsett.

Er det bestilt Norgespris på strøm?

Svar: Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

### **Innhold**

Velkommen til en lys og tiltalende selveierleilighet beliggende i et attraktivt område på Majorstuen. Leiligheten er på 36 kvm BRA-i og består av entré, bad, sovealkove samt åpen kjøkken- og stueløsning. Det medfølger en kjellerbod på 2 kvm. samt en bod rett ved siden av leiligheten. Denne også på 2 kvm. Det er felles balkonger i hver etasje samt stor takterrasse. Felles bakgård med sykkelparkering, grøntarealer og sittegrupper.

### **Standard**

Det er gjort større oppgraderinger av leiligheten i 2019. Hovedsaklig tilknyttet oppgradering av gulv, vegger og tak. Vegger og tak er sparklet og malt, gulvet er rettet opp før gjennomgående 1-stavs hvittet eikeparkett er lagt fra stue til gang. Badet har fått ny dør. Kjøkkenet er nytt fra 2020 og det er etablert en sovealkove i leiligheten.

Entré:

Enkel adkomst til 5.etg med heis eller via felles trappeoppgang. Du blir ønsket velkommen av en romslig entré med innfelt garderobeskap med speildører.

### Stue

Lyst og åpent rom med flere innredningsmuligheter. Her er det god plass til å innrede med sofagruppe med tilhørende møblement samt spisebord.

### Kjøkken

Kjøkken er nytt fra 2020. Over og underskapene gir god plass til oppbevaring og kjøkkenet har godt med arbeidsplass. Hvitevarer bestående av komfyr med koketopp, kjøleskap og oppvaskmaskin. Hvitevarer på kjøkken medfølger.

### Bad:

Eldre flislagt bad med opplegg for vaskemaskin. Varmtvann er inkludert i felleskostnadene. Praktisk adkomst fra entréen.

### Alkove:

Praktisk sovealkove med smijernsdører. Her får du god plass til dobbeltseng og øvrig lagringsplass.

### Oppbevaring:

Egen bod vegg i vegg med leiligheten samt kjellerbod. Boden i 5. etasje fungerer godt som en utvidelse av boligen. Det er etablert strømuttak i boden, så her kan man sette inn en fryser ved behov.

### Balkong:

I samme etasje, rett ved leiligheten er det tilgang til felles balkong. Det er også felles takterrasse i bygget én etasje opp baktrappen.

### **Innbo og løsøre**

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

### **Hvitevarer**

Hvitevarer på kjøkken medfølger.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Fibernet i bygget installert i 2021. Valgfrihet for TV og Internett. Her har man mulighet til å bestille raskere internett og at TV er helt valgfritt.

### **Parkering**

Beboerparkering sone A i området. For øvrig gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

## **Forsikringselskap og Polisenummer**

Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 87428184

## **Diverse**

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

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

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

## **Energi**

### **Oppvarming**

Felles fyring via radiatorer

### **Informasjon om strømforbruk**

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

### **Energimerke**

C

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## **Økonomi**

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger**

Kr 4 500 000

### **Omkostninger kjøper**

4 500 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

112 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

113 890 (Omkostninger totalt)

125 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

128 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

4 613 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 625 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 628 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### **Informasjon om eiendomsskatt**

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 0,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 221 696 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 4 886 784 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold

om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](http://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Boenheten

### **Eierbrøk**

34/1917

### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnadene inkluderer akonto fyring, varmtvann, trappevask, vaktmestertjenester, felles forsikring, kommunale avgifter og avsetning til vedlikehold. Homenett er installert i gården. Hver enkelt beboer tegner og betaler eget internett.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 3 394

### **Andel fellesformue**

Kr 14 110

### **Andel fellesformue dato**

31.12.2025

## Sameiet

### **Sameienavn**

Eierseksjonssameiet Majorstuveien 34

### **Organisasjonsnummer**

987767871

### **Om sameiet**

Sameiet Majorstuveien 34 er et boligsameie med org.nr. 987767871 og ligger i Oslo kommune. Sameiet består av 56 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.

#### Inntekter:

Driftsinntekter i 2024 var til sammen kr. 2 047 383,-

#### Kostnader:

Driftskostnadene i 2024 var til sammen kr. 2 280 584,-

#### Årsresultat:

Resultatet av driften i 2024 inklusive finansielle inn- og utbetalinger gav et underskudd på kr. 202 370,- og ble dekket av egenkapital.

#### Budsjett 2025:

Det er budsjettert at sameiet skal gå i +/- kr. 0,- for 2025.

#### Disponible midler:

Sameiet hadde kr. 944 052,- i bankinnskudd pr. 31.12.2024.

--Hentet fra regnskapet 2024--

#### Vedlikeholdshistorikk:

2021 Avtale med Home Net for levering av Kabel-TV og internett

2020 Nytt callinganlegg

2020 Utbedring av avløpsledinger til det kommunale nettet og bunnledninger.

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Sameiet har ikke lån. Det er opplyst i opplysninger fra forretningsfører om en fellesgjeld på kr. 3.375,-. Dette er leverandørgjeld (faktura til forfall) og er således ikke et låneopptak i sameiet.

### **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**

Salg og utleie av en bruksenhet skal meddeles styret, eller den styret utpeker. Styret kan nekte å godkjenne erververen eller leietakeren bare dersom det foreligger saklig grunn.

### **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 dyrehold ikke er tillatt.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Malling & Co Forvaltning AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 215, bruksnummer 203, seksjonsnummer 54 i Oslo kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

301/215/203/54:

05.01.1937 - Dokumentnr: 400058 - Erklæring/avtale  
vedr. kum

Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:203  
Gjelder denne registerenheten med flere

11.06.1985 - Dokumentnr: 34179 - Bestemmelse om bebyggelse  
vedr. vinterhage m.v.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:203  
Gjelder denne registerenheten med flere

08.08.1991 - Dokumentnr: 40635 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 54

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 34/1872

19.08.2005 - Dokumentnr: 53870 - Resek/tilleggssek

Nye seksjoner:

Snr: 58

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 45/1917

Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:

Snr: 54  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 34/1872

19.08.2005 - Dokumentnr: 53870 - Resek/ending formål/brøk/tilleggsdel  
Ending av formål/brøk:  
Snr: 54  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 34/1917

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt eksepdisjonsdokument på eiendommen fra 1930.  
Det er utstedt ferdigattest på oppgradering av heis fra 2009.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Det er pr. 19.04.2026 ingen plansaker eller byggesaker som berører eiendommen.

### **Adgang til utleie**

Utleie er tillatt iht. vedtektene pkt. 2. Styret skal underrettes om hvem som bebor boligen når det er andre enn eieren selv.

### **Legalpant**

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

### **Boplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

# Kontraksgrunnlag

## **Kjøpsbetingelser**

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

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- oppgjørshonorar kr 5 990,- og visninger kr 3 490,- pr visning. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 34 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Martin Ommundsen  
Daglig Leder Frognerveien / Eiendomsmegler/ Partner  
[martin.ommundsen@aktiv.no](mailto:martin.ommundsen@aktiv.no)  
Tlf: 906 42 614

**Ansvarlig megler bistås av**

Richard Dante  
Partner / Eiendomsmeglerfullmektig  
richard.dante@aktiv.no  
Tlf: 917 43 074

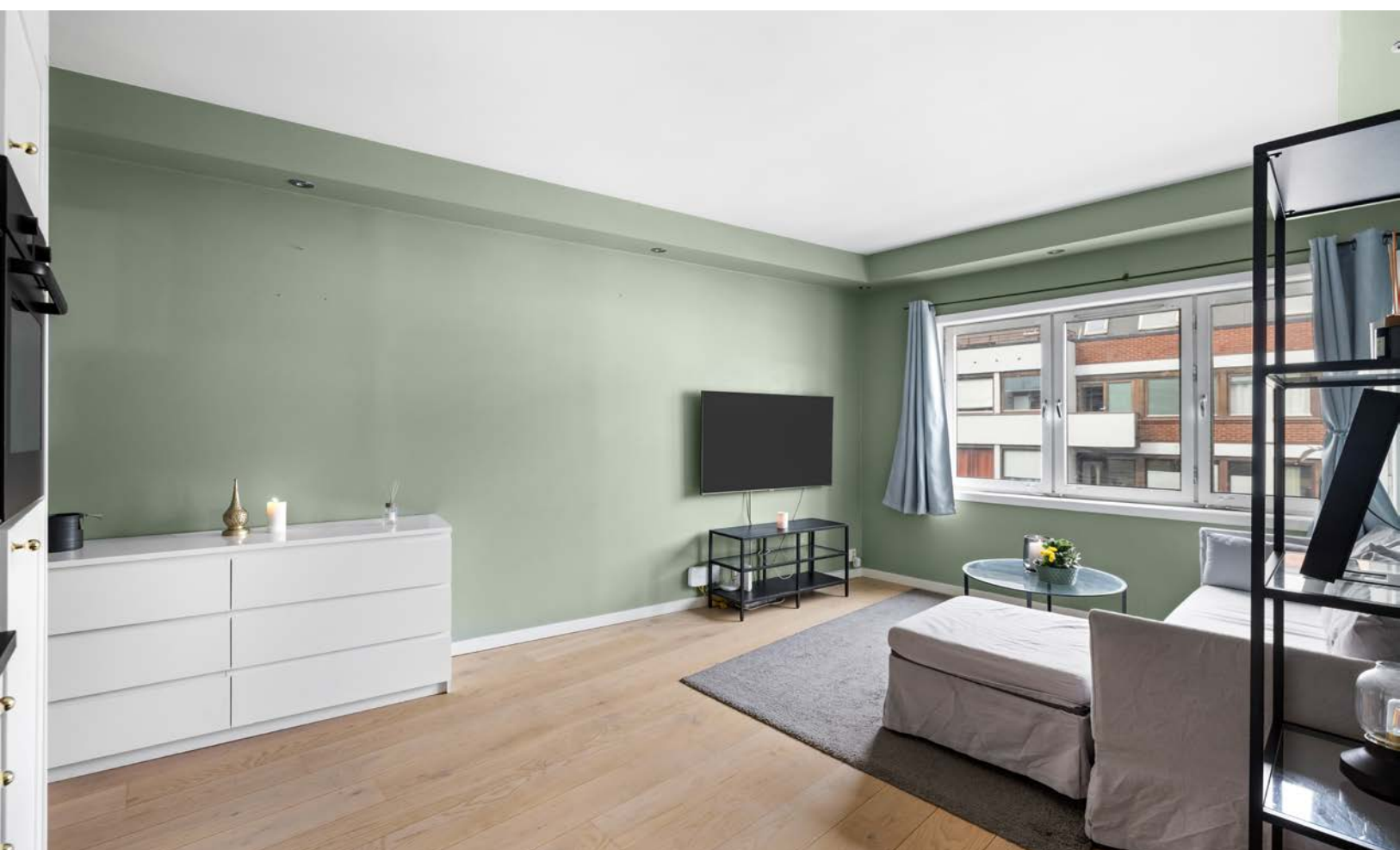
Marianne Falmark Andersen  
Eiendomsmeglerfullmektig  
marianne.falmark.andersen@aktiv.no  
Tlf: 454 33 494

**Oppdragstaker**

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

**Salgsoppgavedato**

19.04.2026











Velkommen inn! Romslig entré med tilgang til boligens øvrige rom. Her er det godt med oppbevaringsplass i skyvedørgarderoben.



Fra entréen er det tilgang til boligens bad







I hver etasje er det felles balkong for beboerne. Denne leiligheten ligger nærmest balkongen i femte etasje



Felles takterasse for gårdensbeboere. Denne er kun én etasje opp fra leiligheten

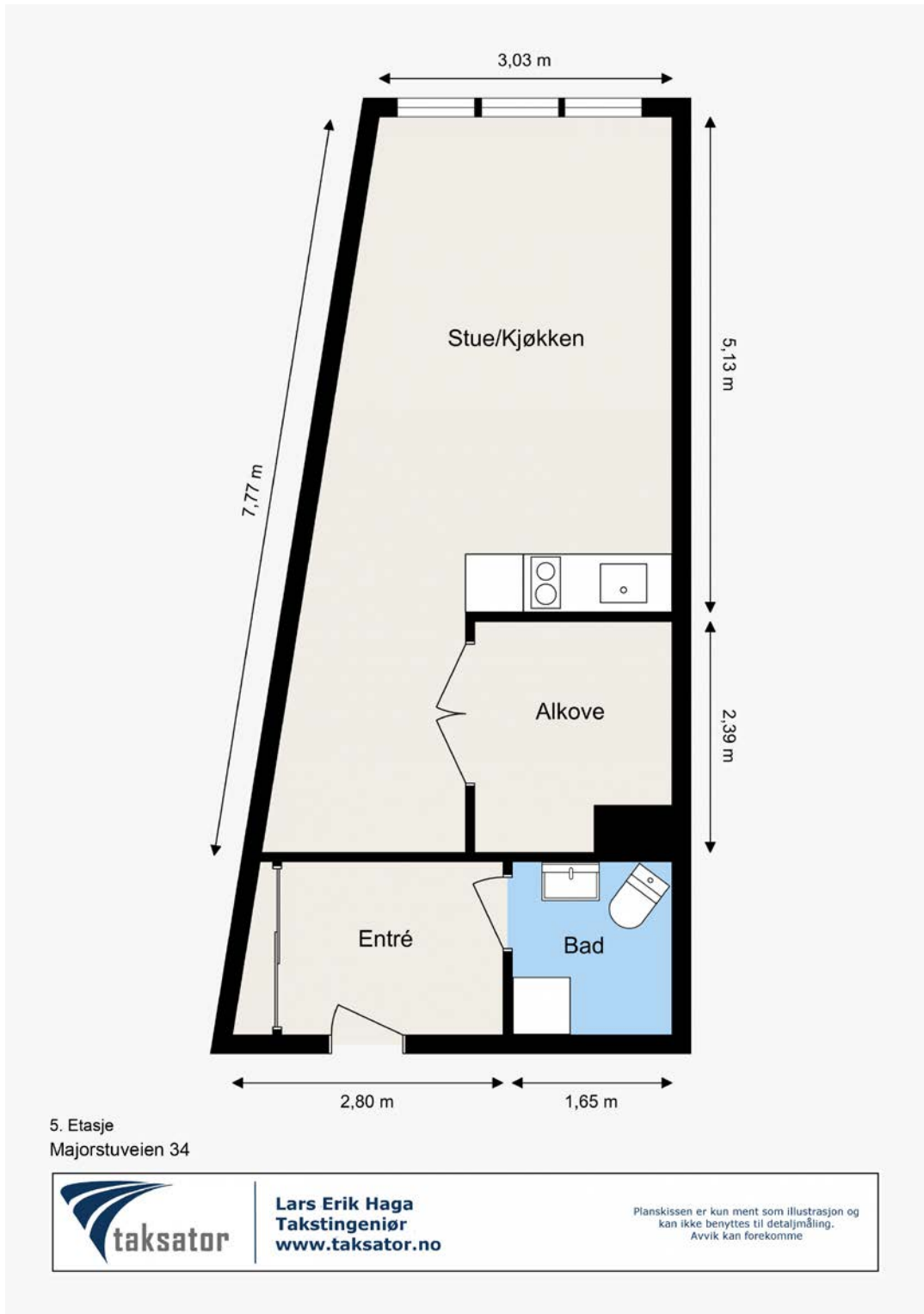




Colosseum kino



Majorstuen er et kollektivt knutepunkt med buss, trikk, T-bane og flybuss. Norges beste handlegate, Bogstadveien, starter her fra Majorstukrysset



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

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

📍 Majorstuveien 34 , 0367 OSLO

🏠 OSLO kommune

# gnr. 215, bnr. 203, snr. 54

Sum areal alle bygg: BRA: 40 m<sup>2</sup> BRA-i: 36 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 08.04.2026

Rapportdato: 14.04.2026

Oppdragsnr.: 22030-26112

Eiendomsverdi ref nr: FN2407

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Erik Haga Kåsin



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.

## Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapper, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggeteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølgning.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: [www.taksator.no](http://www.taksator.no).



### Rapportansvarlig

*Lars Erik Haga*

Lars Erik Haga Kåsin

leh@taksator.no

970 45 940



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

1-roms leilighet i 5.etasje.  
Beliggende i bydel Frogner.

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.  
Avtrekk via ventiler.  
Oppvarming via radiator.

Flislagt badrom.  
Baderommet er i behov av fornyelse da det har overskredet sin forventede levetid på 20 år.  
Underliggende konstruksjoner kan ikke konstanteres.

IKEA kjøkkeninnredning fra 2020.  
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.  
Innredning med glatte, folierte fronter.  
Laminat benkeplate nedfelt kum i kompositt/plast.  
Fliser på vegg over benkeplaten.  
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin (smal versjon), stekeovn og kjøleskap.

Leiligheten disponerer to stk bodar.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### 1-roms leilighet i 5.etasje:

- Det foreligger ikke tegninger

I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.

Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

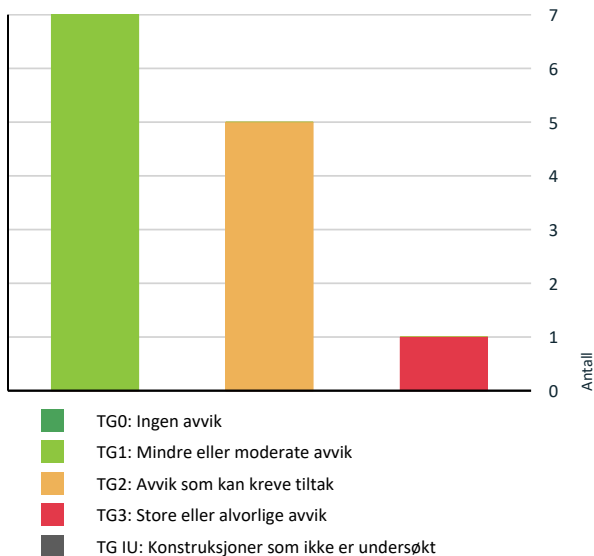
Konsekvens:

Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.

Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

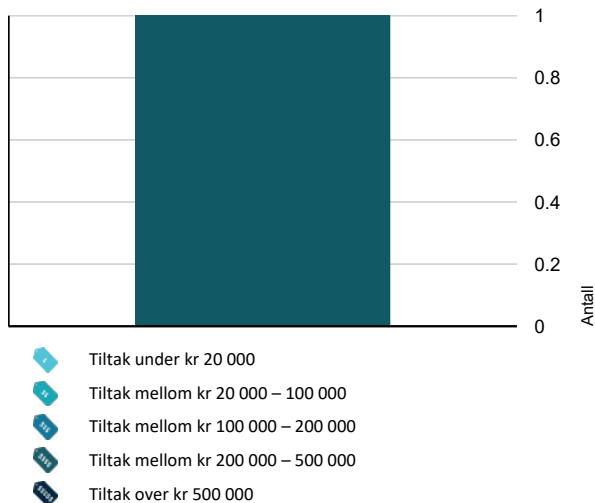
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.

Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.

Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelse er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten/boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.

Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av

# Sammendrag av boligens tilstand

eier/beboer/revirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.

I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato.

Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn revirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som revirent/eier be om en oppdatert rapport.

Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!

Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.

Kunden/revirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.

Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.

Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

## Oppsummering av avvik

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

### 1-roms leilighet i 5.etasje:

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 5. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

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

! Kjøkken > 5. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## 1-ROMS LEILIGHET I 5.ETASJE:



### Byggeår

1931

### Anvendelse

#### Standard

Se beskrivelse under konstruksjoner.

#### Vedlikehold

Se beskrivelse under konstruksjoner.

### Kommentar

Iflg. Norges Eiendommer.

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer med treammer og isolerglass.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindusglass fremstod som hele på befaringdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass.

Det er foretatt kontroll av alle vinduers åpnings- og lukkemekanismer, og det er registrert at det ene låsemekanismen til det ene vinduet er ikke fungerer tilstrekkelig.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punktering foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Vinduer er over 20 år gamle og har dermed passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid. Bygningsdelene vurderes å ivareta sin tiltenkte funksjon på befaringdag, men sammenlignet med nyere vinduer må det påregnes noe redusert isolasjonsevne og økt sannsynlighet for aldersrelaterede forhold, herunder punktering.

Skjulte forhold som råte eller annen nedbrytning kan ikke utelukkes, da slike forhold ikke alltid er synlige ved visuell befaring.

På bakgrunn av alder og forventet restlevetid er tilstandsgrad satt til TG2, som en påpekning av økt sannsynlighet for behov for vedlikehold eller utskifting over tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### Konsekvens:

Vinduene alder medfører økt sannsynlighet for aldersrelaterede forhold, som redusert isolasjonsevne, punktering av isolerglass eller begynnende nedbrytning av materialer. Vinduet med vond låsemekanisme trenger justering.

Over tid kan dette gi noe økt varmetap og behov for hyppigere vedlikehold eller utskifting. Videre utvikling og omfang kan ikke fastslås på befaringdag.

#### Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og normalt vedlikehold av vinduer.

Ved tegn til punktering, funksjonssvikt eller materialnedbrytning bør utbedring eller utskifting vurderes.

På sikt må utskifting av vinduer påregnes.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).  
Døren har malt innside.

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer funksjonssvikt eller behov for tiltak i nær fremtid, vurdert ut fra bygningsdelens alder, type og de observasjoner som lot seg gjøre. Noe bruksmerker/riper i døren.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelens stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

## Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:

Bygning oppført i 1931 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetskillende vegger i betong/mur.

Støpt såle, antatt fundamentert til fast fjell via komprimerte masser og grunnmur av betong.

Fasaden er pusset og malt.

Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Grunnforhold og drenering:

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.

Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Bygningen stod ferdig i 1931, i en periode hvor datidens byggeforskrifter var gjeldende og normalt lagt til grunn ved prosjektering og utførelse.

Den tilfredsstillende ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolerings.

Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.

Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.

Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.

Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.

Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.

Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.

Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

## INNSENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Gulv:

Flislagt gulv på bad.

Ellers laminat.

# Tilstandsrapport

## Vegger:

Delvis flissatte vegger på bad.  
Ellers glatte, malte veggflater.

## Himlinger:

Glatte, malte himlingsflater.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,54 m.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.

Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig. I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendigvis krever utbedring.

Normal slitasje og skader som nødvendigvis krever utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Det samme gjelder spiker- og skruerull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på badrom er vurdert separat under punktet "Badrom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

## **TG 1** Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller i betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Det ble utført målinger for å kontrollere eventuelle planavvik (i to rom).

Det ble ikke registrert negative avvik utover gjeldende standard.

Ved kontrollmåling av gulv registreres eventuelle avvik gjennom tilfeldige stikkprøver på fem ulike punkter i rommet. Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes ved denne metoden. Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved et senere salg. Dersom dette anses som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.

Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftest fra dørterskel mot motstående hjørner i rommet.

På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Stedvis lokale skjevheter og gulvknirk.

## **TG 1** Innvendige dører

### Beskrivelse

Profilerte, folierte innerdører.

Normal og forventet bruksslitasje.

Det ble foretatt stikkprøver på åpne/lukke mekanismen til enkelte dører, og disse ble funnet i orden.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

# Tilstandsrapport

## 5. ETASJE > BAD

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Flislagt baderom.

Det foreligger ingen dokumentasjon.  
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.  
TG 3 blir tildelt når konstruksjonen og membran har forskrift fra 1997 eller eldre.

Underliggende konstruksjoner kan ikke konstanteres.  
Baderommets konstruksjon er ikke kjent, og det antas at underlaget er sikret med metoder som kan være noe mangelfulle i følge dagens krav.

Baderommet er i behov av fornyelse da det har overskredet sin forventede levetid på 20 år.  
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.  
Tilstandsvurderingen tar høyde for dette.

Følgende er registrert:

- Høydeforskjell mellom topp flis ved terskel og sluk tilfredstiller ikke dagens krav
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det er ikke synlig membran i sluk.
- Det er registrert sprekker i fliser.
- "Slipp" i i fuger i overgang mellom vegg og gulv.
- Slitte flisfuger.
- Dør i våtsone
- Svertesopp i fuger.
- Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt på slukløsningen.
- Membran har oversteget forventet levetid
- Det er ukjent hvordan rørgjennomføringer i våtsoner er utført.
- Det foreligger ingen dokumentasjon.
- Badet har generelt høy slitasjegrad.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder på rommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Andre tiltak:

Konsekvens:

Samlet sett viser badet flere forhold som gir redusert fuktsikkerhet og avvik fra dagens krav. Manglende høydeforskjell ved terskel, svakt fall, ukjent tettesjikt og slitasje på overflater gir økt risiko for at vann ikke ledes korrekt til sluk og kan trenge inn i konstruksjonen. I tillegg bidrar manglende ventilasjon, eldre slukløsning og usikker utførelse av gjennomføringer til økt fuktbelastning over tid. Fravær av dokumentasjon gjør det ikke mulig å verifisere oppbygning og kvalitet. Badet vurderes samlet å ha begrenset restlevetid og er modent for oppgradering.

Tiltak:

Det anbefales full rehabilitering av badet. Tiltak bør omfatte etablering av nytt, sammenhengende tettesjikt på gulv og vegger, korrekt fall mot sluk, tilfredsstillende høydeforskjell ved terskel, utskifting av sluk og dokumentert utførelse av rørgjennomføringer. Videre bør ventilasjon forbedres og overflater fornyes. Arbeidene bør utføres av fagkyndige i henhold til gjeldende TEK.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

# Tilstandsrapport



## 5. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det ble utført hulltaking på tilstøtende rom av baderommet.  
Det ble målt etter fuktighet inne i konstruksjonen.  
Ingen unormale avvik registrert.

Hullet ble tettet med blendelukk.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

## KJØKKEN

## 5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### 1 TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

IKEA kjøkkeninnredning fra 2020.  
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.  
Innredning med glatte, folierte fronter.  
Laminat benkeplate nedfelt kum i kompositt/plast.  
Fliser på vegg over benkeplaten.  
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin (smal versjon), stekeovn og kjøleskap.

—  
Det bør installeres komfyrvakt og waterguard på kjøkkenet.

Det er viktig å merke seg at dette kravet gjelder for nye bygg eller omfattende rehabiliteringer som er gjennomført etter at TEK10 trådte i kraft.

—  
Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Normal forventet bruksslitasje.  
Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

# Tilstandsrapport



## 5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### **TG 2** Avtrekk

#### Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

#### Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

#### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilator.

#### Konsekvens:

Ventilator med omluft (kullfilter) fjerner lukt og noe partikler, men leder ikke fukt og matos ut av boligen. Dette kan medføre at fukt og forurensninger blir værende i rommet, og over tid påvirke inneklima og overflater i kjøkkenområdet.

#### Tiltak:

Det anbefales regelmessig vedlikehold og utskifting av kullfilter for å opprettholde funksjonen. Dersom man ønsker mer effektiv fjerning av fukt og matos, kan etablering av ventilator med avtrekk til det fri vurderes i forbindelse med oppgradering, i henhold til gjeldende TEK.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### **TG 2** Vannledninger

#### Beskrivelse

Synlige, interne vannførende rør i kobber og noe plast på kjøkken.

Rørføringer er i hovedsak skjult i vegger og konstruksjoner eller innkasset, og vurderingen er derfor begrenset til synlige deler på befaringsstidspunktet. Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasje, korrosjon eller andre avvik ved denne kontrollen.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og er ikke inspisert eller vurdert. Felles rørføringer kan være i dårligere forfatning enn internt i leiligheten.

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner, samt opplysninger gitt av eier, som opplyser at anlegget fungerer som forutsatt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1) Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

2) Det er ikke monterte lekkasjevarsler med vannstoppventil på kjøkken. Kravet kom i 2010 og gjelder også ved rehabilitering/oppgradering av eldre boliger. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

1)

Konsekvens:

Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, øker risikoen for korrosjon, tæring og lekkasjer i kobberør. Eventuelle lekkasjer kan medføre vannskader og følgeskader på bygningsdeler.

Tiltak:

Det anbefales økt oppfølging og kontroll av innvendige vannledninger av kobber. Ved fremtidig oppussing eller ombygging bør utskifting til moderne rør-i-rør-løsning vurderes.

2)

Konsekvens:

Manglende lekkasjestopper i rom uten sluk eller vanntett gulv øker risikoen for omfattende vannskader ved lekkasje. Skader kan utvikle seg raskt og medføre betydelige følgeskader på gulv, innredning og tilstøtende konstruksjoner, samt økte utbedringskostnader.

Tiltak:

Det anbefales å installere lekkasjestopper (Aquastop) med sensorer og magnetventil på kjøkken, tilpasset eksisterende vanninstallasjoner, i henhold til gjeldende regelverk.



## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Interne og synlig avløpsrør i plast og støpejern.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger i støpejern.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak:

Det anbefales økt oppfølging av avløpsanlegget, herunder jevnlig kontroll av tilgjengelige rørstrekk. Ved fremtidig oppussing eller ombygging bør utskifting av avløpsledningene vurderes.

Konsekvens:

Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, øker risikoen for slitasje, lekkasjer, tilstopping og redusert funksjon. Eventuelle svikt kan medføre vannskader og luktp problemer.

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet. Avtrekk via ventiler.

# Tilstandsrapport

En god måte å oppnå ventilasjon vil derfor være ved åpning av vinduer.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

### Konsekvens:

Når leiligheten er basert på naturlig ventilasjon, er luftutskiftingen avhengig av bruk, værforhold og manuell lufting. Dette kan medføre varierende ventilasjonseffekt, og i perioder gi redusert innelima, særlig ved høy belastning eller begrenset lufting.

### Tiltak:

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.

Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Det anbefales å være bevisst på regelmessig lufting. Dersom man ønsker mer stabil og forutsigbar ventilasjon, kan etablering av mekanisk ventilasjon vurderes i forbindelse med oppgradering eller rehabilitering.

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

## Andre VVS-installasjoner

### Beskrivelse

Radiatorer tilknyttet varmeanlegg.

Det er ikke opplyst om feil eller mangler knyttet til bygningsdelen, og det ble på befaringstidspunktet ikke observert synlige tegn til lekkasje.

Øvrig anlegg er ikke teknisk vurdert, og effekt eller reguleringsfunksjon er ikke målt.

Tilstandsgrad er fastsatt basert på visuelle observasjoner ved befaring, samt opplysninger gitt av eier.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Sikringsskap lokalisert i entré.

Automatsikringer med jordfeilbrytere.

4 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert i felles tavle.

Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredstillende.

Følgende samsvarserklæring er fremlagt:

"Arb. Beskrivelse: Utbedring av tilsynsrapport 5434998

1. Byttet defekt jordfeilautomater til nye på kurs 2 og 4

# Tilstandsrapport

2. Oppdatert kursfortegnelse og merking
3. Stue, festet løs stikkontakt"

- Datert 07.01.2025

Øvrig anlegg er ikke fremlagt.

Skapdør er noe vond å åpne fullt ut.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

## Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Opplysningene gjelder arbeider utført i nåværende eiers periode. Arbeider utført av tidligere eier(e) er ikke kjent.**
3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eiltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

6. 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**
7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

8. 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**
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
10. 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 foreligger kun dokumentasjon/samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da**

# Tilstandsrapport

man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnett er utført av sertifisert personell.

Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.  
EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

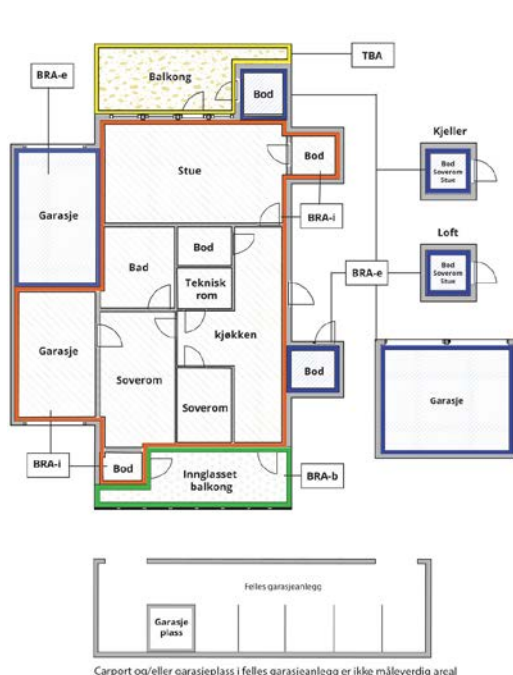
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## 1-roms leilighet i 5.etasje:

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5. Etasje	36	2		38	
Kjeller (bod)		2		2	
<b>SUM</b>	<b>36</b>	<b>4</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>40</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. Etasje	Entré, bad, alkove, stue/kjøkken	Bod i felles gang	
Kjeller (bod)		Bod	

### Kommentar

Entré/gang, bad, alkove og kjøkken/stue.

Eier har påvist en stk bod i i felles trappegang i samme etasje, samt en i kjeller som opplyses og tilhøre seksjonen. Disse bodene er medtatt i arealoppstillingen.

5.Etasje:  
Boden er målt til ca 1,5 m<sup>2</sup>.

Kjeller:  
Kjellerbod er målt til ca 1,5 m<sup>2</sup>.

Arealene er målt innvendig.  
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen. Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig. Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte. Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen. Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Det kan forekomme mindre avvik i oppgitte arealer som følge av rommenes kompleksitet, vinkler i leiligheten, valgt målemetode og gjeldende avrundingsregler. Arealene er målt på stedet med enkel håndholdt lasermåler.

Målingene er utført med aktsomhet, men mindre variasjoner kan forekomme. Dersom areal er av vesentlig betydning for kjøper, anbefales det å gjennomføre laserskanning av hver etasje før kjøp.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

**Kommentar:** I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgå av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.  
Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

**Konsekvens:**

Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.  
Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

**Kommentar:** Eier har oversendt følgende liste:

2020 - Stue, gang og inngangsparti malt.  
2020- Nytt kjøkken. Ikea.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2026	Lars Erik Haga Kåsin	Takstingeniør
	Hans-Jacob Molland	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	215	203		54	635 m <sup>2</sup>	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

### Adresse

Majorstuveien 34

### Hjemmelshaver

Molland Hans-Jacob

### Kommentar

Bolignummer (SSB) : H0504

Regulering : Området er regulert til boligformål

Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann : Offentlig

Tilknytning avløp : Offentlig

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Fra leiligheten spaserer du til flere av de mest kjente gatene i Oslo, som Bogstadveien, Hegdehaugsveien eller Majorstuen som er kjent for pulserende folkeliv, trivelige kaféer, flotte restauranter, barer, utesteder og ikke minst sitt rike utvalg av butikker.

Fra leiligheten er det kort gange til Colosseum kino, Mathuset Jacobs, Evo treningssenter, nærbutikker, samt Meny ved Majorstuen, vinmonopol, apotek m.m. I tillegg er Vestkanttorget en kort spasertur fra leiligheten. Her arrangeres det brukt- og antikkmarked hver lørdag i mnd. mars - desember, og bidrar til et yrende folkeliv og god stemning i nabolaget.

Majorstuen er et viktig kollektivknutepunkt og er ca. 5 min. gange fra boligen, der finner man T-banelinjene, tre trikkelinjer, fem busslinjer og flybuss. Fra Majorstuekrysset kommer man seg enkelt rundt i hele Oslo.

Ved å benytte bil tar det ca. 5 min. til Ullevål sykehus, 5 min. til Aker brygge, 4 min. til Skøyen, 7 min. til Oslo S, samt 36 min. til Oslo lufthavn.

### Om tomten

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen. Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

### Tinglyste/andre forhold

Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, 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 i sameiet.

### Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av tradisjonelle bygårder.

Bygning oppført i 1931 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.

Støpt såle, antatt fundamentert til fast fjell via komprimerte masser og grunnmur av betong.

Fasaden er pusset og malt.

Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.

For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklærings skjema	09.04.2026	Utfylt av selger	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Hans-Jacob Molland

---

## Boligen

Majorstuveien 34  
0367 Oslo

0301-215/203/0/54

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



## 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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?

♦ **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?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Omega

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet sikringer og sjekket elektrisk oppsett.

---

## 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?

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

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Malling & Co Forvaltning AS  
Dronning Mauds gate 15  
0250 Oslo

Vår referanse:  
1007260041

Vår saksbehandler:  
Richard Dante

Telefon:  
917 43 074

Vår dato:  
27.03.2026

## Megleropplysninger på Majorstuveien 34 - gnr. 215, bnr. 203, snr. 54 (Ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

<b>Navn</b>	<b>Adresse</b>	<b>Fødselsdato</b>
Hans-Jacob Molland	Odins gate 2A, 0266 Oslo	21.08.1973

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på				
Styreleder	Navn	Tlf.	E-post.	
Informasjon om eiendommen				
Sameiets eiendommer:	Gnr.	Bnr.	Snr.	Kommune
Sameiets org.nr:			Tomten er <input type="checkbox"/> eiet <input type="checkbox"/> festet	
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:	
Har sameiet mottatt nabovarsel?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?	
Foreligger det ferdigattest?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og politenr.			
Har sameiet hussoppforsikring?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og politenr.	
Parkering og garasje				
Medfølger det p-/garasjeplass?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Plassens nummer:	
Hvordan blir kjøper eier av plassen?				
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr

Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?			
Fremleie/godkjennelse					
Er fremleie tillatt?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Evt. vilkår for fremleie?			
Kreves styregodkjenning av ny eier?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?			
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1					
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr				
Har sameiet formue?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja: Hva er total formue?	Seksjonens andel formue?		
		Kr	Kr		
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr	Er det restanse?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	Fellesutgiftene inkluderer:				
Avregnes fellesutg.?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato		
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:		Seksjonens renteutgifter kr:			
Gebyr					
Tas det et gebyr for eierskiftet?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
Tas det et gebyr for opplysningene?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:		

Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier

Skriv her:

**For Malling & Co Forvaltning AS**

*Kine Marte K. Moen*

Sted, dato

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post [richard.dante@aktiv.no](mailto:richard.dante@aktiv.no).

På forhånd takk!

Vennlig hilsen  
for Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien



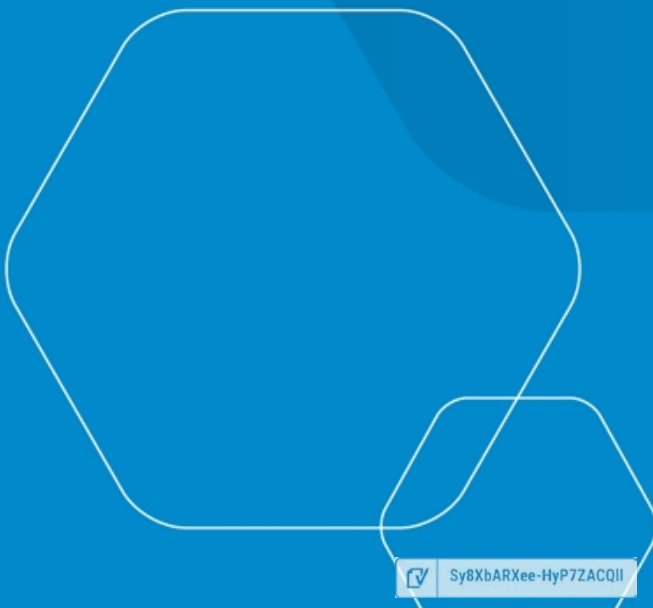
Richard Dante  
Partner / Eiendomsmeglerfullmektig  
[richard.dante@aktiv.no](mailto:richard.dante@aktiv.no)



# Årsregnskap 2024

## Eierseksjonsameiet Majorstuveien 34

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 987 767 871

 Sy8XbARXee-HyP7ZACQII

## RESULTATREGNSKAP

### EIERSEKSJONSAMBIET MAJORSTUVEIEN 34

	Note	2024	2023	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>				
Annen driftsinntekt		231 494	11 883	1 802 580
Felleskostnader		1 815 889	2 063 299	463 419
Sum driftsinntekter		2 047 383	2 075 183	2 265 999
Honorar	2	313 079	249 533	345 489
Forsikringspremier		164 139	129 400	187 273
Energikostnader	3	640 344	610 990	646 852
Kommunale avgifter		442 788	402 843	487 066
Reparasjon og vedlikehold	4	575 940	346 506	471 408
Andre driftskostnader	5	78 736	46 954	105 027
Annen kostnad		65 559	7 701	22 884
Sum driftskostnader		2 280 584	1 793 927	2 265 999
Driftsresultat		-233 201	281 256	0
<b>FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>				
Annen renteinntekt		30 516	30 061	0
Annen finansinntekt		315	0	0
Resultat av finansposter		30 831	30 061	0
Resultat før skattekostnad		-202 370	311 317	0
Årsresultat		-202 370	311 317	0
<b>OVERFØRINGER</b>				
Overført fra annen egenkapital		202 370	-311 317	0
Sum overføringer		-202 370	311 317	0

## BALANSE

### EIERSEKSJONSAM EIEI MAJORSTUVEIEN 34

	Note	2024	2023	Budsjett 2025
<b>EIENDELER</b>				
<i>OMLØPSMIDLER</i>				
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	944 052	1 293 860	0
<i>FORDRINGER</i>				
Kundefordringer	7	13 601	0	0
Andre kortsiktige fordringer	7	141 207	85 975	0
Andre fordringer		0	52 400	0
Sum fordringer		154 808	138 375	0
Sum omløpsmidler		1 098 860	1 432 235	0
Sum eiendeler		1 098 860	1 432 235	0
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>				
<i>OPPTJENT EGENKAPITAL</i>				
Annen egenkapital	8	625 676	828 045	0
Sum opptjent egenkapital		625 676	828 045	
Sum egenkapital		625 676	828 045	
<i>GJELD - KORTSIKTIG GJELD</i>				
Forskudd felleskostn.		192 378	108 291	0
Leverandørgjeld		225 231	413 593	0
Annen kortsiktig gjeld	9	55 575	82 305	0
Sum kortsiktig gjeld		473 184	604 189	0
Sum gjeld		473 184	604 189	0
Sum egenkapital og gjeld		1 098 860	1 432 235	

Styret i Eierseksjonsameiet Majorstuveien 34

\_\_\_\_\_  
Kaia Aagot Linneberg  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Randi Engen  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Per Halvard Linneberg Gjerlaug  
styremedlem

## Note 1 Regnskapsprinsipper

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

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

### Fordringer

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

### Anleggsmidler

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon ligned på den enkelte seksjonseier.

Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

### Driftsinntekter

Fellesutgifter inntektsføres hver måned ved fakturering av sameierne i henhold til vedtatt faktureringsplan.

### Økonomi

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Selskapets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter sameiet har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

## Note 2 Honorar

	2024	2023
Administrasjonshonorar	232 610	210 908
Revisjonshonorar	80 469	38 625
Sum honorar	313 079	249 533

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon.

## Note 3 Energikostnader

	2024	2023
Fyringsanlegg, drift og vedl.h.	111 851	7 959
Fjernvarme	463 419	511 443
Lyskilder	0	14 647
Strøm og nettleie	65 074	76 941
Sum energikostnader	640 344	610 990

#### Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
Vaktmester	80 800	36 806
Skadedyrbekjempelse	4 207	28 067
Heis, service og vedl.h.	75 490	76 599
Renhold fellesareal	46 062	26 943
Rør og sanitær, service / vedlikehold	20 688	15 666
Service øvrige tekn.anlegg	0	5 613
El anlegg, service og vedl.h.	57 196	2 809
Bygningsmessig vedl.h. (FK)	0	69 515
Periodisk vedlikehold (større arbeider s	103 348	84 489
Brannteknisk / brannvarsling	174 050	0
Dører / låser / skilt / -rep. og vedl.h.	11 099	0
Reparasjon og vedlikehold leiligheter	3 000	0
Sum reparasjon og vedlikehold	575 940	346 506

#### Note 5 Andre driftskostnader

	2024	2023
Eendomsskatt (FK)	0	831
Diverse felleskostnader	37 592	13 709
Tele / data / linjeleier	41 144	31 313
Kontorrekvisita	0	728
Porto	0	373
Leie datasystemer	0	0
Sum andre driftskostnader	78 736	46 954

#### Note 6 Kontanter og bankinnskudd

	2024	2023
Bankinnskudd	944 052	1 293 860
Sum kontanter og bankinnskudd	944 052	1 293 860

#### Note 7 Kortsiktige fordringer

	2024	2023
Kundefordringer	13 601	0
Ovf av forskuddsbet.felleskost	0	0
Kundefordringer	13 601	0
Andre kortsiktige fordringer	0	2 250
Andre forskuddsbetalte kostnader	141 207	83 725
Andre kortsiktige fordringer	141 207	85 975
Sum kortsiktige fordringer	154 808	85 975

#### Note 8 Egenkapital

	2024	2023
Annen egenkapital	828 045	97 227
Sum egenkapital 01.01	828 045	97 227
Årets resultat	-202 370	311 317
Sum egenkapital 31.12	625 676	828 045

#### Note 9 Kortsiktig gjeld

	2024	2023
Annen kortsiktig gjeld	-31 603	-31 603
Depositum	0	-4 340
Uopptjent inntekt	-23 972	-46 362
Sum annen kortsiktig gjeld	-55 575	-82 305

#### Note 10 Lønnskostnader og antall årsverk

##### LØNNSKOSTNADER

	2024	2023
Sum	0	0

Selskapet har i 2024 sysselsatt 0 årsverk og har heller ingen pensjonsforpliktelser (OTP). Det ble ikke utbetalt styrehonorar i perioden.

# Saldobalanse

Klient Eierseksjonsameiet Majorstuveien 34  
Org.nr 987 767 871

Kontonr	Kontobetegnelse	Foreløpig 2024	Oppgjørsposter 2024	Endelig 2024	Saldo 2023
1390	Andre langsiktige fordringer	0,00	0,00	0,00	52 400,00
1396	Depositum	0,00	0,00	0,00	-4 340,00
1500	Kundefordringer	13 601,05	0,00	13 601,05	0,00
1579	Andre kortsiktige fordringer	0,00	0,00	0,00	2 250,00
1749	Andre forskuddsbetalte kostnader	141 206,73	0,00	141 206,73	83 725,28
1920	Bankinnskudd	944 051,78	0,00	944 051,78	1 293 859,52
2050	Annen egenkapital	-828 045,47	202 369,61	-625 675,86	-828 045,47
2160	Uopptjent inntekt	-23 972,00	0,00	-23 972,00	-46 362,44
2400	Leverandørgjeld	-225 231,43	0,00	-225 231,43	-413 592,98
2960	Annen påløpt kostnad	-192 377,69	0,00	-192 377,69	-108 291,33
2990	Annen kortsiktig gjeld	-31 602,58	0,00	-31 602,58	-31 602,58
3033	Påslag viderefakt. avg.pl.	-98,63	0,00	-98,63	0,00
3900	Annen driftsrelatert inntekt	0,00	0,00	0,00	-11 883,45
3906	Å-konto FK utenfor mva området	-1 815 889,12	0,00	-1 815 889,12	-2 063 299,34
3914	Å-konto energi utenfor mva området	-231 395,00	0,00	-231 395,00	0,00
4155	Eiendomsskatt (FK)	0,00	0,00	0,00	831,25
4169	Administrasjonshonorar	0,00	0,00	0,00	210 907,97
4170	Vaktmester	80 799,75	0,00	80 799,75	36 806,00
4172	Fyringsanlegg, drift og vedl.h.	111 850,93	0,00	111 850,93	7 959,00
4173	Fjernvarme	463 418,59	0,00	463 418,59	511 443,01
4174	Skadedyrbekjempelse	4 206,63	0,00	4 206,63	28 067,29
4175	Lyskilder	0,00	0,00	0,00	14 646,75
4176	Brannteknisk / brannvarsling	174 050,00	0,00	174 050,00	0,00
4178	Dører / låser / skilt / -rep. og vedl.h.	11 099,00	0,00	11 099,00	0,00
4181	Strøm og nettleie	65 074,21	0,00	65 074,21	76 941,05
4182	Heis, service og vedl.h.	75 490,16	0,00	75 490,16	76 598,90
4183	Diverse felleskostnader	37 591,75	0,00	37 591,75	13 709,00
4184	Renhold fellesareal	46 061,81	0,00	46 061,81	26 942,65
4185	Renovasjon / container	210 280,39	0,00	210 280,39	402 843,02
4188	Rør og sanitær, service / vedlikehold	20 688,00	0,00	20 688,00	15 666,00
4190	Tele / data / linjeleier	41 144,20	0,00	41 144,20	31 313,00
4191	Vann- og avløpsavgifter	232 507,16	0,00	232 507,16	0,00
4193	Service øvrige tekn.anlegg	0,00	0,00	0,00	5 613,00
4194	El anlegg, service og vedl.h.	57 196,25	0,00	57 196,25	2 809,00
4195	Bygningsmessig vedl.h. (FK)	0,00	0,00	0,00	69 514,50
6605	Reparasjon og vedlikehold leiligheter	3 000,00	0,00	3 000,00	0,00
6610	Periodisk vedlikehold (større arbeide	103 348,29	0,00	103 348,29	84 488,50
6700	Revisjonshonorar	80 468,76	0,00	80 468,76	38 625,00
6705	Regnskapshonorarer	58 950,00	0,00	58 950,00	0,00
6720	Forvaltningshonorar	173 659,94	0,00	173 659,94	0,00
6721	Teknisk forvaltningshonorar	45 031,26	0,00	45 031,26	0,00
6800	Kontorrekvisita	0,00	0,00	0,00	728,00
6940	Porto	0,00	0,00	0,00	373,00
7500	Forsikringspremie	164 139,00	0,00	164 139,00	129 400,00
7740	Øredifferanser	-276,09	0,00	-276,09	-73,24
7770	Bank og kortgebyrer	12 531,02	0,00	12 531,02	5 746,60
7780	Renter og gebyrer inkasso	8 272,64	0,00	8 272,64	2 024,67
7830	Konstaterte tap på fordringer	0,00	0,00	0,00	2,66
8040	Renteinntekt, skattefri	0,00	0,00	0,00	-15 907,61
8050	Renteinntekt bankinnskudd	-30 516,29	0,00	-30 516,29	-14 153,42
8070	Andre finansinntekter	-315,00	0,00	-315,00	0,00
8991	Overført til annen egenkapital	0,00	-202 369,61	-202 369,61	311 317,24
		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Sammendrag</b>					
1390	- 1920	1 098 859,56	0,00	1 098 859,56	1 427 894,80

Kontonr	Kontobetegnelse	Foreløpig 2024	Oppgjørsposter 2024	Endelig 2024	Saldo 2023
<b>Sammendrag</b>					
2050	- 2990	-1 301 229,17	202 369,61	-1 098 859,56	-1 427 894,80
3033	- 3914	-2 047 382,75	0,00	-2 047 382,75	-2 075 182,79
4040	- 4195	1 631 458,83	0,00	1 631 458,83	1 532 611,39
6321	- 6940	464 458,25	0,00	464 458,25	124 214,50
7500	- 7830	184 666,57	0,00	184 666,57	137 100,69
8040	- 8991	-30 831,29	-202 369,61	-233 200,90	281 256,21
		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

25.06.2025 08:57

**SENT BY OWNER:**

Kine Marte Kongsgård Moen • 17.06.2025 13:27

**DOCUMENT ID:**

HyP7ZACQII

**ENVELOPE ID:**

Sy8XbARXee-HyP7ZACQII

**DOCUMENT NAME:**

Eierseksjonsameiet Majorstuveien 34 Årsregnskap 2024, 11.06.25.pdf

8 pages

**SHA-512:**

4e6534b9ceb123d396b0b41b50a2c8495f0811c539e5fd2bc3302b5016a2ad7dd82cc84088c501e6cab1f9e19981c78a8c424406a538ae7b2bd2546eff67eb3a

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Per Halvard Linneberg Gjerl aug perhgjerlaug@gmail.com	Signed Authenticated	18.06.2025 12:04 17.06.2025 16:14	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 82/09/23) IP: 79.161.23.241
Randi Engen randi.engen@gmail.com	Signed Authenticated	18.06.2025 18:20 18.06.2025 18:02	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 79/03/06) IP: 81.166.7.50
Kaia Aagot Linneberg kaia@voldgaard.no	Signed Authenticated	25.06.2025 08:57 17.06.2025 23:26	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 55/05/07) IP: 79.160.42.232

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed

## 📎 Attachments

NAME ( DOCUMENT SIZE )	SH A-5 12
1. Eierseksjonsameiet Majorstuveien 34 Årsregnskap 2024, 11.06.25.pdf-pAdES-HkrCZ0C7lx.pdf (157173 bytes)	552688 b31f0f eaf549 876263 284bf9 b39cc7 215016 c4d8b9 dc1ebc 79619d 743b2f 9b9871 dc8220 9e9cd6 959c65 e1aa8d ec1ec8 72bc6a 420f34 c751d3 31f084 52

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

NAME ( DOCUMENT SIZE )

SH  
A-5  
12

2. Eierseksjonsameiet Majorstuveien 34 Årsregnskap 2024, 11.06.25.pdf-pAdES-BJoiWACmxx.pdf (157010 bytes)	b6bd04 19fc42 2c030b 76a648 8a6708 a0582f a9e190 5ee130 9d6ce6 d5b61a 57eccc 5d8cd9 00de2f 1a24e3 0a3fe2 6185b6 f40093 7f69f3 057eb6 b1ab3e ca536c 73
---	--

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

NAME ( DOCUMENT SIZE )

SH  
A-5  
12

3. Eierseksjonsameiet Majorstuveien 34 Årsregnskap 2024, 11.06.25.pdf-pAdES-H1MJwZC07ex.pdf (157045 bytes)	1736a8 bf032e 927167 8572ea fb1760 d3a3f5 6eaf1c 4182ec 548252 f44d36 6ed02b 70aac7 0d2d47 cae882 c4c3c8 36b9d0 a5b115 252e6c 4c509e 77e87e 8ea18b fc
--	--

### Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed

# SAMEIET EIERSEKSJONSSAMEIET MAJORSTUVEIEN 34

## PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE

Den 13.05.2025 ble det avholdt ordinært årsmøte i eierseksjonssameiet Majorstuveien 34 i Dronning Mauds gt. 15, 4.etg.

Representert på årsmøtet var 41 seksjonseiere som utgjør 70 % av 100 % av sameiets totale prosent.

Fra styret møtte  
Kaia Aagot Linneberg  
Per halvard  
Randi Engen

Dessuten møtte: Sondre Ullersmo og Stine Berg Luhr fra Malling & Co Residential AS

---

Følgende saker ble behandlet og avgjort:

**1. Godkjenning av innkallelsen og valg av møteleder**

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på og erklære det for lovlig satt.

Stine Berg Lühr ble valgt til møteleder.

**Vedtak:** Godkjent

**2. Valg av representant til å undertegne protokollen sammen med møteleder**

Brit Johanne Søvde og Randi Engen ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

**Vedtak:** Godkjent

**3. Årsregnskap for 2024**

Styrets forslag til årsregnskap ble presentert og foreslått godkjent.

**Vedtak:** Godkjent

**4. Valg av nytt styre**

Per Halvard Gjerlaug ble valgt som styreleder

Brit Johanne Søvde og Randi Engen ble valgt som styremedlemmer

**Vedtak:** Godkjent

**5. Styret informerte om:**

**Økning av felleskostnader:**

Grunnet økte kostnader og vedlikeholdsbehov i Majorstuveien 34 blir det fra 1.8.25 oppjustering av felleskostnadene. Disse vil øke med 12%. Felleskostnadene er over tid blitt holdt lave, og det er nå derfor behov for å utføre en større økning.

**Vedlikeholdsplan for 2025-2026**

- Male trapperom



- Skifte belysning i trapperom
- Rive siste rest av treboder og bygge nettingboder for å sørge for god luftstrømning i kjeller
- Finne ut hvordan fasaden kan vaskes, og vurdere dette.
- Div. vedlikehold av rørføringer i kjeller
- Callinganlegget som har variabel funksjon
- Rehabiliterer skifer plater nederst på fasade

Oslo, 19.05.2025

*Møteleder og protokollvitne signerer protokollen elektronisk*



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

24.06.2025 13:24

**SENT BY OWNER:**

Kine Marte Kongsgård Moen • 23.06.2025 13:20

**DOCUMENT ID:**

H10cOh8Ngx

**ENVELOPE ID:**

Sywcun8Vxx-H10cOh8Ngx

**DOCUMENT NAME:**20250519- årsmøtet - referatM34 – 2025 – .pdf  
2 pages**SHA-512:**e11700c2cfe4ab1771366c8a1e0dda7ba6426202fefbb8  
939c85dfc6a445c1550d2b2bfd9a5e4b392bae0b48f29fb  
ae3d6d9f8f364cd1be0775c47e4f0c12cf6

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Stine Berg Lühr stine.luhr@malling.no	Signed Authenticated	23.06.2025 13:23 23.06.2025 13:22	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 84/05/08) IP: 217.173.250.3
Randi Engen randi.engen@gmail.com	Signed Authenticated	23.06.2025 13:24 23.06.2025 13:23	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 79/03/06) IP: 31.25.221.36
Brit Johanne Søvde britjohannesg@gmail.com	Signed Authenticated	24.06.2025 13:24 24.06.2025 13:22	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 72/08/22) IP: 77.16.79.115

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed

## 📎 Attachments

NAME ( DOCUMENT SIZE )	SHA-512
1. 20250519- årsmøtet - referatM34 – 2025 – .pdf-pAdES-SJMmaO3UEge.pdf (828491 bytes)	2ffddf3f2b32a7143fd121b79c136f91e2e610186e28c5fb0b69477d73743feca3c4aac8d30609f27bbe3cc56fee5201f944f8eb508018c6ca9612dd60a59780
2. 20250519- årsmøtet - referatM34 – 2025 – .pdf-pAdES-BJdhuhIVII.pdf (828455 bytes)	373e017a915ce92aa3d75d04ad28e3602fb414ca4e5fb2cf56fd9bcd54c3d0007d6bc60dff6c059697b3d7125f48269a375ab46e82159b54a26a2f53ee695e56
3. 20250519- årsmøtet - referatM34 – 2025 – .pdf-pAdES-B1sj_nIVII.pdf (828352 bytes)	e0124d31d6c34604ea770565012dd2756830bd1d48509274610efd0d4324c0d9dc6d397e3084607f53ddfcb4254af74bd8aa460b86509c8f513a638889c830c

## 📄 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## VEDTEKTER FOR

### Eierseksjonssameiet Majorstuveien 34

Vedtatt på ordinært årsmøte 24.05.2022

#### 1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Majorstuveien 34 org nr. 987 767 871. Sameiet ble opprettet ved søknad om seksjonering, tinglyst 08.08.1991.

#### 2 Eiendommen

Sameiet eier tomtegrunnen og bebyggelsen på gnr. 215 bnr. 203 i Oslo kommune. Eiendommen er bebygd.

Bebyggelsen er seksjonert i 56 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner. Hver av dem har tilknyttet enerett til bruk av en sammenhengende og avgrenset del av bygningen på eiendommen, kalt bruksenhet.

Hver boligseksjon har i tillegg rett til én bod. Seksjonene 6, 18,30, 42 og 54 disponerer bodene som ligger innerst i gangen i de respektive etasjene. De andre seksjonene disponerer én bod i kjelleren.

Seksjon nr. 1 og seksjon nr. 2 (næringsseksjonene) i sameiet har eksklusiv bruksrett til egne avgrensede områder i kjelleren. Se vedlagte tegning over kjellerarealet.

De delene av eiendommen som ikke inngår i en bruksenhet anses som fellesareal.

Rørapplegget for vann, avløp, ventilasjon og lignende frem til avgreningspunktene for bruksenhetene og det elektriske anlegget frem til bruksenhetenes sikringsskap er sameiets felles anlegg. Tilsvarende gjelder andre innretninger og installasjoner som skal tjene til seksjonseierne felles behov.

#### 3 Rettslig rådighet over seksjonen

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

Salg og utleie av en bruksenhet skal meddeles styret, eller den styret utpeker. Styret kan nekte å godkjenne erververen eller leietakeren bare dersom det foreligger saklig grunn.

#### **4 Bruken av bruksenhetene og fellesarealene**

Hver enkelt seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet. I tillegg har seksjonseieren sammen med de øvrige seksjonseierne rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Det er ikke tillatt å plassere inventar, bygningsavfall, søppel eller andre gjenstander i fellesarealene. Dette gjelder både eier og leietaker. De seksjonseierne som leier ut plikter å opplyse sine leietakere om dette.

Bruksenhetene kan bare brukes i samsvar med bruksformålet som går frem av søknaden om seksjonering (bolig eller næring).

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes på en måte som er urimelig eller unødvendig til skade, ulempe eller sjenanse for andre seksjonseiere og beboere. Fellesarealene må heller ikke brukes på en måte som hindrer andre seksjonseiere helt eller delvis i å bruke dem.

Alle innretninger og installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller husstandsmedlems funksjonshemning, må på forhånd godkjennes av styret.

Årsmøtet kan vedta og endre husordensreglene med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Alle seksjonseierne og de personene seksjonseierne gir adkomst til eiendommen, plikter å følge de husordensreglene som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

#### **5 Vedlikehold og omkostninger**

Den enkelte seksjonseier har plikt til å ta hånd om og bekoste innvendig vedlikehold av sin egen bruksenhet, slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at øvrige seksjonseiere slipper ulemper.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, badekar, dusjkabinett og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat og røykvarsler
- d) skap, benker og innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger og tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger og sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten. Eierne av seksjon nr. 55, 56, 57 og 58 skal vedlikeholde tilhørende ballkøng til sin leilighet, herunder fjerne jord, løv, snø m.m. fra ballkøngene og sluk. Seksjonseier kan ikke oppbevare jord, planer eller lignende på balkøngene som kan medføre fare for skade på fellesarealet eller andre seksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i denne vedtektsbestemmelsen, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter disse vedtektsbestemmelsene. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller sin vedlikeholdspunkt etter vedtektenes bestemmelser, skal erstatte det tapet dette påfører andre seksjonseiere jf. eierseksjonsloven §§ 34 og 36.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at det forebygger skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med 2/3 flertall kan årsmøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for heving av standarden. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene kreves inn sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

## **6 Fordeling av felleskostnader og ansvar utad**

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet.

Felleskostnadene skal fordeles i henhold til sameiebrøken, med mindre annet går frem av disse vedtektene, eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten eller forbruket for den enkelte bruksenhet.

Kostnader som bare skyldes drift og vedlikehold av næringsseksjonene skal alene betales av eier av næringsseksjonene. Dette gjelder for eksempel utgifter tilknyttet vedlikehold/utbedring av fasadene i næringsseksjonene, vedlikehold, utbedring og drift av varme og ventilasjonsanlegg m.m.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot en eller flere seksjonseiere for sameiets felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de á konto-beløpene som den enkelte seksjonseier skal betale forskuddsvis hver måned (felleskostnadene).

Den enkelte seksjonseier hefter for sameiets felles ansvar og forpliktelser i henhold til sin sameierbrøk.

## **7 Lovbestemt og vedtektsbestemt panterett**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i eierseksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver eierseksjon svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

## **8 Årsmøtet**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

### *8.1 Berammelse og innkalling*

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og den siste fristen for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapoversikt og revisorberetning skal sendes alle seksjonseiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære årsmøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst 1/10 av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst 3 dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Innkalling skal skje skriftlig. Også elektronisk kommunikasjon regnes som skriftlig. Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Det skal ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen hvis styret har mottatt krav om det innen den fastsatte fristen. Dersom årsmøtet skal behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

## 8.2 *Deltakere*

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

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

En seksjonseier kan møte ved en fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og kan når som helst tilbakekalles. Enhver seksjonseier har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

## 8.3 *Ledelse og protokoll*

Årsmøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier, som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede. Den originale protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

## 8.4 *Stemmeberegning og flertallskrav*

I årsmøtet regnes stemmer etter antall fremmøtte eierseksjoner, slik at hver fremmøtt eierseksjon har én stemme.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Likeledes kreves det minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller til utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap

- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- e) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum
- g) tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene

Hvis et tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og går ut over vanlig forvaltning, fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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

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

#### 8.5 *Inhabilitet i årsmøtet*

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om

- a) et søksmål mot seg selv eller sin nærstående
- b) sitt eget eller sin nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot personen selv eller dennes nærstående

### 8.6 *Saker som behandles i det ordinære årsmøtet*

Det ordinære årsmøtet skal

1. behandle styrets årsberetning
2. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
3. fastsette budsjettet for kommende år
4. velge styreleder når lederen er på valg
5. velge styremedlemmer som er på valg
6. velge varamedlemmer til styret som er på valg
7. velge revisor når den tidligere revisoren skal fratru
8. behandle forslag fra styret
9. behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

## **9 Styret**

### 9.1 *Styrets oppgaver og myndighet*

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for drift og vedlikehold av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøter. For å utføre sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene må vedtas av årsmøtet. Avgjørelser som skal tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfellet.

### 9.2 *Valg av styre*

Styret skal bestå av 3 til 5 medlemmer.

Styrets leder velges særskilt av årsmøtet. Ved valgene anses den eller de kandidatene som oppnår flest stemmer, som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmene. I forbindelse med valgordningene fastsetter årsmøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem eller varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem eller varamedlem valgt for to år. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være seksjonseiere eller tilhøre noen seksjonseiers husstand.

### 9.3 *Styremøter*

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Styremøtene skal ledes av styrelederen. Hvis styreleder ikke er til stede og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en

møteleder. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn 1/3 av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Protokollen skal underskrives av alle de fremmøtte styremedlemmene. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

#### *9.4 Inhabilitet*

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der styremedlemmet selv eller styremedlemmets nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse. Det samme gjelder for forretningsfører.

#### *9.5 Representasjon*

Styret representerer seksjonseierne i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. I slike saker blir seksjonseierne forpliktet ved underskrift av styrets leder og et styremedlem i fellesskap. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

### **10 Mindretallsvern**

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på bekostning av andre seksjonseiere.

### **11 Forretningsfører og funksjonærer**

Årsmøtet kan beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

### **12 Regnskap og revisjon**

Styret er ansvarlig for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem i det ordinære årsmøtet.

Årsmøtet beslutter med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvorvidt sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor som er valgt av årsmøtet. Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

## **13 Mislighold**

### *13.1 Pålegg om salg*

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og skal opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis seksjonseieren ikke etterkommer pålegget innen en gitt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn 6 måneder fra pålegget er mottatt.

Hvis pålegget ikke er etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg.

### *13.2 Krav om fravikelse*

Hvis en seksjonseiers oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter reglene i tvangfullbyrdelseslovens kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse overfor brukere som ikke er seksjonseiere.



# HUSORDENSREGLER FOR BOLIG

**Bilag til leiekontrakt av**

(dato)

## Ytre orden

- Gårdsplass, portrom, trappeoppgang, trapperepos, korridorer, felles kjeller- og loftsrom må ikke opptas med gjenstander tilhørende leierne så som kasser, innbo, sportsartikler, barnevogner o.l. Brannbalkonger må ikke brukes til oppbevaring av gjenstander som hindrer passasje. Sykler og kjøretøy skal settes på anvist plass.
- Enhver forurensning av gårdsplassen, portrom og ovennevnte fellesrom er forbudt. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere. Ethvert søl omkring søppelbeholdere og søppelsjakten skal unngås.
- Uten utleiers skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså å male vinduer og vegger og sette opp skilter, antenner eller lignende.
- Port og felles inngangsdør skal alltid holdes låst.

## Fellesrom

- Fellesrom som vaskerom, tørkerom eller tørkeloft benyttes av leierne etter utleiers nærmere bestemmelser. I den grad vasking av fellesrom som trapper og ganger skal utføres av leier, skal dette skje etter vaktlister satt opp av utleier.
- Vinduene i oppgangen må ikke stå åpne om natten, eller i regn og blåst. Erstatningsansvar kan oppstå hvis skade inntreffer.
- Skal ved lagres i kjelleren, må vedstablene isoleres effektivt fra gulv. Stablene må

ikke legges inntil bygningsverk, men ha en klaring på minst 10 cm fra gulv/vegger/tak. Våt ved må ikke lagres i kjelleren.

## Indre orden

- Spikring i vegger, dører og karmen er ikke tillatt. Oppheng på vegger må gjøres med tynne stifter.
- Leier plikter å innhente utleiers tillatelse før vaskemaskin/oppvaskmaskin installeres. Tørring av tøy i leiligheten er forbudt.
- Leier skal rense alle sluk i leiligheten 2 ganger årlig, og er ansvarlig for skader som følger av tette sluk.
- Leier plikter å påse at leiligheten regelmessig blir luftet. Alle ventilert må til enhver tid være åpne for å unngå fuktig og dårlig/helsefarlig innneklima. På soverom må vinduer daglig åpnes for utlufting.
- Det skal være ro i leiligheten og ellers i huset mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Fester skal varsles andre leiere i god tid på forhånd. Overdreven festing anses som mislighold av leieavtalen.
- Har leiligheten egen balkong, plikter leier å fjerne snø og is fra denne. Hvis dette ikke utføres, kan leier bli ansvarlig for eventuell skade.
- Tap av nøkler skal meldes til utleier omgående.

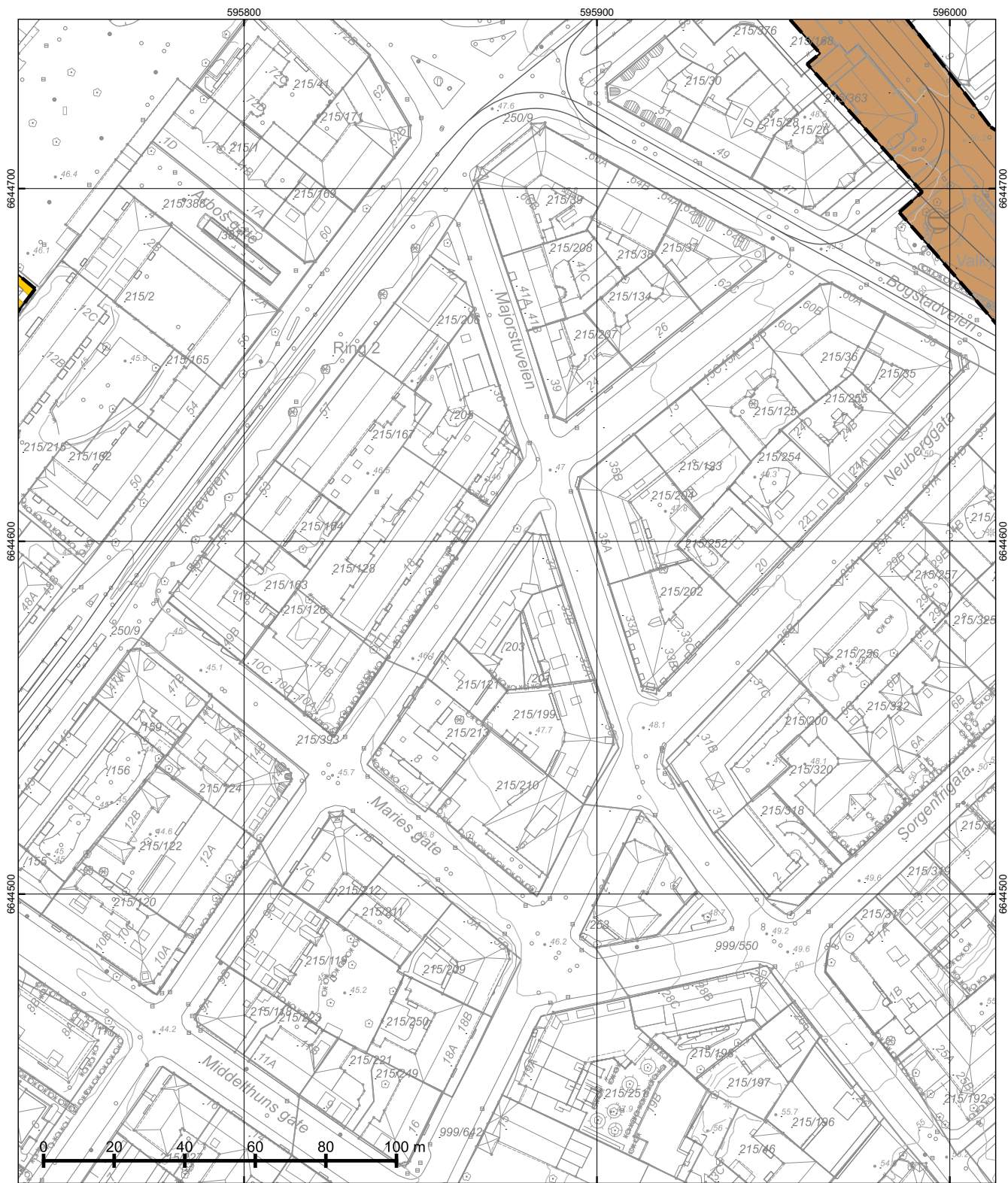
Leier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hans husstand og fremleiere eller andre han har gitt tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

**Sted/Dato**

**Underskrift**

Utleier

Leier



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 09.04.2026  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistans 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3



### Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 155695/ 86530083

Adresse: Majorstuveien 34

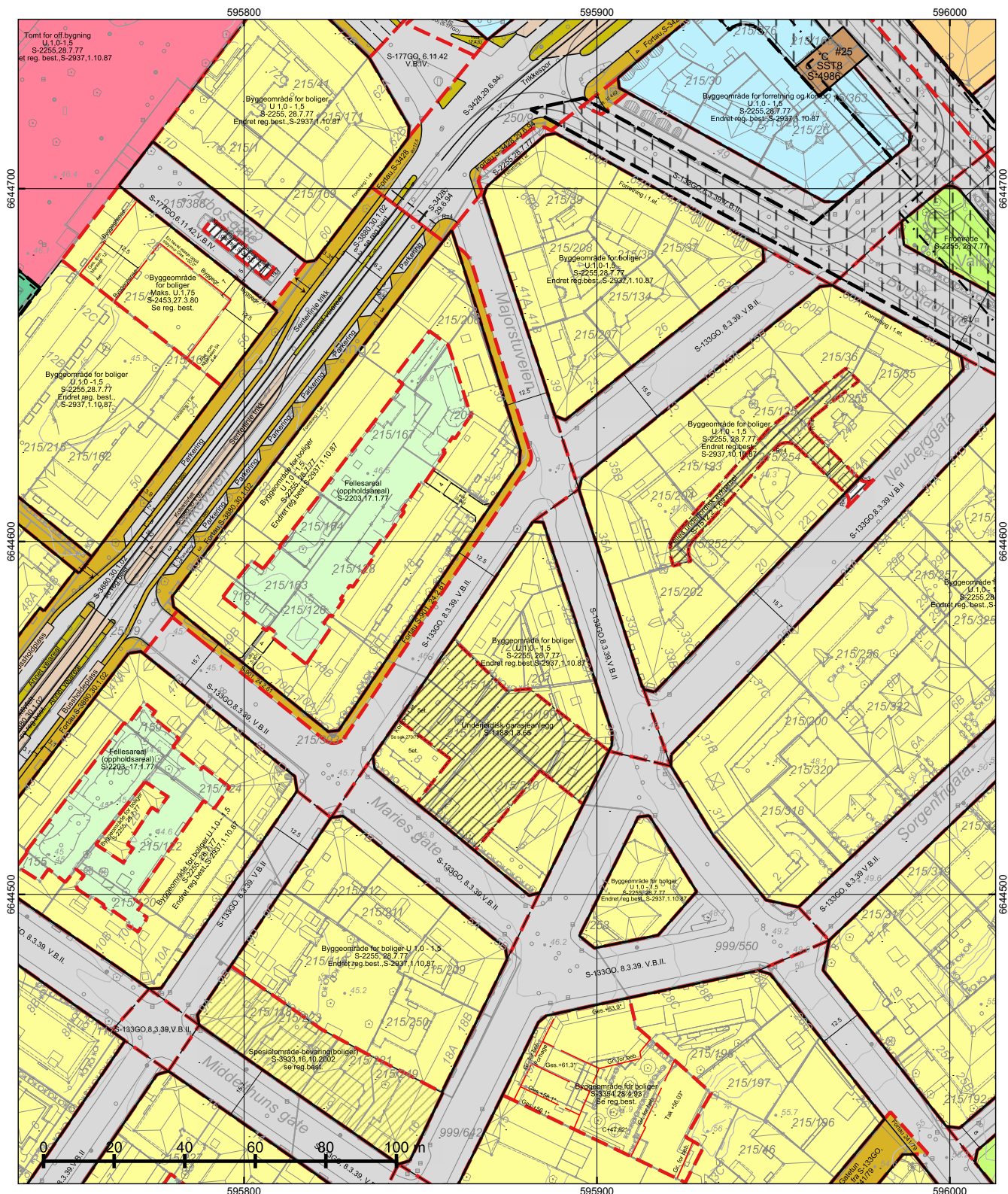
Gnr/Bnr: 215/203

Deres ref.:

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 09.04.2026  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistanse 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32  
 Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000  
 Originalformat: A3

**Reguleringskart**

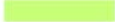

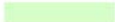


















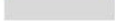























- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for . Kan ikke brukes til byggesak.

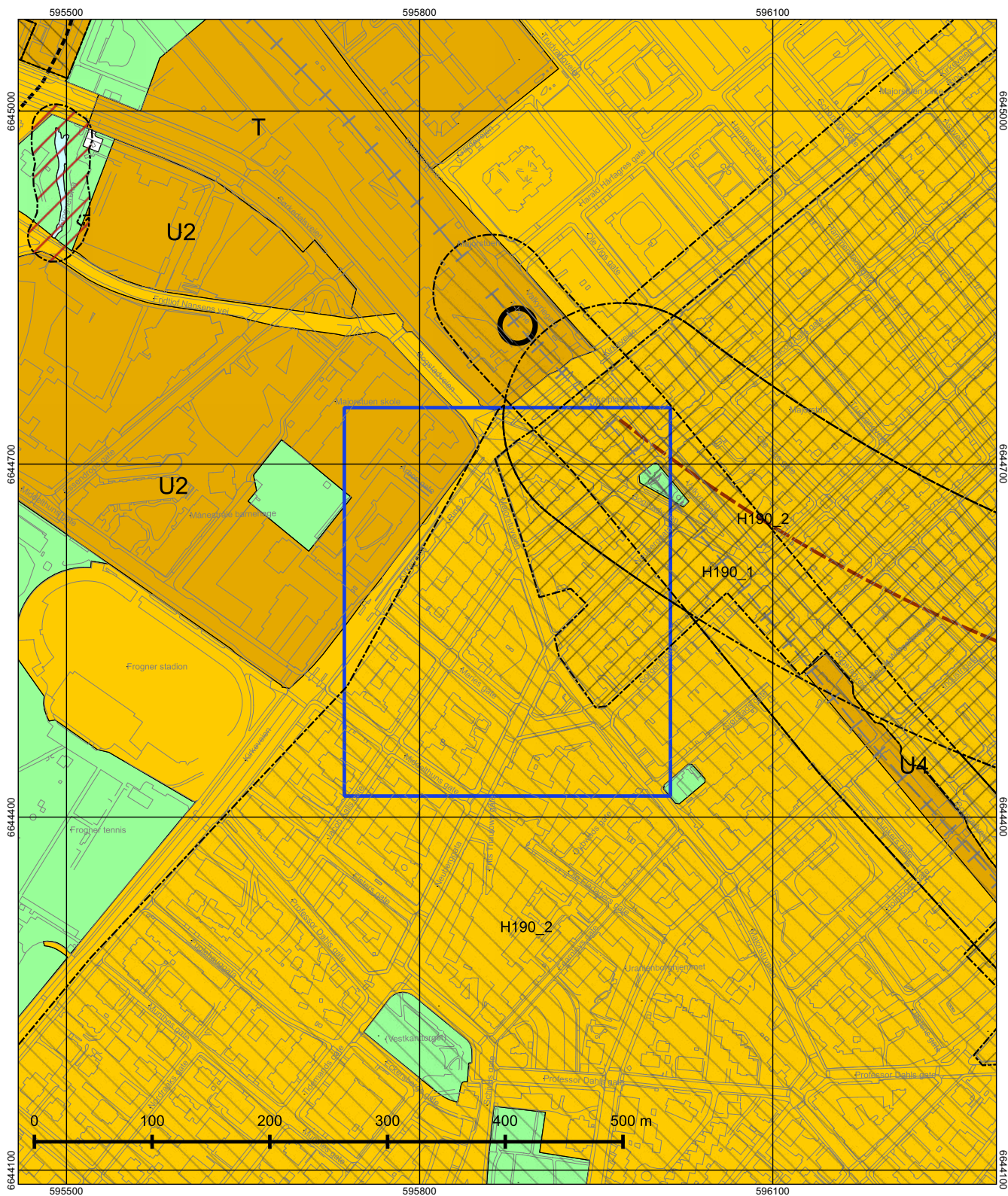
PlottID/Best.nr: 155695/ 86530083	Deres ref.:
Adresse: Majorstuveien 34	Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/203	

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

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Grense for bebyggelse
	72 - Felles lekeareal		Byggegrense
	76 - Felles underjordisk anlegg		Regulert kjørefelt
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	120 - Forretning m.tilh.anlegg		
	121 - Forretning og kontor		Inn-/utkjøring
	140 - Bolig/forr./kontor		
	162 - Skole m.tilh.anlegg		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		
	316 - Gatetun/gågate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	330 - Parkering/utfartsparkering		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	1690 - Annet uteoppholdsareal		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2022 - Trase for sporveg/forstadsbane		
	2024 - Stasjons-/terminalbygg		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	913 - Formålvavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	932 - Regulert kant kjørebane		
	934 - Regulert trikkespor		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	Formålgrense		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		



Oslo

Dato: 09.04.2026  
 Målestokk 1:3000  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
 PlottID/Best.nr: 155695/86530083  
 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



Adresse

**Majorstuveien 34, 0367 OSLO**

Dato for energimerking  
**19.04.2026**

Merkenummer  
**Energiattest-2026-283538**

Bygningskategori  
**Boligblokker**

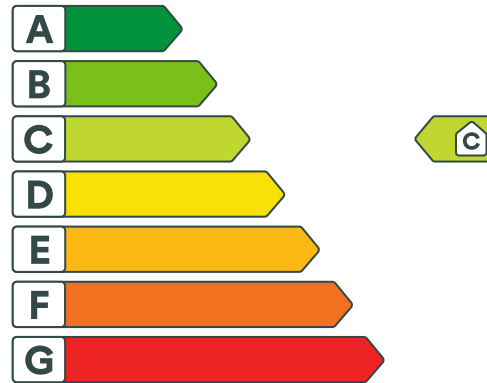
Bygningsnummer  
**80522851**

Gårdsnummer  
**215**

Bruksnummer  
**203**

Seksjonsnummer  
**54**

Bruksenhetsnummer  
**H0504**



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår  
**1931**

Bygningstype  
**Leilighet**

Bruksareal  
**36,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal  
**36,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje  
**1**

Bygningsmateriale  
**Betong**

Oppvarming  
**Fjernvarme**

Ventilasjon  
**Naturlig ventilasjon**



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**151,02 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**151,02 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**10 743 kWh**



## Majorstuveien 34, 0367 OSLO



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Majorstuveien 34, 0367 OSLO



### Tiltak

#### Tiltak på varmeanlegg

##### Tiltak 1: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

##### Tiltak 2: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

##### Tiltak 3: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

#### Bygningsmessige tiltak

##### Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

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

##### Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

##### Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

##### Tiltak 7: Tetting av luftlekkasjer

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

## Tiltak 8: Montering tetningslister

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

## Brukertiltak

### Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 17: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 18: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

#### Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

#### Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

#### Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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



### Om grunnlaget for energimerket

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

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



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

# Nabolagsprofil

Majorstuveien 34 - Nabolaget Frogner stadion/Majorstuen sør - vurdert av 145 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Studenter



## Offentlig transport

Majorstuen Linje 2B	1 min	0.1 km
Majorstuen i Bogstadveien Linje 11, 12, 19	2 min	0.2 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min	0.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	23 min	1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min	5.7 km

## Skoler

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



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



## Kvalitet på skolene

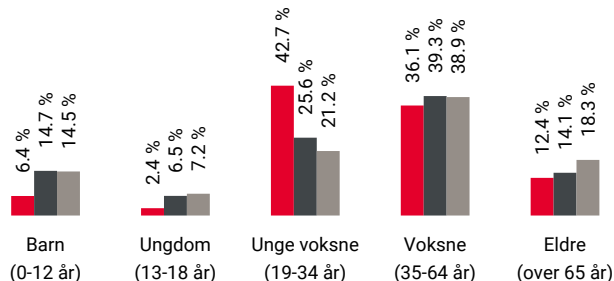
Veldig bra 82/100



## Naboskapet

Høflige 58/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Julius barnehage (1-5 år) 48 barn	4 min	0.3 km
Frogner barnehage (1-5 år) 66 barn	5 min	0.5 km
Hegdehaugen barnehage (1-5 år) 39 barn	6 min	0.5 km

## Dagligvare

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Trikk



3. Gående



### Kollektivtilbud

Veldig bra 96/100



### Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



### Serveringstilbud

Meget bra 86/100

## Sport

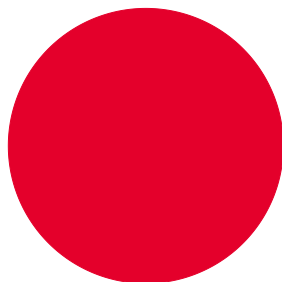
Majorstua skole  
Aktivitetshall 4 min 0.3 km

Frognerparken Tennisanlegg  
Tennis 6 min 0.5 km

Artesia Trening 1 min

Synergy 3 min

## Boligmasse



100% blokk

«Sentralt og hyggelig, store grønne lunger»

Sitat fra en lokalkjent

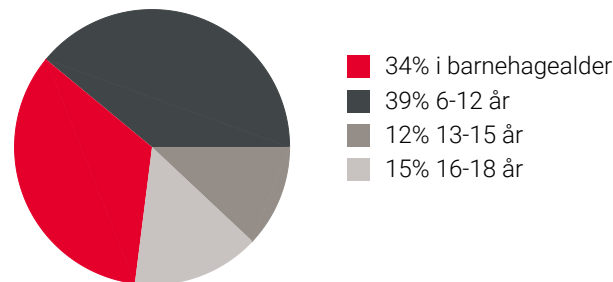


## Varer/Tjenester

Valkyrien 4 min

Apotek 1 Sfinxen 3 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn

Par u. barn

Enslig m. barn

Enslig u. barn

Flerfamilier

0% 61%

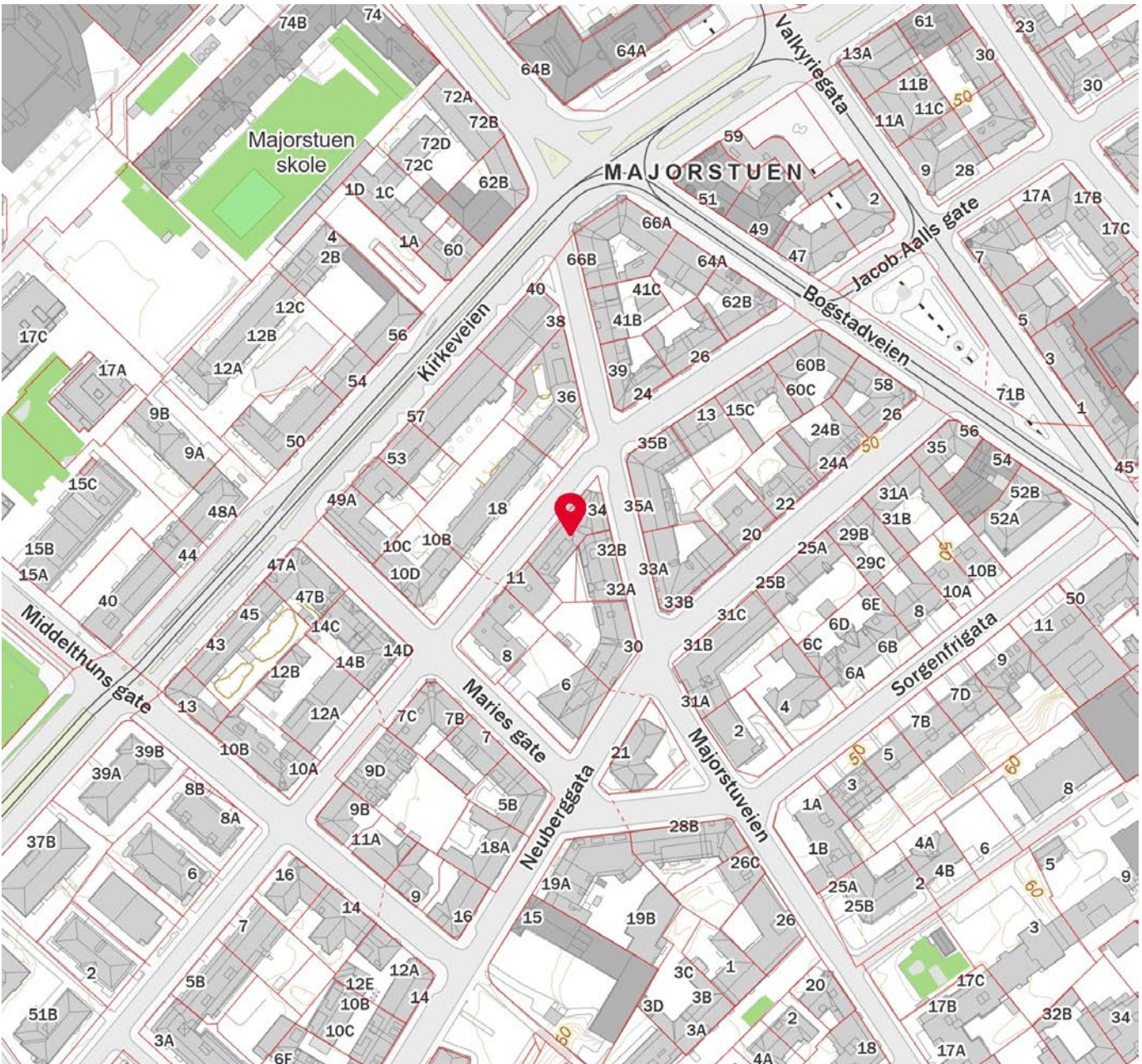
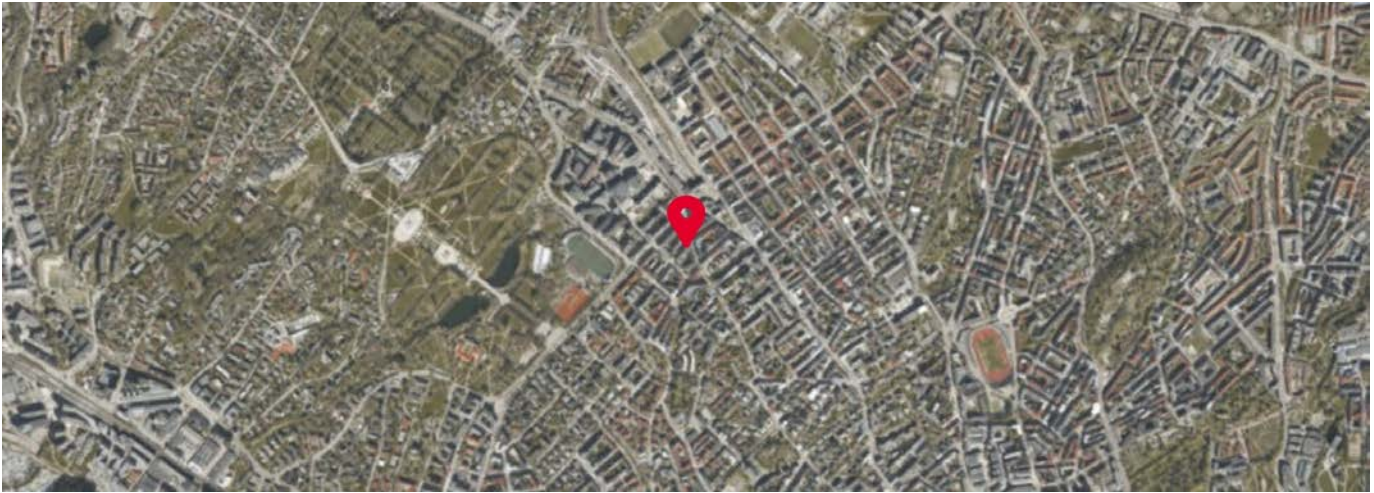
Frogner stadion/Majorstuen sør  
Oslo og omegn  
Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?

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

## Prisoversikt

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

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Majorstuveien 34  
0367 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Richard DanteTelefon: 917 43 074  
E-post: richard.dante@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre