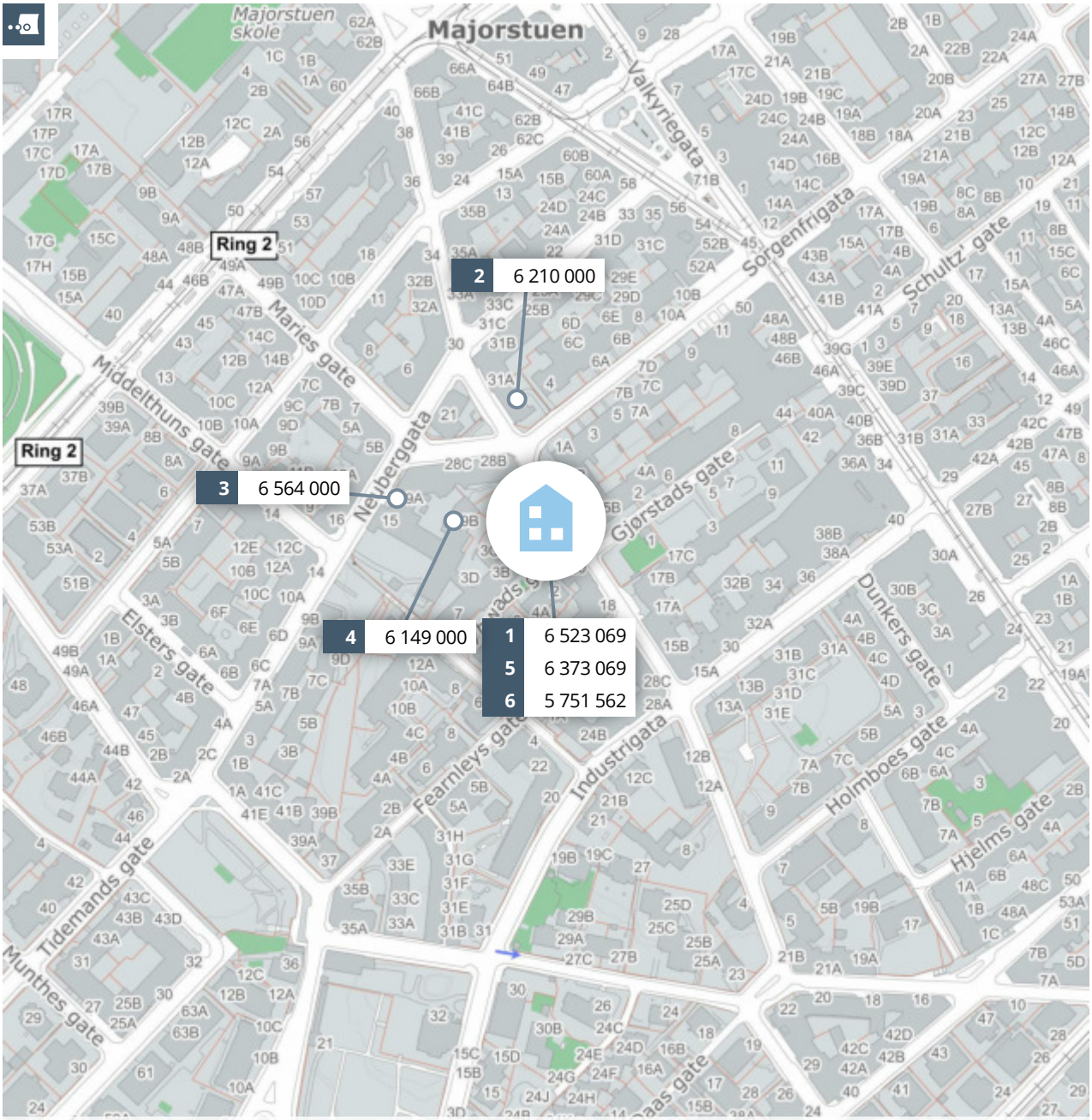
VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVE I MAJORSTUVEIEN 26

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæring
Energiattest
Meglerbrev
Årsmøte 2024
Ekstraordinært årsmøte 2025
Vedtekter
Husordensregler
Reguleringskart
Regulering
Arealbekreftelse
Ferdigattest
Byggetegninger
Formuesverdi
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

MAJORSTUVEIEN 26

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 14.04.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Nicoline Borg Halden.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Majorstuveien 26, 0367 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1976

GNR 215 BNR 196 FNR 0 SNR 10 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS MAJORSTUEN RODE 1

Verdivurdert til

5 790 000

20 801	5 810 801	118 588
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	49 m²	2 m²	- m²	6 m²	- m²	- m²
Byggeår						1976

Fellesutgifter	2 960
Formue	8 411
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Majorstuveien 26 50 m² 1976 2. etg 2 sov			05.08.2024	5 990 000	**6 500 000**	23 069	6 523 069	**130 461**
2	Sorgenfrigata 2 42 m² 1973 5. etg 1 sov			07.05.2024	5 350 000	**6 210 000**	0	6 210 000	**147 857**
3	Neuberggata 19 A 55 m² 1994 5. etg 1 sov			04.06.2024	6 260 000	**6 420 000**	144 000	6 564 000	**119 345**
4	Neuberggata 19 B 58 m² 1994 3. etg 1 sov			03.05.2024	5 450 000	**6 000 000**	149 000	6 149 000	**106 017**
5	Majorstuveien 26 50 m² 1976 2. etg 2 sov			03.03.2025	6 500 000	**6 350 000**	23 069	6 373 069	**127 461**
6	Majorstuveien 26 46 m² 1976 3. etg 1 sov			05.02.2025	5 350 000	**5 730 000**	21 562	5 751 562	**125 034**

Velkommen til en lys 2-roms selveierleilighet med heisadkomst. Varme dager kan nytes på leilighetens balkong som er på ca. 6 kvm. Boligen ligger i hjertet av Majorstuen, i et populært og sentralt boligområde med nærhet til alle typer bymessige fasiliteter. Leiligheten ligger usjenert til og har flott utsyn over nabolaget.

Kort fortalt:
- Godt utnyttet planløsning med flere møbleringsmuligheter
- Balkong på ca. 6 kvm med fint utsyn
- Nye vinduer og balkongdør 2025 i regi sameiet
- Soverom vendt inn mot rolig gårdstun
- Flere lagringsmuligheter i leiligheten
- Disponibel kjellerbod
- Hyggelig bakgård med sittegrupper
- Lave felleskostnader med varmtvann og TV/bredbånd inkl.

Etterspurt beliggenhet med gangavstand til hovedstadens beste handlegater, flere parker og offentlig kommunikasjon.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik

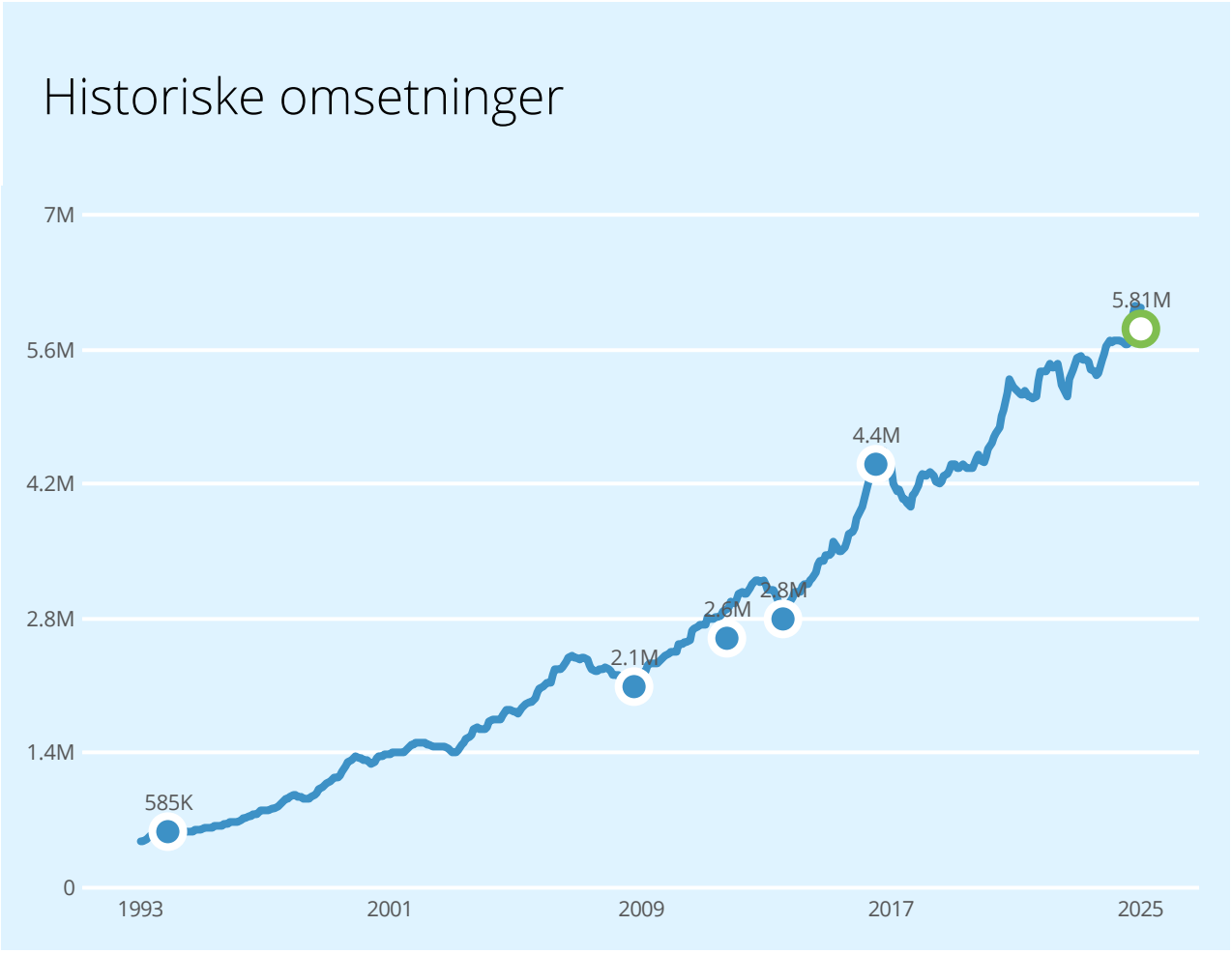
informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen
PrivatMegleren

Historiske omsetninger

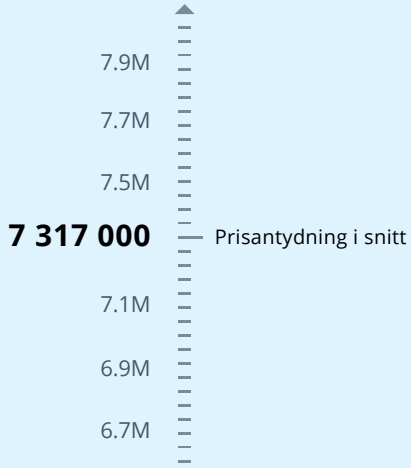


1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
28.10.2016	08.11.2016	14.12.2016	3 900 000	4 400 000	1 213	4 401 213
25.10.2013	06.12.2013	23.12.2013	2 890 000	2 800 000	-	2 800 000
07.02.2012		07.02.2012	-	2 600 000	-	2 600 000
02.03.2009	11.03.2009	15.04.2009	2 200 000	2 100 000	1 771	2 101 771
06.05.1994		06.05.1994	-	585 000	-	585 000

Leiligheter til salgs i MAJORSTUEN RODE 1 grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

50
dager

Leiligheter solgt i MAJORSTUEN RODE 1 grunnkrets siste 3 mnd

13
leiligheter solgt

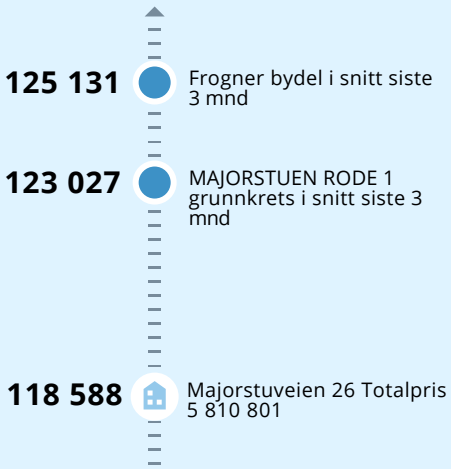


Solgt i snitt i løpet av

8
dager

for 4.3% over prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Majorstuveien 26, 0367 OSLO
OSLO kommune
gnr. 215, bnr. 196, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 51 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 08.04.2025 **Rapportdato:** 11.04.2025 **Oppdragsnr.:** 13724-1687 **Referansenummer:** NH3920

Autorisert foretak: Takstmann Stian Bagroen AS **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Stian Bagroen
Uavhengig Takstingeniør
stian@bagroen.no
957 59 256

Takstmann Stian Bagroen AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Takstmann Stian Bagroen AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Takstmann Stian Bagroen AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

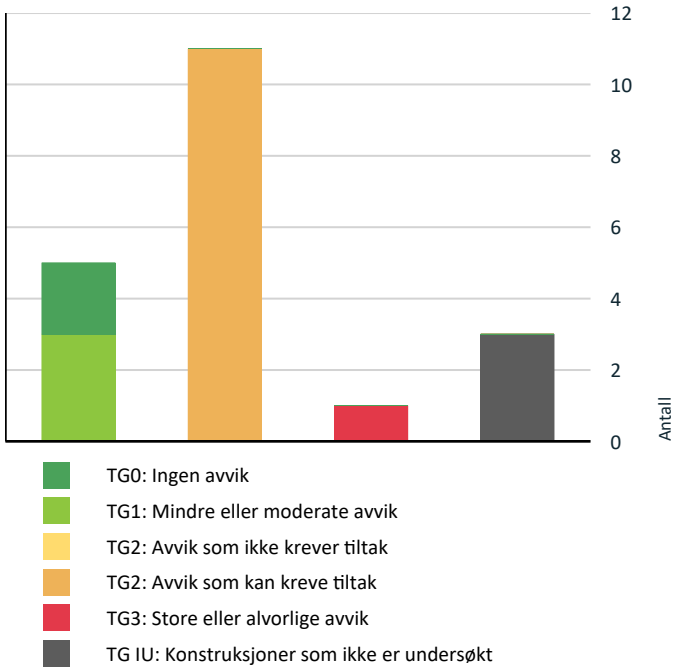
Det foreligger ikke godkjente byggemeldte tegninger for eiendommen. Det tas et spesifikt forbehold om bruk av eventuelle ikke-godkjente rom, da dette kan medføre risiko. Kommunen kan kreve tilbakeføring til opprinnelig tilstand, og kostnadene for slike tiltak vil tilfalle kjøper.

For å avdekke om det er utført tiltak som krever godkjenning, som bruksendringer eller arbeider på bærende konstruksjoner, anbefales det å gjennomgå byggesaksmappen hos kommunen. Uten denne dokumentasjonen er det vanskelig å vurdere om en
dringer er i samsvar med gjeldende regelverk.

Takstmann Stian Bagroen AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD

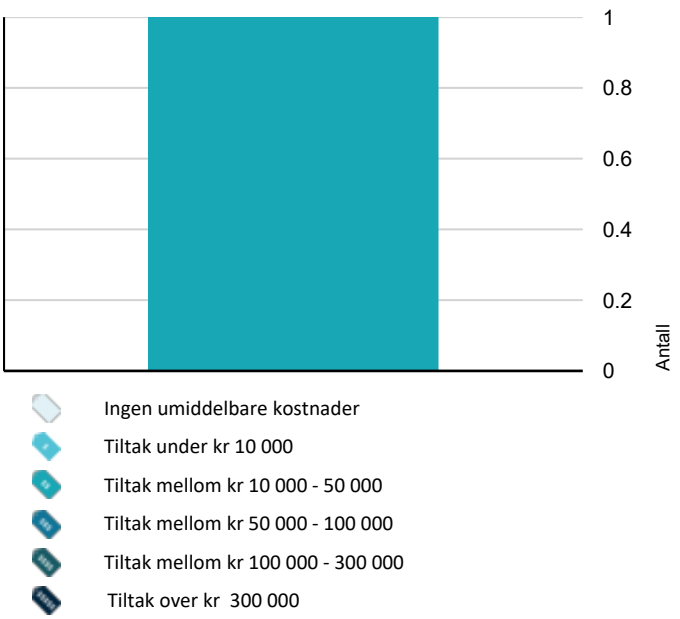
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

Takstmann Stian Bagroen AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1976

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i betong med fasadeplater.

Veggene er kun inspisert fra balkong og det som ligger rett utenfor leiligheten og det er derfor ikke mulig å vurdere tilstanden til de andre delene av konstruksjonen. Dette innebærer en risiko for at feil eller skader, som sprekker, fukt, råte eller andre svekkelser, kan være til stede uten å bli oppdaget.

Uten nærmere undersøkelser, som inspeksjon fra stillas eller bruk av spesialutstyr, er det begrenset hvor omfattende vurderingen kan være. Det anbefales å utføre slike undersøkelser dersom det oppstår mistanke om skader eller svekkelser som kan påvirke byggets tilstand.

TG IU Vinduer

Malte trevinduer og balkongdør med isolérglass.

Det pågikk arbeid med utskifting av alle vinduer på befaringsdagen, og vinduene er derfor ikke vurdert. Det anbefales en gjennomgang av vinduene når arbeidet er ferdigstilt. Eventuelle vurderinger må baseres på ferdig utførelse og dokumentasjon når arbeidet er avsluttet.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG IU Dører

Eier opplyser at det skal monteres ny brann- og lydklassifisert entrédør i løpet av 2025, og at arbeidet allerede er påbegynt. Siden tiltaket ikke er ferdigstilt på befaringstidspunktet, er døren ikke vurdert. Eventuelle vurderinger må baseres på ferdig utførelse og dokumentasjon når arbeidet er avsluttet.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong ut fra stue/kjøkken på ca. 6 m².

Spesifikt forbehold:

Tettesjiktet på balkongen er ikke mulig å kontrollere, da dette ligger skjult under terrassebordene. Tilstanden kan derfor ikke vurderes uten demontering av terrassebordene.

Det samme gjelder undersiden av balkongen, som ikke er tilgjengelig for inspeksjon fra seksjonen. Dette medfører at følgende punkter ikke kan undersøkes:

Om konstruksjonen er forsvarlig festet.
Om det er svekkelser i forankring eller understøtting.
Om det er skader som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader eller rust på overflater.
Om konstruksjonen har ventilering eller lufting (dersom relevant).
Videre er det ikke mulig å undersøke om tettesjiktet har tilstrekkelig oppkant mot vegg og dør, eller om det har skader.

For å få en fullstendig vurdering anbefales det å etablere tilgang til både tettesjiktet og undersiden av balkongen.

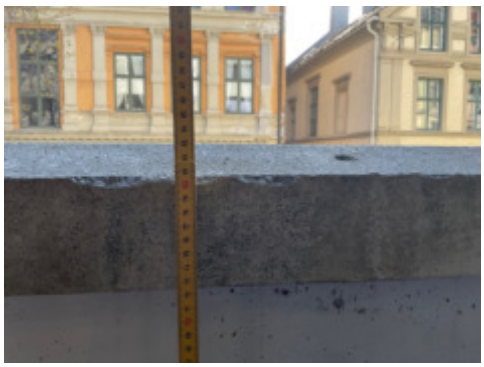
Årstall: 1976

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rekkverket er for lavt i forhold til både dagens krav og kravene ved byggemeldingstidspunktet. Kombinasjonen av alder og materialet på membran og beslag tilsier at det kan være behov for tiltak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rekkverket må heves for å oppfylle kravene fra byggemeldingstidspunktet. Membran og beslag, på grunn av alder og slitasje, bør vurderes nærmere, da de kan være utsatt for slitasje og feil. Tidspunktet for utskiftning nærmer seg basert på alderen på taktekking og membran.



Takstmann Stian Bagroen AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater innvendige gulv med parkett og laminat.
Overflater innvendige vegger med malte flater.
Overflater innvendige himlinger med malte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Parketten har noe elde og slitasje, med enkelte knirkinger og ujevnheter under parkettbordene. Det er også skader og glipper i laminatgulve

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dette er kun kosmetisk og påvirker ikke funksjonaliteten. Justering av underlag kan vurderes for å redusere knirking.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongdekke som etasjeskiller.

Det tas spesifikt forbehold om at ikke alle rom er kontrollert for skjevheter med laser. Kontroll er kun utført på to rom i hver etasje, noe som medfører at det kan forekomme avvik i andre rom som ikke er registrert. Risikoen for slike avvik avhenger av bygningens alder, konstruksjonens generelle tilstand og observerte symptomer i øvrige deler av bygningen.

Dersom det er ønskelig med en fullstendig kartlegging av skjevheter i samtlige rom, anbefales en utvidet kontroll.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet (20 mm i stuen og 10 mm i entreen). Tilstandsgrad 2 gis basert på standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt å gjøre dette som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Badets alder og oppbygging er ukjent, noe som medfører usikkerhet knyttet til tetthet, fuktgjennomgang og teknisk levetid. Manglende informasjon om oppbyggingen gjør det vanskelig å vurdere kvaliteten på utførelsen, herunder om membran og fuktsikring er korrekt etablert. Ukjent oppbygging kan innebære en økt risiko for skjulte feil eller svakheter i konstruksjonen, spesielt hvis badet nærmer seg eller har overskredet forventet levetid. Uten dokumentasjon er det vanskelig å fastslå tilstanden til membran og slukløsning.

Dette punktet er ment som informasjon og er ikke et vurderingspunkt i rapporten. Det er derfor ikke satt en tilstandsgrad.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg.
Himling med malte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist svertesopp i fuge i dusjen. Gamle skruehull i fliser i dusjen er fylt med silikon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Svertesopp kan indikere dårlig ventilering og bør fjernes ved rengjøring eller utskifting av fugen. Silikonfylling av gamle skruehull er en normal løsning, men kan forårsake problemer med tetting over tid. Overvåking av området anbefales jevnlig for å sikre at fuktskader ikke utvikles.





2. ETASJE > BAD

Takstmann Stian Bagroen AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD

Tilstandsrapport

TG 3 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist bom under en del fliser på gulvet. Motfall er registrert på deler av gulvet fra mot gulvet og ut mot døren, samt på veggen på motsatt side av dusjen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bom under flisene kan føre til at flisene blir utsatt for trykkbelastning og potensielt kan knuse over tid. Motfallet på gulvet kan hindre effektiv vannavrenning og føre til vannansamlinger. For å sikre at gulvet fungerer som det skal, anbefales det å rette opp motfallet og eventuelt erstatte de bommete flisene for å sikre riktig funksjon og langvarig bruk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk gulvet.
Ukjent membran/fuktsikring.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Utførelsen av slukmansjett og membran er uoversiktlig, og det kan følgelig derfor ikke vurderes om løsningen er fullgod og vannsikker mot lekkasjer. Alder på membran er også ukjent.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er økt risiko for at våtrommet ikke oppfyller kravene til fuktsikring. Det anbefales å utføre regelmessige inspeksjoner. Vurdere å utføre en lekkasjetest for å avdekke eventuelle problemer med fuktsikringen.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Gulvstående klosett.
Servantinnredning med underskap.
Dusjhjørne med dører i glass. Veggmontert armatur og garnityr.
Opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktsøk er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Sted for fuktsøk: Via inspeskjonsluke fra kjøkkenet.

Hulltaking og åpning av konstruksjonen mot våtrom er utført på ett sted som stikkprøve. Selv om det ikke ble avdekket avvik ved dette stedet, kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte avvik andre steder i konstruksjonen.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte malte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i stål.
Integrerte hvitevarer som:
Platetopp.
Stekeovn.
Oppvaskmaskin.
Kjøl-/fryseskap.

Hvitevarer/utstyret er ikke vurdert.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkenfronter er malte og fremstår som ikke fagmessig utført. Dette er noe som er kosmetisk.
Det er ikke installert komfyrvakt eller waterguard på kjøkkenet, som er nødvendige for å sikre brannsikkerhet og fuktsikring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bytte eller slipe og lakkere fronter på kjøkkenet kan evt. utføres for å gi et bedre estetisk resultat. Komfyrvakt og waterguard bør installeres.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.
I tillegg til forsert avtrekk gjennom luftekanal på kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannrør i kobber.
Stoppekran er plassert på kjøkkenet.

Undersøkelse av vannledninger er begrenset til synlige deler av systemet. Selv om det ikke ble avdekket avvik på de synlige delene, kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte avvik andre steder i systemet.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Dette øker risikoen for korrosjon, lekkasjer og andre potensielle vannskader over tid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Gjennomfør regelmessige inspeksjoner av vannrørene for å identifisere tegn på slitasje, korrosjon eller lekkasjer.

Vurder å erstatte eldre vannledninger med nyere materialer eller oppdaterte rør-i-rør-systemer som tilfredsstiller dagens standarder.

Implementer vedlikeholdsplaner og rutiner for å overvåke tilstanden til vannsystemet og forebygge potensielle skader.

TG 2 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør i støpejern og plast.

Lufting og stakemuligheter er ikke påvist.

Undersøkelse av avløpsrør er begrenset til synlige deler av systemet. Selv om det ikke ble avdekket avvik på de synlige delene, kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte avvik andre steder i systemet.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Eldre innvendige avløpsledninger kan være mer utsatt for tilstoppinger, lekkasjer og andre problemer som kan føre til avrenningsproblemer og potensielle vannskader.

Det anbefales å gjennomføre en kamerainspeksjon av avløpssystemet av en kvalifisert fagperson for å undersøke tilstanden innvendig for å identifisere og utbedre eventuelle tilstoppinger, sprekker eller andre skader som blir oppdaget under inspeksjonen.

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Ventilasjon

Ifølge eier er det et eldre balansert ventilasjonsanlegg i bygget fra 1976. Det er mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken, samt tilluft med varmluft i stue/kjøkken. På soverom er det kun ventil i yttervegg og luftespalter i vindu, men ingen tilluft fra anlegget. Det er heller ikke spalter under dørbladene, noe som kan begrense luftflyten mellom rommene. Anlegget fremstår som en tidstypisk hybridløsning og ikke fullverdig balansert ventilasjon. Dokumentasjon på anleggets oppbygning og kapasitet er ikke fremlagt.

Årstall: 1976 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler spalter under dørbladene mellom rommene, noe som hindrer tilstrekkelig luftsirkulasjon mellom rommene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Mangel på spalter kan føre til dårlig ventilasjon og økt luftfuktighet i rommene.
Det anbefales nærmere undersøkelser og evt installere spalter eller ventiler for å sikre tilstrekkelig luftsirkulasjon.





TG IU Varmtvannstank

Sentralt varmtvannsberedning.

Denne bygningsdelen er ikke individuelt vurdert, ettersom den anses å være en felles bygningsdel.

TG 2 Elektrisk anlegg

Takstmann Stian Bagroen AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD

Tilstandsrapport

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

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

Automatsikringer.
Sikringsskapet er plassert i entre.

Det ble registrert en kombinasjon av nyere og eldre elinstallasjoner.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent. Nytt sikringskap fra 2013 - har ingen dokumentasjon på det.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Nytt sikringskap fra 2013 - har ingen dokumentasjon på det.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det foreligger ikke samsvarserklæring på det elektriske anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder for elektriske anlegg som er oppført fra 1. januar 1999 eller senere. Dette kan skyldes manglende dokumentasjon fra elektroinstallasjonsvirksomheten, eller at samsvarserklæringen har blitt mistet eller borte over tid. Det er eierens ansvar å ta vare på samsvarserklæringen, og etter flere år kan det være vanskelig å fremskaffe denne fra elektroinstallasjonsfirmaet som utførte arbeidet. En samsvarserklæring er et dokument som bekrefter at det elektriske anlegget er utført i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder. Uten samsvarserklæring kan det være vanskelig å dokumentere at anlegget er trygt og forskriftsmessig utført, noe som kan skape usikkerhet ved videre arbeid eller ved et eventuelt salg av eiendommen. Det anbefales at eier tar ansvar for å fremskaffe samsvarserklæringen fra elektroinstallasjonsfirmaet.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Takstmann Stian Bagroen AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD

Tilstandsrapport

Brannslukningsapparat.
Røykvarslere.

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Takstmann Stian Bagroen AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

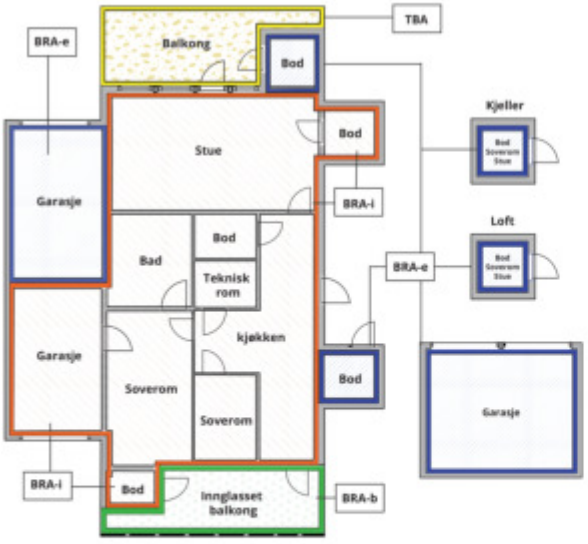
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	49			49	6
Kjeller		2		2	
SUM	**49**	**2**			**6**
SUM BRA	**51**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Entré, Soverom, Bad, Stue/kjøkken		
Kjeller		Bod på ca. 1,5 kvm	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke godkjente byggemeldte tegninger for eiendommen. Det tas et spesifikt forbehold om bruk av eventuelle ikke-godkjente rom, da dette kan medføre risiko. Kommunen kan kreve tilbakeføring til opprinnelig tilstand, og kostnadene for slike tiltak vil tilfalle kjøper.

For å avdekke om det er utført tiltak som krever godkjenning, som bruksendringer eller arbeider på bærende konstruksjoner, anbefales det å gjennomgå byggesaksmappen hos kommunen. Uten denne dokumentasjonen er det vanskelig å vurdere om en
dringer er i samsvar med gjeldende regelverk.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Byttet vinduer og balkongdør i regi av sameiet i 2025.

Har utbedret skadet parkett ved balkongdør, de reparerte enkelte planker. Venter på faktura fortsatt. Gjennomført 28.03.2025.

Installasjon av dusjdører og flytting av batteri. Utført August 2020 av Montera AS.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	49	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2025	Stian Bagroen	Takstingeniør
	Andreas Malm Justad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	215	196		10		Ambita	Ikke relevant

Adresse
Majorstuveien 26

Hjemmelshaver
Justad Andreas Malm

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 400 000	2016

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.04.2025		Gjennomgått		Nei

Takstmann Stian Bagroen AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	11.04.2025	

Takstmann Stian Bagroen AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Takstmann Stian Bagroen AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/NH3920

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere

Oppdragsnr.
159250202

Selger 1 navn
Andreas Malm Justad

Gateadresse
Majorstuveien 26

Poststed	Postnr
Oslo	0367

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: DNB

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159250202

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

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Nabo har flyttet sitt dreneringsrør fra tak til Majorstuveien 26 sitt fundament mot garasje/kjeller. MV26 Utbedrer skade og feil med regress mot Majorstuveien 26C. Styredokumentasjon

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, se tidligere punkt angående kjeller.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har blitt tatt opp i Styret at eneheter i bygget har vært berørt av dette i veldig liten grad.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Service på balansert ventilasjon i bygget gjort noe tid tilbake - gjennom Styret.

Arbeid utført av: Ukjent

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bytte av sikring og lamper i fellesareal.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladebokser installert i garasjen tilhørende hver enkel parkering.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159250202

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet fliser og membran i bakgård og tak tidligere. Se eventuelle styredokumentasjon.
Arbeid utført av	Ukjent

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Vannintrengning i kjeller/garasje, forsikring har hatt befaring.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Styret har vedtatt at alle vinduer og balkonger i bygget skal byttes ut. Samlet U-verdi at vinduer og dører er under 0.8 etter nyere teknisk byggestandard. Forventet ferdigstillelse før Mai 2025

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Bytte av vinduer og dører.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det har vært nevnt for styret at enkelte enheter har hatt problemer i veldig liten grad. Blitt videre vist til Innboforsikring.

Document reference: 159250202

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 159250202

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andreas Malm Justad	75463871171b5e56a6d8511671e93a7b1c56f305	23.03.2025 20:57:41 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

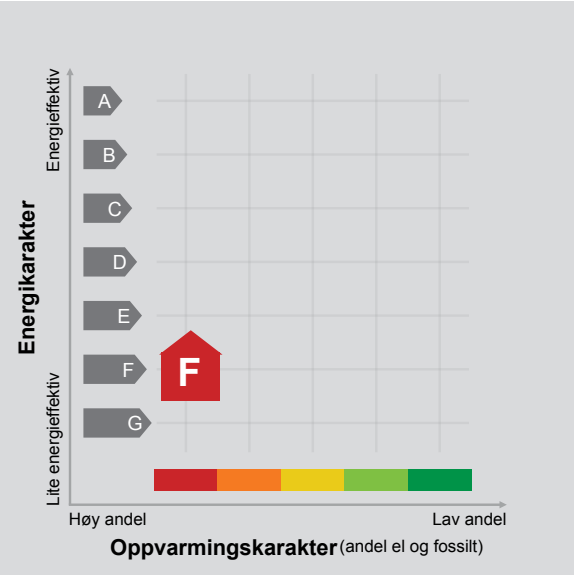
Document reference: 159250202

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

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Majorstuveien 26
Postnummer	0367
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	215
Bruksnummer	196
Seksjonsnummer	10
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80729138
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-100009
Dato	31.03.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk 2 000 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

2 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Bruk varmtvann fornuftig
- Slå el.apparater helt av
- Utføre service på ventilasjonsanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1976
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	51
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova-...).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer 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 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: 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: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk luftvarme

For evt. luftvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

MEGLERBREV

PRIVATMEGLEREN

Boligsameiet Majorstuveien 26
v/ RÆDER BING ADVOKATFIRMA AS
Postboks 2944 Solli
0230 Oslo

Oppdragsnr	Eiendomsmeglerfullmektig	Telefon	Vår dato
159-25-0202	Anders Myren Røste	91 00 60 31	13.03.2025

Salg av eierseksjon i Boligsameiet Majorstuveien 26

Vi har fått i oppdrag å selge følgende eiendom, og trenger i den forbindelse opplysninger:

Adresse: Majorstuveien 26, 0367 Oslo
Hjemmelshaver: Andreas Malm Justad
Eiendom: Gnr. 215 Bnr. 196 Snr. 10 i Oslo kommune

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år
- Vedtekter og husordensregler for sameiet
- Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen

Eiendomsmeglerfullmektig Anders Myren Røste

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: Gnr. 215 Bnr. 196 Snr. 10 i Oslo kommune
Adresse: Majorstuveien 26, 0367 Oslo
Oppdragsnr.: 159-25-0202

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd: 8.881 pr kvartal (tilsvarer 2.960 pr mnd)

Felleskostnader inkluderer: Drift (vaktmester, trappevask, forsikring, kom.avg etc), tv/bredbånd og betjenening lån

Fordeling av felleskostnader:

renteutgifter	Kr	686 på kvartal inkl avdrag
avdrag	Kr	
og driftsutgifter	Kr	6.881 pr kvartal, nett/tv 1.313 pr kvartal

Utestående krav: 0 pr 14.03.2025

Forsikret i: Gjensidige | Polisenr: 67117336 | Forfall: 03.04.2025 | Betalt: Forrige: ja

Andel felles gjeld kr. 20.801 pr 31.12.2024
Långiver / lånenr. OBOS Banken
Lånets totale saldo 491.278,60 pr 31.12.2024
Lånetype Annuitet, flytende rente — Antall terminer årlig : 12
Årlig rentesats 8,00% pr
Dato siste termin August 2033

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. _____ pr _____
Total formue kr. _____ pr _____

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Se vedlegg angående vedtak om bytte av vinduer. Søkes finansiert med nytt lån hos OBOS.
Sameiet må også håndtere sak knyttet til yttervegg, se samme referat fra møte januar 2025.

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?	Nei
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	
Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?	Nei
Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?	Styregodkjenning
Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?	nei

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	6.385 inkl mva
Innhenting av opplysninger	Kr	3.192,50 inkl mva
Evt. andre gebyrer	Kr	
Kontonummer for gebyrer:		8101.54.92422 - merkes "snr 10 + selgers navn"

Styreleder i sameiet

Navn:	Cedrik Skjerven
Adresse:	Majorstuveien 26
Telefon:	40643594
Fax:	
E-post:	sameietm26@gmail.com

Send svar til: **Anders.Myren.Roste@privatmegleren.no**

Dato og sted: _____14/3/2025_____/_____Oslo_____

_____*Knut Hodneland*_____
Forretningsførers stempel/underskrift

ÅRSMØTE 2024

SAMEIET MAJORSTUVEIEN 26

Den 11. juni 2024 ble det avholdt årsmøte i eierseksjonssameiet Boligsameiet Majorstuveien 26. Møtet ble holdt som fysisk møte, i lokalene til seksjon 1 i Majorstuveien 26.

Til stede: 15 seksjonseiere, hvorav 1 ved fullmakt.

Derved var eierne av 15 av 31 seksjoner representert på møtet. Styremedlemmene Cedrik Skjerven, Bente Thornton og Eivind Breivik var til stede. Forretningsføreren møtte ved advokat Knut Hodneland.

Følgende saker ble behandlet:

1. KONSTITUERING AV MØTET

Forretningsfører og styret ved styreleder Cedrik Skjerven ønsket velkommen. Cedrik Skjerven ble valgt til møteleder. Knut Hodneland ble valgt som referent. Bente Thornton ble valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

Det var ingen bemerkninger til innkallelsens lovlighet, og årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. STYREBERETNING OG REGNSKAP FOR 2023

Skjerven viste til utsendt styreberetning og regnskap samt revisjonsberetning fra BDO AS.

Styreleder presenterte styreberetningen og gjennomgikk enkelte punkter vedrørende styrets virksomhet i tiden fra forrige årsmøte. Styret fremhevet at oppfølging av prosjektering og tilbudsinnhenting knyttet til vedtakene fra foregående årsmøte/r har vært svært arbeidskrevende, og at det ikke lot seg gjøre å sikre tilbud innenfor den rammen som ble vedtatt av forrige årsmøte.

Regnskapet ble gjennomgått, herunder kommentarer rundt vedlikehold av heis og inntekter fra Telenor knyttet til strømkostander samt vedrørende balanse og lånehåndtering. Revisjonsberetningen var uten kommentarer og ble gjennomgått kort.

Styreberetningen og revisjonsberetningen ble tatt til etterretning og regnskapet, herunder godtgjørelsen til revisor, ble godkjent.

3. STYREHONORAR FOR 2022

Det ble vist til innkallingen samt budsjett fastsatt for 2023 og den tilhørende avsetning i regnskapet for 2023 av beløp til styrehonorar. Årsmøtet vedtok utbetaling av styrehonorar i tråd med det vedtatte.

4. FORSLAG FRA SEKSJONSEIERE TIL BEHANDLING PÅ ÅRSMØTET

4.1 Spørsmål fra snr 19 (Mollestad): Vinduer / balkongdører, elektrisk uteanlegg

Styret besvarte og kommenterte spørsmålene.

Vedrørende vinduer og balkongdører ble det opplyst at gjennomføring av prosjektet er utsatt i påvente av ny årsmøtebehandling. Dette skyldes at samtlige innhentede tilbud har oversteget både den vedtatte rammen for prosjektet og den totale rammen for vedlikeholdsprosjekter som ble fastsatt av årsmøtet i 2023. Styret redegjorde for kompleksitet i prosjektet knyttet til utskifting av balkongdører, og at disse tilsynelatende må heises inn i bakgård med kran. Samlede kostander for montering samt rigg og drift i prosjektet tilsvarer om lag kostnaden for vinduene og balkongdørene. Prosjektet er estimert til kr 4.700.000.

Vedrørende elektrisk uteanlegg og belysning på svalganger med videre opplyste styret at det er innhentet tilbud på nødvendig utskifting og oppgradering, og at dette er estimert til kr 150.000. Styret ønsker at årsmøtet skal fastsette prioriteringsrekkefølgen for tiltak, men anbefaler at dette utføres.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
19.06.2024

Angående oppdateringer og informasjon fra styret ble det opplyst at styret vil forsøke å fortsette med halvårlige informasjonsskriv – slik at det gis en oppdatering også mellom årsmøtene.

4.2 Spørsmål fra snr 20 (Holmvik Hynne/Holmvik): Teppegulvet

Styret besvarte og kommenterte spørsmålene.

Styret opplyste at det ikke foreligger noen aktive / gyldige tilbud på utskiftning av teppegulvet. Tilbudet som forelå våren 2023 har løpt ut. Styret bekreftet at det er opp til årsmøtet å velge en ny type gulv, men pekte på at fortsatt bruk av teppe er anbefalt på grunn av støyproblematikk. En endring av gulvet vil kreve tiltak på vegger eller i tak.

Angående ubehagelig lukt i trappeoppgangen ble det avklart at dette, antakelig, skyldes feilbruk av søppelsjaktene – der disse er åpnet med makt og/eller ikke lukket på riktig måte. Styret oppfordret alle til å kjenne sitt ansvar.

Rens av tepper er tilbudt utført av vaktmester til kr 7.760 eks mva, og styret vil vurdere om dette bør utføres i år.

Gjennomføring av prosjektet med bytte av tepper og maling av vegger er tidligere priset til rundt kr 200.000, og styret vil overlate til årsmøtet å fastsette prioriteringsrekkefølgen.

4.3 Spørsmål fra snr 9 (Tørris): Vinduer / balkongdører

Styret besvarte og kommenterte spørsmålet med henvisning til sak 4.1.

Det ble videre diskutert i møtet om det kunne være et alternativ å utføre prosjektet i flere trinn, og styret vil ta det med i arbeidet med ny tilbudsinnhenting. Styret kommenterte også arbeidet knyttet til mulige støtteordninger, herunder fra Oslo kommune og fra Enova.

4.4 Bytte av bod for Vatne

Styret viste til innkallingen, og til sin innstilling til saken. Styret opplyste at nærmere undersøkelser har avklart at tilfellene av vanninntrenging tilsynelatende har vært knyttet til tilfeller der søppelrommet og/eller inngangen til dette er utsatt for direkte påkjenning med vann ved vask – og ikke ved nedbør.

Styret har innhentet tilbud fra vaktmester på vedlikehold av gulv i søppelrommet for å bedre vannmotstand for gulv samt overgang gulv / vegg for kr 3.480 eks mva, og foreslår at dette utføres før det eventuelt foretas bytte av bod. Styret har foreløpig ikke funnet annet egnet areal for bod som ikke krever investeringer i form av ombygging / tilrettelegging.

Årsmøtet fattet etter dette slikt vedtak: *Årsmøtet gir styret fullmakt til å gjennomføre vedlikehold av søppelrommet for å hindre vanninntretrenging i underliggende bod.*

4.5 Prøveordning med gassgrill fra Olaussen

Styret viste til innkallingen, og til sin innstilling til saken der. Årsmøtet bifalt forslaget og styrets innstilling, og fattet etter dette slikt vedtak om endring av punkt 5 i husordensreglene – endring understreket:

> ***5. Grilling*** *er ikke tillatt, hverken på balkong eller i bakgården. Unntatt fra dette er bruk av elektrisk grill samt gassgrill på balkong eller uteplass tilhørende den enkelte seksjon. For gassgrill er unntaket fra forbudet en midlertidig prøveordning frem til sommeren 2025.*

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 19.06.2024

5. FORSLAG FRA STYRET TIL BEHANDLING PÅ ÅRSMØTET

5.1 Utførte prosjekter - informasjonssak om gjennomført vedlikehold

Det ble vist til innkallingen, og styret gjorde rede for gjennomført prosjekt knyttet til bytte av callinganlegg / ringetablå.

Styret vil iverksette overgang til angivelse av bolignummer (H0203) på ringetablå, og angivelse av navn på eget oppslag i en tilpasset ramme ved siden av. Dette vil legge til rette for hyppigere oppdateringer ved endringer, fremfor klistrelapper og andre uønskede varianter.

5.2 Pågående prosjekter – vedtakssak om gjennomføring av vedlikehold

Styret viste til innkallingen samt til redegjørelser under sak 4.1, 4.2 og 4.3.

Styret oppfordret årsmøtet til å revurdere både den totale ramme for vedlikeholdsprosjekter samt den prioritetsrekkefølgen som ble vedtatt av årsmøtet i 2023.

Styret opplyste at inspeksjon av avløpsrør tilsier at dette prosjektet pr i dag ikke krever prioritet foran øvrige poster, men varslet samtidig om at rørenes levetid tilsier at tiden for en rørfornying kommer nærmere.

Styret foreslo for årsmøtet at det skulle arbeides videre ut fra en ramme om et samlet låneopptak på 2G pr seksjon. Dette tilsvarer 6-7 millioner i samlet ramme for prosjekter som kan utføres uten innkalling av midler fra seksjonseierne.

Styret foreslo videre at prioritetsrekkefølgen fastsatt av årsmøtet i 2023 som utgangspunkt beholdes, men slik at saken vedrørende utelys prioriteres, og settes til utførelse høsten 2024.

> *Årsmøtet vedtok etter dette at styret skal innhente flere tilbud for utbedring av utelys, og sette dette i bestilling for gjennomføring høsten 2024*

Styret gjennomgikk samtlige poster / prosjekter som da er omfattet av prioriteringslisten, og foreslo at styret skulle innhente tilbud innenfor en ramme på 6-7 millioner for endelig vedtak på ekstraordinært årsmøte høsten 2024. Behov for innhenting av flere konkurrerende tilbud ble diskutert, og alle seksjonseiere som har kjennskap til aktuelle tilbydere ble oppfordret til å kontakte styret snarest.

> *Årsmøtet vedtok etter dette at styret skal innhente tilbud for gjennomføring av følgende prosjekter, innenfor en ramme på MNOK 6-7*

- Vinduer og balkongdører samt vinduer til næringslokalene
  - Herunder med utførelse i 2 trinn med utsettelse av vinduer for leilighetene
- Trappeoppgang med teppefliser, maling av overflater samt utbedring av trapp og gulv kjeller
- Rekkverk til svalganger i 5. etasje
- Oppgradering av inngangsparti
- Utbedring av avløpsrør med rørfornying

5.3 Beregning av kostnad ved lading av elbil - vedtakssak

Det ble vist til innkallingen. Styret ønsker en overgang til en sjablongmessig snittpris for energikostnad beregnet årlig, inntil leverandøren av ladesystemet eventuelt kan presentere et korrekt fakturgrannlag.

Årsmøtet tilsluttet seg dette, og vedtok følgende

> *Årsmøtet gir styret fullmakt til å belaste ladekostnader ut fra forbruk og med sjablongmessig årsgjennomsnitt for energikostnader.*

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 19.06.2024

6. BUDSJETT FOR 2024

Det utsendte budsjettforslag ble gjennomgått, herunder den foreslåtte økning av de ordinære felleskostnader med 5%. Budsjettet ble etter dette vedtatt som utsendt, korrigert for vedtaket under punkt 5.2 om utelys.

7. VALG AV STYRE

Cedrik Skjerven, Bente Thornton og Eivind Breivik ble takket for sin innsats i styret. Samtlige var på valg eller stilte sin plass til disposisjon.

Cedrik Skjerven, Andreas Justad og Anne Berit Olaussen stilte til valg som styremedlemmer for 2 år, og samtlige ble valgt ved akklamasjon.

Blant disse tre stilte Cedrik Skjerven til valg som styreleder, og ble valg til dette.

Styret for sameiet består etter dette av

- Cedrik Skjerven, styreleder
- Anne Berit Olaussen, styremedlem
- Andreas Justad, styremedlem

Årsmøtet diskuterte behovet for varamedlemmer, men valgte ikke dette for kommende periode

Styret i sameiet kan nås på e-postadressen: sameietm26@gmail.com

8. EVENTUELT

8.1 Dugnad

Styret vil innkalle til dugnad i overgangen august / september, og kommer tilbake med innkalling.

Alle valg og vedtak var enstemmige med mindre annet fremgår av referat for det enkelte vedtak.

sign elektronisk	*sign elektronisk*	
Cedrik Skjerven	Bente Thornton	Knut Hodneland

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
19.06.2024

Electronic signature

Signed by

Skjerven, Cedrik

Date and time *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

19.06.2024 15:05:31

Signature method

Norwegian BankID

Signed by

Thornton, Bente Thiis

Date and time *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

19.06.2024 16:29:41

Signature method

Norwegian BankID

This document is signed electronically.
The electronic signature is legally binding. This page is added to provide basic information about the electronic signature(s), and the signed document can be read on the following page(s). Attached is also a PDF with more detailed information about the electronic signature(s), and also an XML file with the contents of the signature(s). The attachments can be used to verify the electronic signature(s) if needed.

EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

Til seksjonseierne
i Boligsameiet Majorstuveien 26

Ved: *utsendes elektronisk iht avtale*

Vår ref.: 139338 Deres ref.: Oslo, 17.01.2025
Saksansvarlig advokat: Knut Hodneland

BOLIGSAMEIET MAJORSTUVEIEN 26 - REFERAT TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

I henhold til avtale med styret innkalles herved til ekstraordinært årsmøte:

Tirsdag 21. januar kl. 19.15 - i lokalene til Kadampa i underetasjen i Majorstuveien 26

Døren til lokalet vil være låst frem til 19:15 på grunn av et arrangement.

Det innkalles på kort varsel da det er behov for en avklaring før tilbud fra entreprenør løper ut.

Følgende saker foreligger til behandling:

Referat er skrevet underveis og kan leses i blå tekst.

1. KONSTITUERING AV MØTET

Navnefortegnelse samt valg av møteleder og referent samt seksjonseier til signering av referat samt godkjenning av innkalling.

Oppmøte – 13 oppmøtte (seksjoner), noen fullmakter gitt, 3 fullmakter – tilstede ved eget ark. Viktor Gule sendte melding og sa JA i etterkant.

Oppmøte: Seksjoner: 2(3 fullmakt),4,9,10,15,16,18, (20 fullmakt), 23,24,25,26 (27 fullmakt),28,30

Cedrik Skjerven velges til møtets leder.

Andreas Justad velges som møtets referent

Signere referat og møteprotokoll Agathe Tørris Seksjon 9 valgt til å signere.

Innkalling og protokoll godkjent, ingen innvendinger.

2. UTSKIFTING AV DØRER, VINDUER OG BALKONGDØRER

Styret har arbeidet videre med saken angående utskiftning av vinduer, balkongdører og leilighetsdører. På grunn av usikkerhet knyttet til leverandører og regelverk, engasjerte styret høsten 2024 OBOS Prosjekt for å bistå med behovskartlegging, regelverk, arbeidsbeskrivelse og innhenting av tilbud. Behovskartleggingen viste at vinduene i næringsseksjonen er av betydelig nyere dato (midten av 90-tallet sammenlignet med 1975), og at det derfor ikke var et akutt behov for utskifting av disse nå. Synergieffekten av å bytte disse under det store felles prosjektet ble også angitt å være minimale, siden disse vinduene er på bakkeplan. Styret har derfor i likhet med foregående styre konkludert med at disse

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.
Verified by SIGNICAT 13.03.2025

kan vente, men minner om at utskifting av disse vinduene – når behovet melder seg – skal dekkes av sameiet på samme måte som sameiet nå skal bekoste utskifting for leilighetene.

Tre aktører, Vinduentrepenøren AS, DVS Entrepenøren AS og Palmgren AS, ble invitert til befaring, og alle leverte tilbud. Etter en grundig vurdering ble Vinduentrepenøren AS valgt som anbefalt leverandør.

Et notat med detaljer om de forskjellige tilbudene følger vedlagt. En detaljert gjennomgang av leilighetene for å fastsette faktiske mål og antall gjenstår, og vil påvirke den endelige prisen.

Styret har fått avklart at arbeidet er søknadspliktig hos Plan- og bygningsetaten i Oslo Kommune, da det omfatter byggets fasade. Det er også innhentet vurdering fra en brannkonsulent for å avklare hvorvidt nye krav blir gjeldende ved en utskiftning.

Tilbudet viser en estimert gjennomsnittlig kostnad per leilighet på 121 000 NOK.

Styret ber om at det ekstraordinære årsmøtet gir styret fullmakt til å gjennomføre prosjektet med den aktuelle leverandør, innenfor en ramme tilsvarende tilbudet med nødvendige justeringer for det faktiske antall vinduer og dører.

> Forslag til vedtak: *Årsmøtet gir styret fullmakt til å gjennomføre utskifting av dører, vinduer og balkongdører for alle leiligheter, og bestille arbeidene fra Vindusentreprenøren AS.*

Cedrik leser gjennom innkallingsteksten.

Spørsmål:

Har det blitt sjekket med støtte om forbedring vedr lyd og energi. OPAK støtteordning har blitt sjekket – ENOVA/Oslo Kommune – trenger minst 20% energi-effektivisering for å kunne få støtte. Det er ikke mye midler igjen og konklusjonen var at det ville koste mer for å kunne få støtte enn hva behovet egentlig er og hva ønsket har vært.

Spørsmål om hva som byttes – vi bytter likt mot likt. Det store vinduet i stuen er for stort og vanskelig å gjøre til åpningsbart pga størrelse og vekt. Eventuelle hengsler vil ikke tåle å kunne være vinduet i en åpnet posisjon.

Hva ligger i tilbudet av listverk og lignende? Det kommer standard vinduer med beslag og lister. Ble forklart at entreprenør kan gjøre endringer, men det vil koste ekstra og må i så fall betales av den enkelte seksjonseier.

Kostnadsfordeling er basert på kostnadsbrøken, og sameiet tar opp lånet, og betales inn gjennom felleskostnadene – men det er mulig for den enkelte seksjonseieren å innbetale sin andel av lånet og unngå tilsvarende felleskostnadsøkning dersom han / hun ønsker det.

Forklarer at vinduene mot svalgang måtte opprinnelig være IE60, men at oppdatert brannrapport forklarte at det ikke nødvendig. Forklarte mer om leverandørene og tidsanslag.

Kommer til å søke om tilskudd, etter vi har fått dokumentert effekt, men se på mulighetene for å gjøre det før også da tidligere tilskuddsordninger har krevd at det søkes i forkant av bestilling av vinduer / dører.

Aksept med forbehold om de 4 (fire) følgende punktene :

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 13.03.2025

- Det er et ønske om å kunne spesifisere noe i leilighetene, typ endre til 2 lags vindu slik at disse kan åpnes. Styret må sjekke om mulighetene for enkelte seksjoner endrer vinduer som kan åpnes. Styret må gi beskjed til alle om mulighetene for endringer – spesialisering av evt dette vinduet for å kunne innhente et oppdatert tilbud basert på reviderte behov. Det antas at 2 lags vinduer er billigere enn 3 lags.
- Styret må følge opp dette med låsekasser og evt nøkler – få avklaring på hvordan dette gjøres.
- Styret må også sjekke innadslående dører og IE30.
- Styret må sjekke og søke om stønad for energieffektivisering og lyddemping. Begrunne dette.

Stemming, med forbehold om det ovenfornevnte:

100% av oppmøte stemte JA.

Vindusentrepenøren skal lage en prosjektplan og dele den. Det praktiske rundt dette med hvilke seksjoner og når, det kommer.

3. FINANSIERING AV VINDUSPROSJEKTET, LÅNEOPPTAK

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for kostnader ved *vedlikehold* av vinduer og dører – også utvendig. Sameiet er ansvarlig for kostnader ved *utskiftning* av dører og vinduer når det ikke lenger er regningssvarende å vedlikeholde slike.

Styret ber om at det ekstraordinære årsmøtet gir styret fullmakt til å ta opp lån for gjennomføring av prosjektet i sak 2. I tråd med praksis i sameiet vil det søkes å legge til rette for individuell nedbetaling av lånet. Utad vil alle seksjoner hefte etter eierbrøken, men innad vil den enkelte hefte ut fra egen andel av lånet - hensyntatt nedbetaling.

> Forslag til vedtak: *Årsmøtet gir styret fullmakt til å ta opp lån for gjennomføring av utskifting av vinduer, dører og balkongdører.*

Stemming av punkt 3.

100% oppmøtte stemte JA.

Det er forventet en rente på rundt 7-8% gjennom sameiet, og normrente på ca 5.4% - igjen presisert om mulighet å kunne betale inn selv gjennom UIN løsningen.

Entrepenøren får ikke betaling før alt er montert og akseptert.

Knut forklarte lånet med OBOS, og de er informert om planene og er innforstått og bekreftet det.

Styret sender ut informasjon om hvordan man kan betale ned på sin brøk av sameiet-lånet, når tiden er moden for det.

4. VANNSKADE I UNDERETASJE OG GARASJE, KRAV MOT NABO

Det siste året har det vært flere tilfeller av vanninntrenging i underetasjen og garasjen. Dette har særlig gått ut over lokalene til Kadampa – seksjon 1.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 13.03.2025

Styret har meldt saken inn til sameiets forsikringsselskap, og det har vært flere runder med befaring fra takstmann for å vurdere omfanget av skadene og mulig årsak.

Forsikringsselskapet har pekt på at skaden skyldes at ytterveggen er utett, og med yttervegg som er eldre enn 40 år er det ikke forsikringsdekning for slike skader. Styret har også hatt entreprenør inne for en vurdering av årsaken til skaden, og forventede kostnader med utbedring av skadene inne.

Det viser seg at skadene etter all sannsynlighet skyldes at nabobygget har lagt om nedløpsrørene fra sitt tak, slik at regnvann fra taket på nabobygget har blitt ledet rett mot ytterveggen til Majorstuveien 26. Denne vannmengden har ytterveggen ikke klart å holde unna, og vannet har kommet inn til seksjon 1 – og ned i garasjen.

Styret og Kadampa kan redegjøre nærmere for saken i møtet. Styret ber om at det ekstraordinære årsmøtet gir styret fullmakt til å gjennomføre reparasjon av skaden, samt fullmakt til å rette krav om dekning av disse kostnadene mot naboen.

> Forslag til vedtak: *Årsmøtet gir styret fullmakt til å gjennomføre utbedring av skader etter vanninntrenging i seksjon 1, samt fullmakt til å rette krav om dekning av kostnadene til dette mot naboeiendommen..*

Cedrik går igjennom punkt 4 og forklarer bakgrunn og status.
Naboen har endret avløp til at det renner ut i grunnmur-skille mot MV26 – som vi mener har hatt en forsterkende effekt.

Agathe forklarte at forsikringsbetingelsene bør sjekke nøye da forsikringer kan ta både sak og regress dersom man kan vise at skaden skyldes en tredjepart, noe som virker å være tilfellet da det ikke var noe problem med vanninntrenging før nabobygget la om nedløpsrørene.

Praktisk: da MV26 har fått avslag fra forsikringen og utbedring ikke bør utsettes pga dette bør styret klage på avslag iht klagefrist og sjekke forsikringsbetingelsene før MV26setter i gang utbedring selv, for så å sende regningen til MV26C. Det kommer fortsatt vann ned til kjelleren – så er ikke ideelt ennå. Noe ugunstig lende i bakgården hos naboen, tenkt det kanskje må gjøres noe der også.

Er dialog med Ola Solberg som kan endre hos naboen og legge ny grunnmursplast på MV26 sin grunnmur (mot garasje) – indikerte 300-400k NOK for en «quick fix» men ikke vedvarende løsning.
Det er ingen vits å fikse innvending før det er fikset utvendig.

Stemming av punkt 4.

Ingen av oppmøtte stemmer imot.
Med forbehold om at dette følges tett opp og gjør alt hva styret kan for å rette krav mot nabo.

Eventuelt:

Kadampa lurte på en plate/tetningslist inne hos seg – om det var noe de skulle gjøre selv eller noe Sameiet må gjøre. Kan det gjøres samtidig som skifte av fasadeprosjektet.

Det lekker fra et rør i vaskerommet – Styret sjekker opp.

Styret sjekker opp mulighetene for å bytte internett og tv leverandør til Telenor/Fiber. Kommer tilbake om dette til det generalforsamling i mai/juni tid.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.
Verified by SIGNICAT 13.03.2025

Med vennlig hilsen
Ræder Bing advokatfirma AS

Knut Hodneland
advokat
kho@raederbing.no

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.
Verified by
SIGNICAT
13.03.2025

Electronic signature

Signed by

Justad, Andreas Malm

Date and time *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

06.03.2025 15:49:23

Signature method

Norwegian BankID

Signed by

Tørris, Agathe Marie Juliana

Date and time *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

13.03.2025 19:10:37

Signature method

Norwegian BankID

This document is signed electronically.
The electronic signature is legally binding. This page is added to provide basic information about the electronic signature(s), and the signed document can be read on the following page(s). Attached is also a PDF with more detailed information about the electronic signature(s), and also an XML file with the contents of the signature(s). The attachments can be used to verify the electronic signature(s) if needed.

VEDTEKTER

Vedtatt på årsmøte 18.03.85, endret 25.04.90, 11.04.91, 30.03.92, 21.03.94, 28.04.98, 09.04.99, 15.03.2005, 15.09.2010 25.03.2015, 05.04.2016

VEDTEKTER

FOR

BOLIGSAMEIET MAJORSTUVEIEN 26

§ 1

Sameiets navn er Boligsameiet Majorstuveien 26. Det har forretningskontor i Oslo.

§ 2

Sameiets formål er drift av eiendommen gnr. 215, bnr. 196 med adresse Majorstuveien 26 i Oslo.

Sameiet skal ikke ha eget økonomisk formål, men være seksjonseiernes fellesorgan for drift og forvaltning av eiendommen.

§ 3

Den enkelte seksjonseier skal ha eksklusiv rådighetsrett over sin seksjon. Seksjonseierne har sameierandel i fellesanlegg og tomt. Seksjonen med tilliggende sameierandel skal fritt kunne disponeres ved bortleie, salg eller på annen måte efter den til enhver tid gjeldende lovgivning, disse vedtekter og under hensyntagen til alles interesse i forsvarlig vedlikehold og gode naboforhold.

Salg av leilighet må dog før eiers overtagelse meldes skriftlig til forretningsføreren. I meldingen til forretningsføreren må både tidligere eiers nye adresse og den nye eiers adresse efter overtagelsen av leiligheten være oppgitt. Ønske om utleie av leilighet må senest 2 uker før leietagers ønskede innflytning/ønsket skifte av leietager være meldt skriftlig til sameiet ved styret eller forretningsfører med opplysninger om leietageren, leietagers erkjennelse av å ha mottatt og akseptert husordensreglene og angivelse av utleiers adresse.

Styret kan nekte å godkjenne et utleieforhold dersom det anses ødeleggende for bomiljøet og/eller som verdiforringelse i sameiet og skal for øvrig ikke godkjenne et leieforhold til leilighet for mer enn 3 år og 6 måneder av gangen.

Styret skal anse eventuell overtredelse av godkjennelsesordningen for utleieforhold som vesentlig mislighold av en seksjonseiers forpliktelser overfor sameiet og sameierne.

Ved utleie av leilighet plikter eieren å sørge for at leietageren har fått et eksemplar av husordensreglene som eieren har gjennomgått sammen med leietageren, at leietageren har fått påvist plassering av søppelrommet, at leietageren har fått instruksjon i riktig bruk av maskiner og utstyr i vaskeriet samt reglene for bruk av dette og at det er bestilt skilt for ringetablå og postkasse for leietageren.

§ 4

Det forbeholdes sameiet panterett for kr 3.000,- på hver seksjon til sikkerhet for dekning av fellesutgifter. Denne panterett skal ha prioritet efter 100 % av den første kjøpesum for vedkommende seksjon, og har ikke

opptrinnsrett. Senere har sameiet plikt til å vike med denne panterett til efter 80 % av en av styret godkjent lånetakst.

§ 5

Sameiet ledes av et styre bestående av 3 medlemmer valgt av seksjonseierne på et sameiermøte for en periode på 2 år. I tillegg velges 2 varamedlemmer for en periode på 1 år. Styrets formann velges særskilt av sameiermøtet for en periode på 1 år.

Valg av styremedlemmer skal foregå skriftlig. På stemmeseddelen avmerkes like mange forskjellige navn som det antall som skal velges.

Ved alle valg og avstemninger forøvrig avgis 1 stemme for hver seksjon. En seksjonseier kan møte med fullmektig i henhold til skriftlig og datert fullmakt. Alle avstemninger avgjøres ved simpelt flertall, dog kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om

1. Nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer som efter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige.

2. Fastsetting av vedtektene og endringer av disse.

3. Vedtak om salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

4. Vedtak om at den enkelte sameier i rimelig utstrekning må gi panterett i sin seksjon for sine økonomiske forpliktelser overfor sameiet.

5. Vedtak om at erverver av seksjon og leietager av bruksenhet må godkjennes av styret. Er slikt vedtak gjort, kan godkjenning i det enkelte tilfelle bare nektes når det foreligger saklig grunn til det.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant sameierne.

§ 6

Styret er bemyndiget i alt som vedrører den daglige ledelse av sameiet.

Styret kan utferdige begrensede spesialfullmakter herunder til en engasjert forretningsfører.

Styret skal føre tilsyn med at sameiets formål fremmes i samsvar med vedtektene, dets egne beslutninger om retningslinjene for forvaltningen, den til enhver tid gjeldende lovgivning, samt eventuelle krav eller pålegg fra de offentlige myndigheter.

Styret må på forhånd forelegge saker av stor viktighet for et sameiermøte, herunder spørsmål om utførelsen av arbeider som medfører større og ekstraordinære utgifter.

Styrets formann sammen med 1 styremedlem innehar sameiets signatur.

Styret kan ikke avhende den faste eiendom.

§ 7

Styret kan engasjere forretningsfører som kan meddeles prokura og representerer sameiet utad.

Forvaltning av sameiets daglige anliggende kan overlates til forretningsføreren, dog slik at disposisjoner av større viktighet skal forelegges for og godkjennes av styret.

Forretningsføreren skal holde styret orientert om de oppgaver han er satt til å forvalte i den utstrekning styret finner det nødvendig.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av sameiermøtet.

§ 8

Senest innen 31.03. hvert år skal forretningsføreren forelegge styret utkast til regnskap og styreberetning.

All hans korrespondanse og dokumenter vedrørende forretningsførselen skal være tilgjengelig for styret.

Styret innkaller seksjonseierne til sameiermøte hvert år, senest innen utgangen av april måned med minst 8 dagers varsel til gjennomgåelse og godkjennelse av årsregnskap, behandling av styrets beretning, valg av styre og behandling av de i innkallelsen nevnte saker. Sameiermøtet ledes av styrets formann.

Ekstraordinært sameiermøte kan av styret innkalles med minst 3 dagers varsel til behandling av bestemte saker. Styret eller minst 1/10 av sameierne kan kreve at det innkalles til slikt møte.

Innkallelsen skjer skriftlig. Seksjonseierne som har anmodet om forsendelse pr. epost kan få tilsendt sameiermøteinnkallelser pr. epost i stedet for pr. papirpost.

Styret og forretningsføreren har plikt til å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor og et husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og til å uttale seg.

§ 9

Sameiets fellesutgifter, såsom skatter og avgifter, forsikringspremie, gårdslys, utvendig vedlikehold, innvendig vedlikehold av fellesrom, havearbeider, vaktmester, forretningsfører m.v., skal fordeles på de enkelte seksjoner.

Fordelingen skal skje ved at nettoutgiftene fordeles på hver seksjon i forhold til sameierbrøken - dog justert for de seksjoner som disponerer/ikke disponerer garasjeplassen i annen utstrekning enn det som fremgår av den tinglyste oppdelingsbegjæringen.

Styret fastsetter et á konto beløp som skal gå til dekning av andelen av fellesutgiftene, og som skal innbetales kvartalsvis/månedsvis til forretningsføreren i henhold til § 7 ovenfor.

Styrets formann og de øvrige styremedlemmene kan ha en rimelig godtgjørelse for sitt arbeide.

Forretningsførerens og vaktmesterens godtgjørelse fastsettes av styret etter overenskomst og vanlige normer.

§ 10

Sameiermøtet skal velge revisor for sameiet og fastsette hans honorar.

Revisor plikter å gi beretning om sameiets regnskap, drift og stilling til sameiermøtet innen 15.04. hvert år.

§ 11

Det er ikke anledning til å holde husdyr av noe slag uten efter eventuelt forhåndssamtykke fra styret. Ved behandling av ansøkning om husdyrhold skal styret avvise ansøkningen dersom det antar at husdyrholdet vil kunne føre til sjenanse for noen av de øvrige beboere i sameiet.

Som husordensregler gjelder forøvrig de regler som er trykket og utgitt av Oslo og Omegn Huseierforening med de endringer som sameiermøtene til enhver tid bestemmer. Sameierne er forpliktet til å rette seg efter husordensreglene. Gjentatte og påtatte overtredelser av reglene betraktes som vesentlig mislighold av sameiepliktene.

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av det felles uteareal.

Av hensyn til penest mulig fasade, kan styret også treffe bestemmelser om ensartet beplanting, ensartet montering og utseende av markiser, samt andre forhold som har betydning for fasadens utseende.

Vaskekjelleren skal benyttes efter retningslinjer fra styret.

Styret innkaller seksjonseierne til dugnader når styret måtte finne dette nødvendig. Styret har anledning til å fastsette dugnadsavgift, begrenset oppad til kr 300,-, som blir å betale av seksjonseier som unnlater å fremmøte selv eller ved stedfortreder på innkalte dugnader. Dugnader innkalles med minst 3 ukers varsel.

Styret har anledning til å treffe bestemmelse om turnustjeneste mellom seksjonseierne for snemåking og andre oppgaver på sameiets fellesarealer.

§ 12

Hver enkelt sameier har plikt til å vedlikeholde sin leilighet (seksjon) på forsvarlig måte.

Hver enkelt seksjons inngangsdør er seksjonseierens vedlikeholds- og skadeansvar, såvel utvendig som innvendig.

Om vannskade i en seksjon skyldes vannlekkasje fra slange tilknyttet seksjonens oppvaskmaskin og slangen/maskinen ikke er utstyrt med lekkasjestopper skal skadene i seksjonen ikke belastes sameiets forsikring. Om slik vannlekkasje også medfører skader i/på andre seksjoner/fellesareal kan sameiet under samme forutsetning kreve forsikringsoppgjørets egenandel og eventuelt forsikringspremietillegg dekket av seksjonseieren med den skadeutløsende maskin/slange.

Den enkelte sameier har plikt til å ivareta den enkelte seksjons tilknytning til felles ventilasjonsanlegg, og således sikre balansen i dette. Den enkelte seksjon har ikke anledning til å legge til - eller fjerne - noen elementer fra ventilasjonsanlegget. Ventiler for tilluft og avtrekk skal til en hver til holdes uendret åpne, og det er ikke anledning til å montere egne vifter med avtrekk som kobles til fellesanlegget eller for øvrig endre fellesanleggets funksjon. Sameiet kan kreve slike installasjoner eller avstenginger fjernet for den enkelte sameiers regning.

§ 13

Ved mislighold (økonomisk og/eller husordensmessig) fra seksjonseieres side kan styret fatte vedtak om pålegg om salg og/eller utkastelse i henhold til reglene i eierseksjonslovens §§ 16 og 16 A. En leietagers mislighold vil innebære mislighold også for seksjonseieren.

§ 14

Forøvrig gjelder lov om eierseksjoner.

HUSORDENSREGLER

Fastsatt på sameiermøte 18.04.1988, endret 28.04.1998, 14.04.1999, 25.04.2002, 15.03.2005, 16.03.2010 og 14.06.2021

SAMEIET MAJORSTUVEIEN 26

HUSORDENSREGLER

Husordensreglene kommer i tillegg til den naturlige forutsetning at alle seksjonseiere og andre beboere viser hensyn og omtanke for sine naboer i gården ved bl.a. forsiktighet og orden i bruk av varmtvann, vaskeri og andre fellesanlegg. Tekniske feil og mangler rapporteres til styret. Andre klager rapporteres til forretningsfører. For øvrig minnes om sameiets vedtekter, som er overordnet disse husordensregler.

1. **Fellesanlegg** og fellesrom skal bare brukes til de fastsatte formål. Gjenstander, herunder sykler, må ikke settes i oppgang eller svalganger. Sykler settes i sykkelrommet. Spesielle forskrifter som er slått opp for bruk av søppelsjakt og vaskeri må respekteres. Kjellerlokaler som er åpne for sameiernes bruk til lagring av utstyr etc. kan benyttes til dette, men adkomstmulighetene for andre sameiere må ikke blokkeres. Alle gjenstander som lagres i lagerrom må være merket med en navnelapp med sameierens navn, leilighetsnummer, samt være datert. Ved lagring mer enn ett år må navnelappen fornyes. Gjenstander som ikke er merket med navnelapp, eller er utdatert kan fjernes og bortkjøres av sameiet uten at sameierne kan fremme noe erstatningskrav mot sameiet for dette. Lagerrommet skal ikke brukes som søppelrom. Sameieres andel av lagerplass tilsvarer vedkommendes sameierbrøk.

   Oppslagstavlen kan benyttes av sameierne i den utstrekning slik bruk ikke fortrenger meldinger fra styret og/eller forretningsføreren.

2. **Lyder og forstyrrelser.** Innredningsarbeider etc. som medfører støy skal bare foretas fra kl. 08.00 til 21.00 på hverdager, fra kl 08.00 til 17.00 lørdager og ikke på søn- og helligdager. Samtaler ført fra veranda til gatenivå bør unngås. Vaskemaskin i leiligheten skal ikke benyttes i tiden kl. 23.00- 06.30. Bruk av musikkanlegg, musikkinstrumenter og/eller annen høylydt virksomhet er ikke tillatt før kl. 08.00 og ikke etter kl. 23.00. Skal radio, TV eller musikkanlegg brukes eller høylydt virksomhet utøves før eller etter disse klokkeslett, må dette foregå slik at det ikke virker forstyrrende i andres leiligheter.

   Det er god skikk å varsle sine naboer ved selskapelighet i leiligheten, men slikt "nabovarsel" medfører ikke at husordensreglene derved kan fravikes.

3. **Sikring mot innbrudd og hærverk.** Det er spesielt viktig alltid å holde utgangsdøren i 1. etasje og underetasje låst. Eiere og brukere av leilighetene er ansvarlig for sikker og omtenksom bruk av alle nøkler, og for at vinduer er lukket eller forsvarlig sikret.

4. **Alminnelig hensyn.** Tepper og tøy må ikke bankes eller ristes på en slik måte at støv og skitt kan sjenere andre. Mat og vann for dyr skal ikke legges ut på private eller felles arealer, fordi dette kan føre til sjenanse for andre beboere og til øket fare for rotter og mus. Tørking av tøy skal bare skje fra balkong når dette er uten sjenanse for øvrige beboere.

5. **Grilling** er ikke tillatt, hverken på balkong eller i bakgården. Unntatt fra dette er bruk av elektrisk grill på balkong eller uteplass tilhørende den enkelte seksjon.

6. **Tekniske forhold.** Is, sne og tilstoppinger i avløp på balkonger må fjernes for å unngå skader. For avfallshåndtering gjelder de til enhver tid fastsatte retningslinjer fra Oslo kommune.

   Vann og avløpsanlegg i de enkelte leiligheter skal holdes i stand av den enkelte leilighetseier.

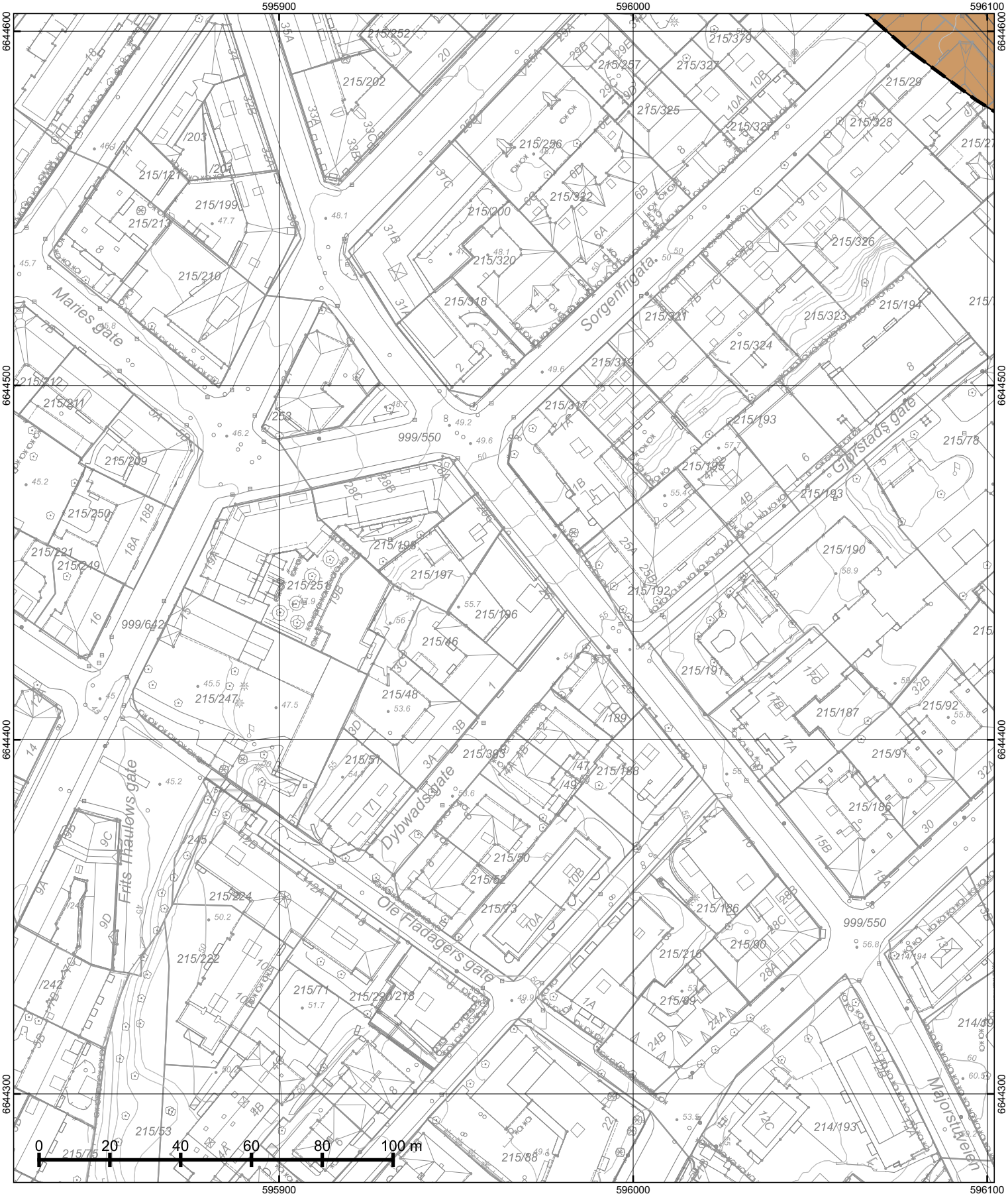
   Luftekanaler/ventilasjonsvifter i leilighetene må ikke frakobles, tilkobles andre ventilasjonsvifter eller tilstoppes, i det dette ødelegger balansen i ventilasjonsanlegget.

7. **Ansvar.** Enhver sameier er ansvarlig overfor sameiet ved skade på fellesanlegg forårsaket ved feil i egen leilighet, for eksempel ved vannskade.

8. **Husdyr.** For husdyr vises det til vedtektenes bestemmelse om styregodkjennelse. I tillegg gjelder uansett at egne og besøkende husdyr må holdes i bånd og også for øvrig under betryggende kontroll utenfor leiligheten, slik at det ikke er til sjenanse for andre. Kortvarig "pensjon" uten betaling for et husdyr inntil 15 dager til sammen pr. år pr. leilighet regnes ikke som husdyrhold i relasjon til vedtektene, men styret har rett til å nekte også slike "pensjonsopphold" dersom disse skulle være sjenerende for andre beboere i bygget.

9. **Eierens ansvar for leietagere og gjester.** Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for at leietagere og gjester overholder husordensreglene, herunder opptreden i seksjonen, fellesrommene og i eiendommen for øvrig.

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

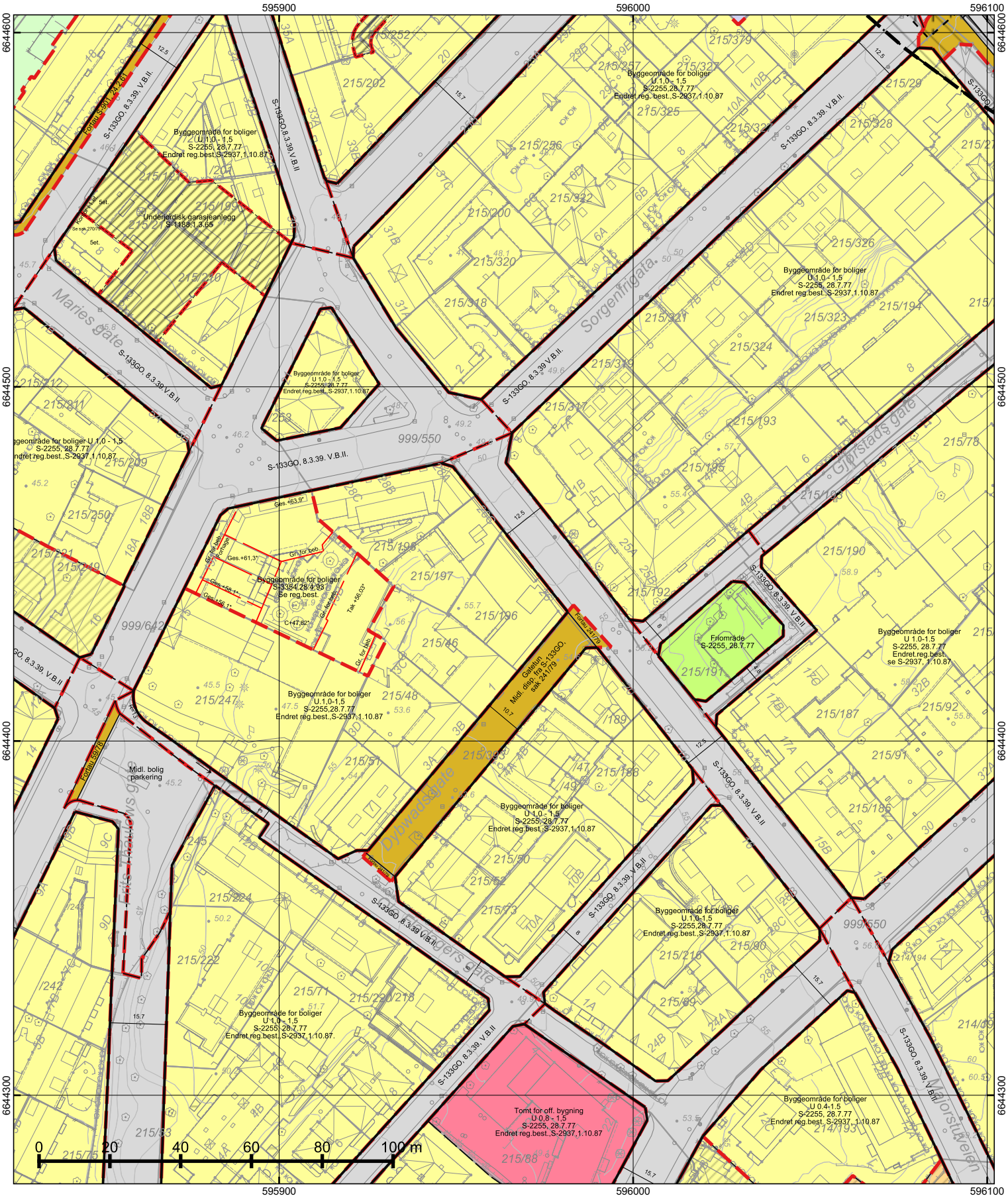
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 139697/ 86507582
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3005890
Adresse: MAJORSTUVEIEN 26
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/196

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.03.2025
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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

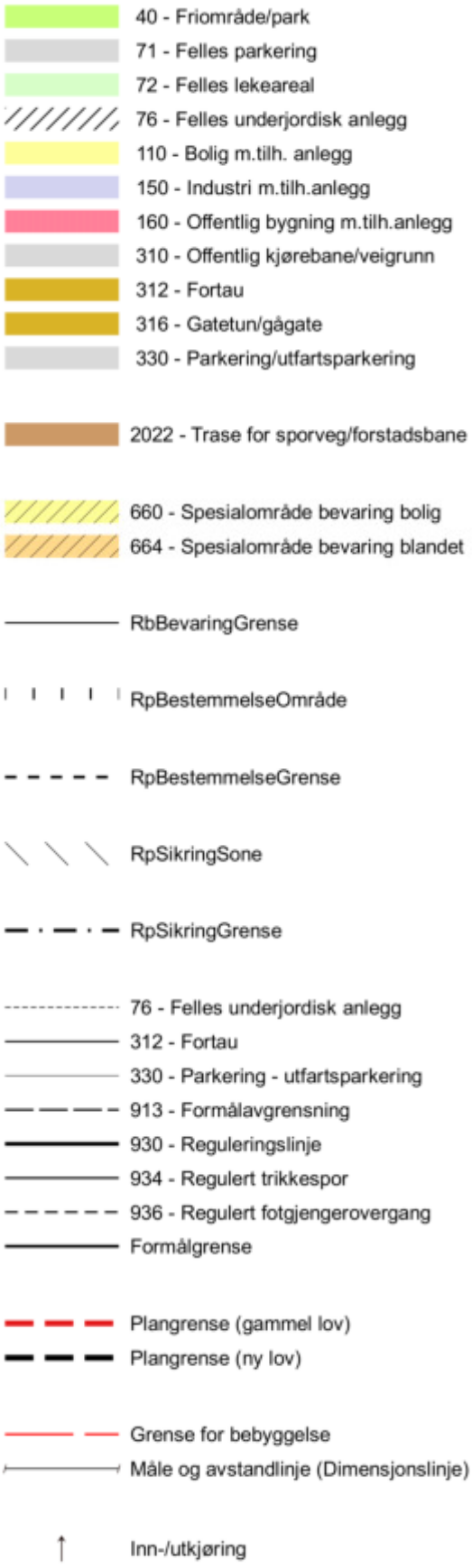
PlottID/Best.nr: 139697/ 86507582
Adresse: MAJORSTUVEIEN 26
Gnr/Bnr: 215/196

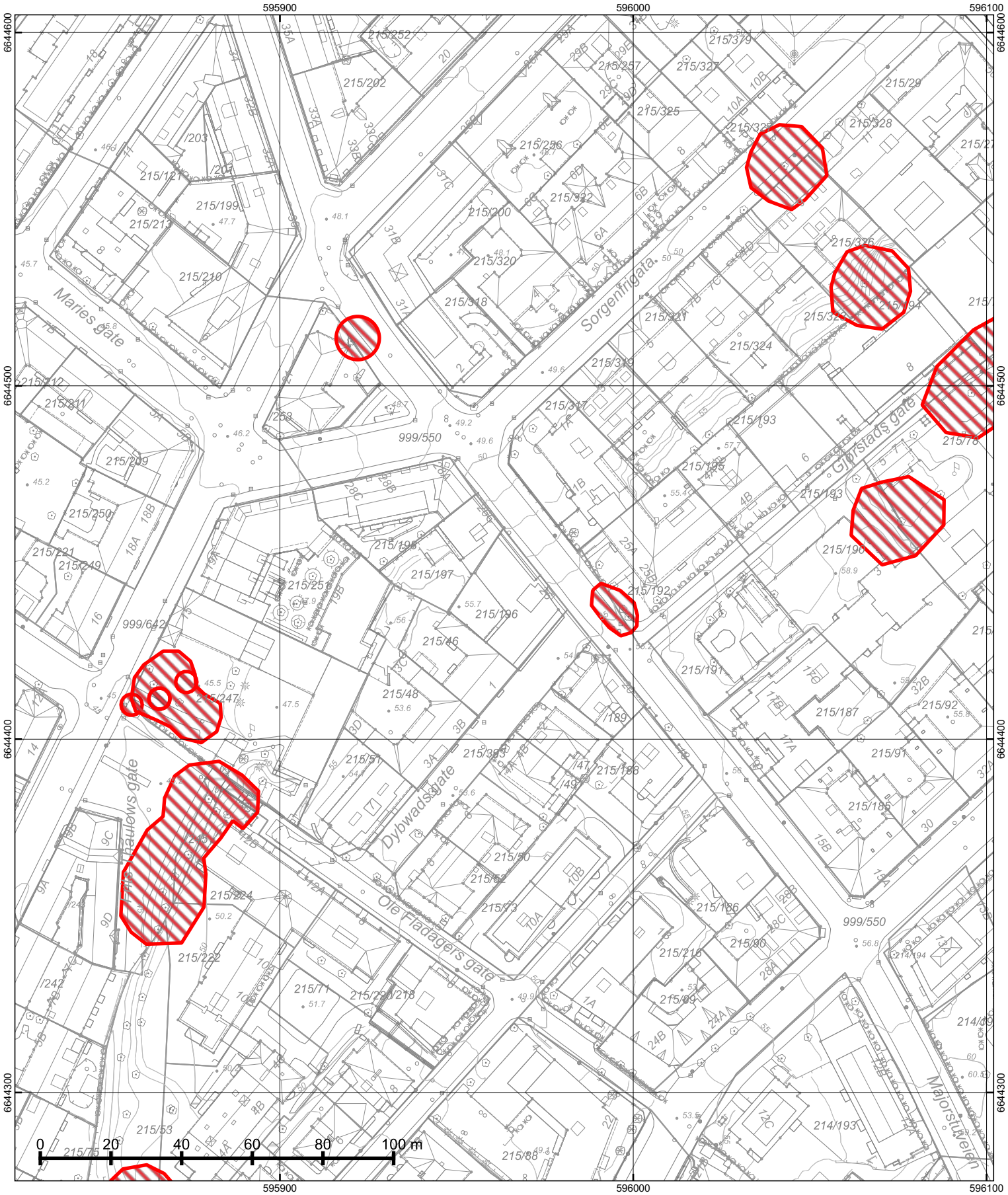
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3005890
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

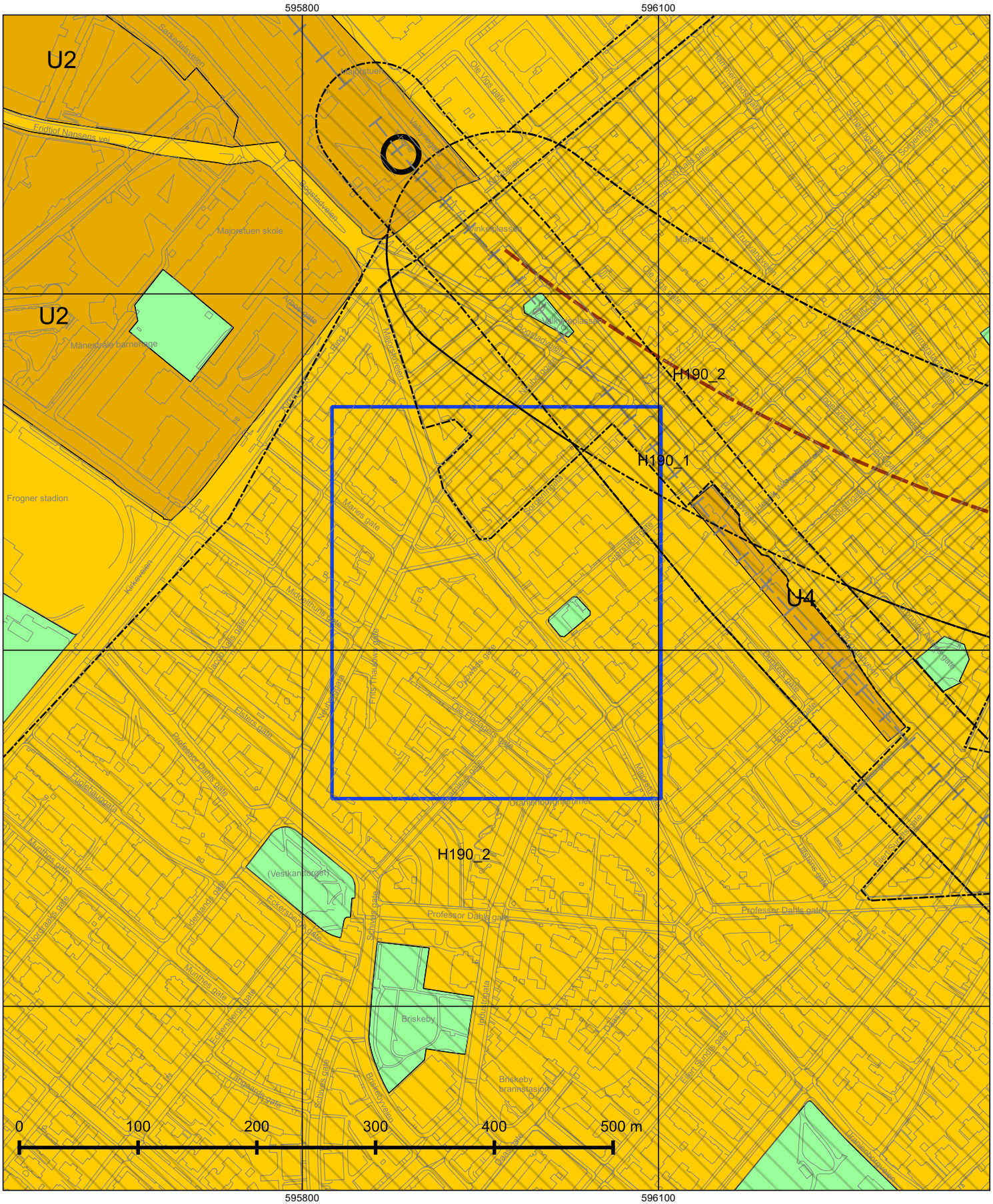
Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 139697/ 86507582
Adresse: MAJORSTUVEIEN 26
Gnr/Bnr: 215/196

Deres ref.: 40067/ WM120_43_3005890
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 139697/86507582
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3005890

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



REGULERING

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2037,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Anders Myren Røste
MAJORSTUVEIEN 26

Dato: 13.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86507582
8372533

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.215 BNR. 196

Vi viser til bestilling av 20250313 for MAJORSTUVEIEN 26.

GNR. 215 BNR. 196

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 02.04.1887.

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

668 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

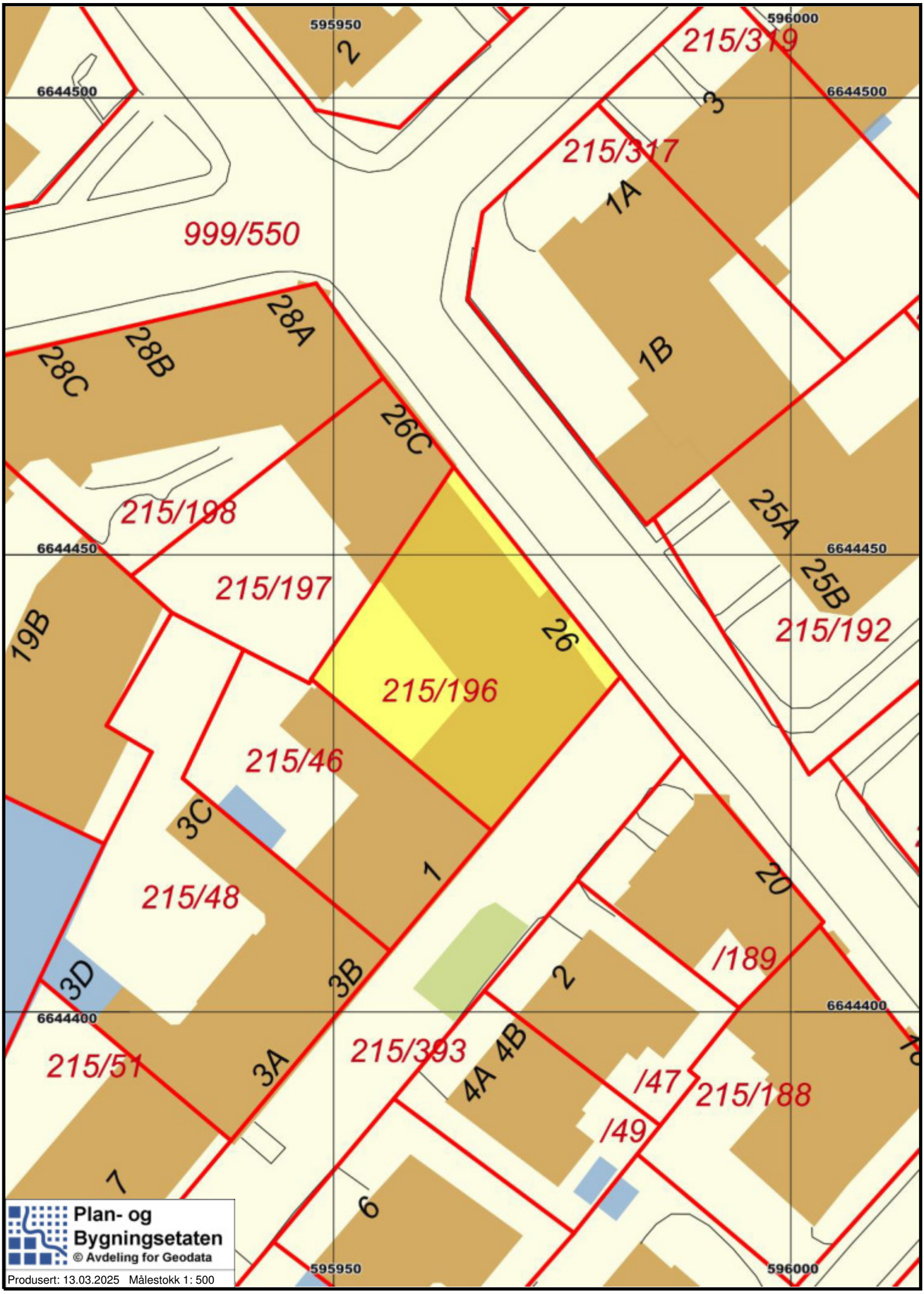
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


595950
596000
6644500
6644450
6644400
215/319
215/317
999/550
215/198
215/197
215/196
215/46
215/48
215/51
215/393
215/192
215/188
/189
/47
/49
1A
1B
2
3
28A
28B
28C
26C
26
25A
25B
19B
1
3A
3B
3C
3D
4A
4B
20
6
7
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 13.03.2025 Målestokk 1: 500

FERDIGATTEST

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT 19 OSLO 5 ☎ 60

GH/TL

KOPI

Oslo, den 13.12.1978

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Majorstuveien 26

Journalnr.
73/1694

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
1.11.1978

Bygningens art
Boligblokk

Byggherre
Tor Andenæs, Høgdehaugsveien 36, Oslo 3.

Byggemelder
Finn Leborgs Ark.kontor A/S, Drammensveien 20 C, Oslo 2.

Ansvarshavende
Tor Andenæs, Høgdehaugsveien 36, Oslo 3.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

For bygningssjefen

G.Heber

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

FIRESAFE AS
Postboks 6411 Etterstad
0605 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 01.12.2021
Marius Pedersen	202100287 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	John Philip Santillan	

Adresse:	MAJORSTUVEIEN 26	Eiendom:	215/196
Tiltakshaver:	BOLIGSAMEIET MAJORSTUVEIEN 26	Søker:	FIRESAFE AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Majorstuveien 26 - Brannalarmanlegg

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for montering av brannalarmanlegg, mottatt 25.11.2021.

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

Klagefristen er tre uker

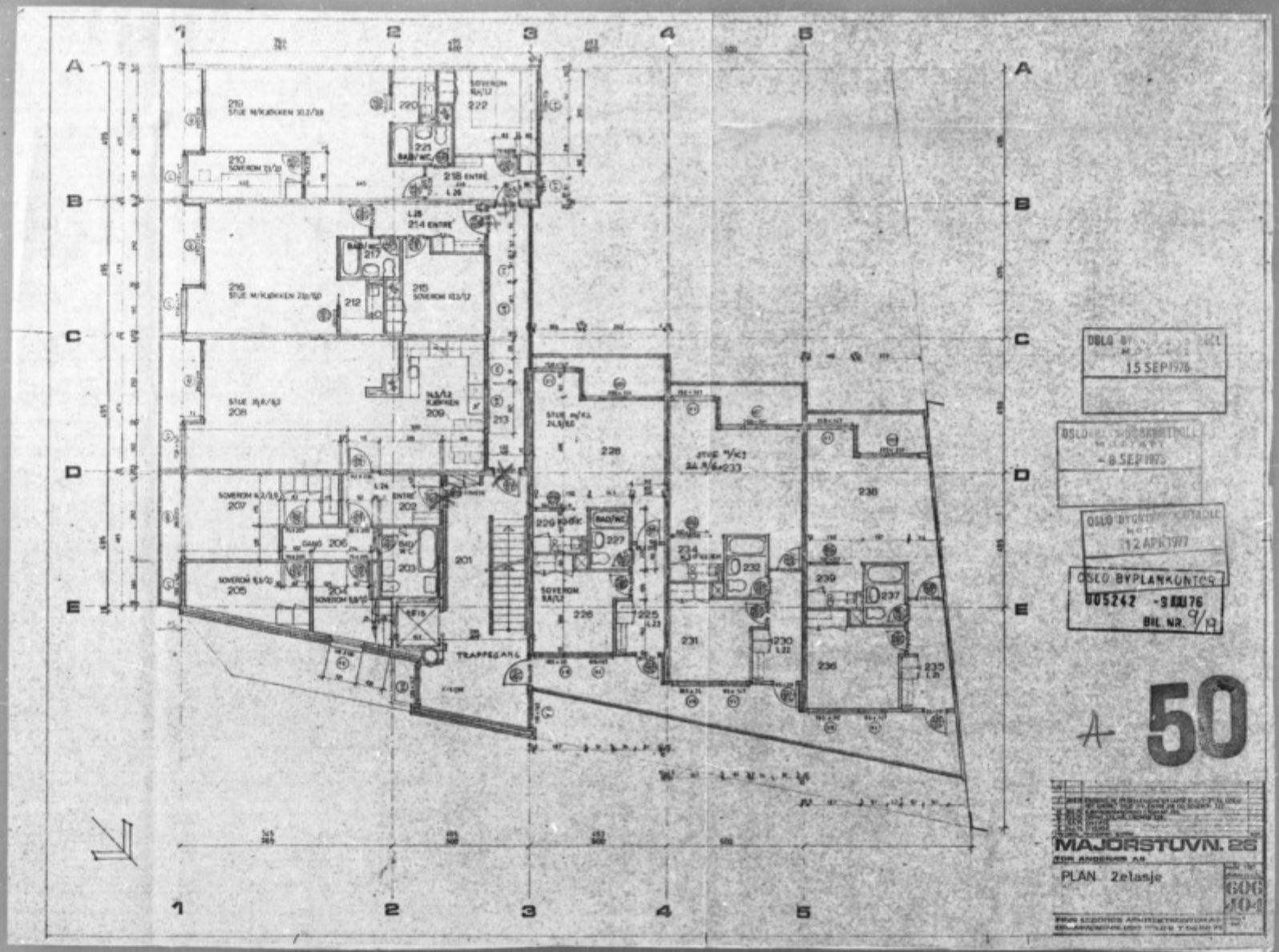
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

John Philip Santillan - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
BOLIGSAMEIET MAJORSTUVEIEN 26, c/o Bing Hodneland Advokatselsk., DA Postboks 1903 Vika, 0124 OSLO

BYGGETEGNINGER


1
2
3
4
5
A
B
C
D
E
TRAPPEGANG
OSLO BYGNINGSKONTOR
15 SEP 1976
OSLO BYGNINGSKONTOR
- 8 SEP 1975
OSLO BYGNINGSKONTOR
12 APR 1977
OSLO BYPLANKONTOR
005242 - 3 DES 76
BIL. NR. 9/A
A 50
MAJORSTUVN. 26
PLAN. 2etasje
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X

FORMUESVERDI

Skatteetaten

Dato
17.03.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 215 Bnr 196 Fnr 0 Snr 10

Eiendommens adresse:

Majorstuveien 26, 0367 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 459 473
Som sekundærbolig:	kr 5 837 892

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Majorstuveien 26
Gnr. 215 Bnr. 196 Snr. 10 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
159-25-0202

Meglerforetak: Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Nicoline Borg Halden

Telefon / Mobil: / 99 39 79 50

E-post: nicoline.borg.halden@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater