PRIVATMEGLEREN
SOLLI & PARTNERE

GARDEVEIEN 17

Vedlegg

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Gardeveien 17, 0363 OSLO

OSLO kommune

gnr. 38, bnr. 304, snr. 60

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 91 m²



Befaringsdato: 29.01.2026 **Rapportdato:** 04.02.2026 **Oppdragsnr.:** 15383-2465 **Referansenummer:** UX7745

Autorisert foretak: Takst G 15 Tømrermester Thorvald C. Wahl **Sertifisert Takstingeniør:** Thorvald C. Wahl

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
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.

Takst G 15 tømrermester Thorvald C. Wahl

Rapportansvarlig



Thorvald C. Wahl

Uavhengig Takstingeniør

wahl@g15.no

901 77 776

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 bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1990

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Støpt betongsåle- betong grunnmur.
Betong etasjeskiller.
Yttervegger med bærende konstruksjoner i betong og stål.
Utvendig fasader med spekkmurt teglsten samt innspent bindingsverk kledd med panel.
Saltak i tretak konstruksjon, trolig papp tekket, ikke besiktiget av takstmann.
Det er heis i bygget.

Da dette er et boligselskap med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige
bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Boligselskapet er ansvarlig for felles og utvendig vedlikehold.

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 1989.
Leiligheten har brann- og lydklassifisert entrédør fra byggeår.

Flislagt balkong ut fra stue- 8 kvm.
Rekkverkshøyde- 0,9 meter.
Markise.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater: eik parkettgulv og belegg.
Veggflater: glatte malte flater.
Innvendig himling: malte flater.
Takhøyde i stue-2,4 meter.
Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører.

Leiligheten har elektrisk oppvarming.
Varmekabler på bad.
Varmekilder er ikke funksjonsprøvet.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Baderom fra byggeår med vegghengt wc, 2 servanter med skap under og dusj i innmurt badekar samt opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.
Det er flislagt gulv med varmekabler.
Det er flislagte veggflater og malt himling.
Mekanisk ventilasjon.
Badene våre er av tidligere prefabrikkerte badekabiner av Leca-lignende materialer (ikke plassbygde).
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner- murvegger.

KJØKKEN Gå til side

Malt eldre laminat kjøkkeninnredning, laminat benkeplate, fliser over benk, ventilator vifte og nedfelt kum.
Frittstående maskiner.
Det er ikke montert komfyrvakt . Dette anbefales utført, men var ikke et krav da kjøkkenet ble montert.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår.
Stoppekran under kjøkkenbenk.
Det er avløpsrør av plast av hva som lot seg inspisere.
Hovedsoil i gården er ikke besiktiget.
Leiligheten har mekanisk ventilasjon fra baderom og kjøkken med tilluft via lufte ventiler i vinduer.
Varmtvannsbereder fra 2008 plassert under kjøkkenbenk, ca 120 liter.
Waterguard montert.
Hvordan den elektriske tilkoblingen av varmtvannstanken er utført er ikke mulig å avdekke.
Fordelingstavle med automatiske vippebrytere.

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

Det er ikke registrert åpenbare synlige alvorlige avvik som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

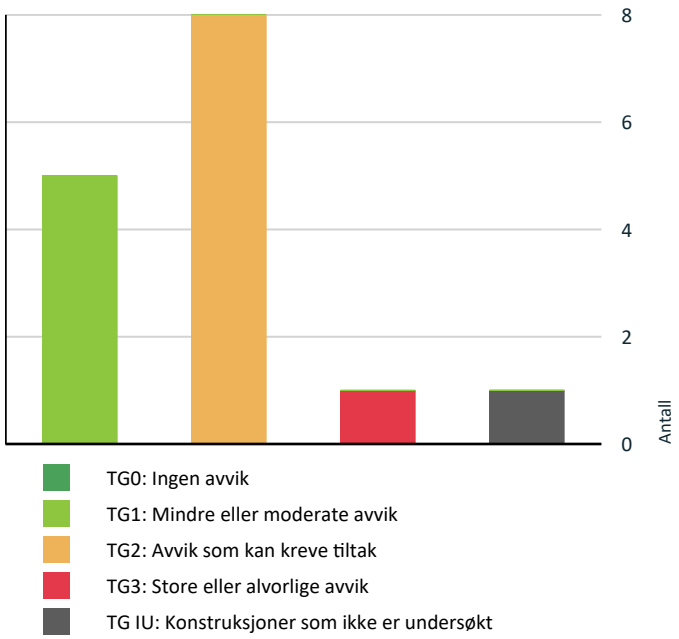
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

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 > 3 etasje > Bad > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 3 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Kjøkken > 3 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1990

Kommentar
Byggeår i følge Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 1989.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer fungerer fremdeles, men har passert halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen omgående tiltak ansees nødvendig.
Konsekvensen når vinduer blir eldre så fungerer lukkemekanismen dårligere og luftlekkasjer/trekk vil kunne oppstå.
Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur, bruk av rom og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Uansett alder på vinduer så kan punktering forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

TG 2 Dører

Leiligheten har brann- og lydklassifisert entrédør fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ytterdører fungerer fremdeles, men har passert halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Når dører blir eldre fungerer lukkemekanismen dårligere samt at tettelister mister sin elastikk. Dette medfører at dører ikke lukker helt tett til karm og da vil trekk kunne forekomme. Oppussing og mulig utskifting av dører bør påregnes hvis tetthetsfunksjon mot karm skal oppnås.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Flislagt balkong ut fra stue- 8 kvm.
Rekkverkshøyde- 0,9 meter.
Markise.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflater: eik parkettgulv og belegg.
Veggflater: glatte malte flater.
Innvendig himling: malte flater.
Takhøyde i stue-2,4 meter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er eldre utidsmessige overflater med en del bruks-slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflate oppgradering må påregnes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dører fungerer fremdeles, men lukker ikke tett til karm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedring/rehabilitering av dører må påregnes hvis tetthetsfunksjon mot karm skal oppnås.
Når innerdører er eldre fungerer lukkemekanismen dårligere og lukker ikke helt tett til karm, da vil lyd/luft lekkasje oppstå.

TG 1 Oppvarming

Leiligheten har elektrisk oppvarming.
Varmekabler på bad.

Varmekilder er ikke funksjonsprøvet.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Baderom fra byggeår med vegghengt wc, 2 servanter med skap under og dusj i innmurt badekar samt opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.
Det er flislagt gulv med varmekabler.
Det er flislagte veggflater og malt himling.
Mekanisk ventilasjon.

Badene våre er av tidligere prefabrikkerte badekabiner av Leca-lignende materialer (ikke plassbygde).

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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

Våtrommets tetthetsfunksjon/membran holder ikke tett, vann kommer ned til seksjonen under. Baderommet må følgelig omgående påregnes fullt oppgradert og ikke benyttes.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bad.

3 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner- murvegger.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Malt eldre laminat kjøkkeninnredning, laminat benkeplate, fliser over benk, ventilator vifte og nedfelt kum.
Frittstående maskiner.
Det er ikke montert komfyrvakt . Dette anbefales utført, men var ikke et krav da kjøkkenet ble montert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen bærer preg av alder/slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eldre kjøkkeninnredning med mye bruks-slitasje, skinner, hengsler og skrog er slarkete. Dette medfører at lukke mekanismer blir slitt og dører/skuffer ikke lukker tett.
Oppgradering/utskiftning av innredning bør på regnes.

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår.
Stoppekran under kjøkkenbenk.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast av hva som lot seg inspisere.
Hovedsoil i gården er ikke besiktiget.

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

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har mekanisk ventilasjon fra baderom og kjøkken med tilluft via lufte ventiler i vinduer.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder fra 2008 plassert under kjøkkenbenk, ca 120 liter.
Waterguard montert.
Hvordan den elektriske tilkoblingen av varmtvannstanken er utført er ikke mulig å avdekke.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Fordelingstavle med automatiske vippebrytere.

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.
   1990

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

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

Tilstandsrapport

4. **Ukjent**

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?
Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

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?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales alltid kontroll av det elektriske anlegget når eltilsynsrapport ikke foreligger fra de siste fem år.
Tilstandsgrad er satt av takstmann, kun en visuell kontroll av det synlige anlegget. Det ble ikke observert eller opplyst om feil/skader på det elektriske anlegget i leiligheten på befaringsdagen.

I følge DIBK (direktoratet for byggkvalitet) er det ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll.



Sikringskap plassert i innvendig bod

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Tilstandsrapport

Det er ikke registrert åpenbare synlige alvorlige avvik som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

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

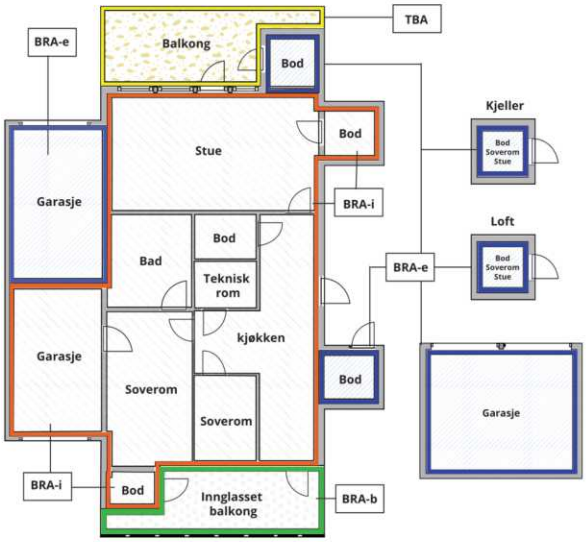
Hva er måleverdig areal?

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 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3 etasje	91			91	8
Kjeller		5		5	
SUM	**91**	**5**			**8**
SUM BRA	**96**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 etasje	Entré/gang, bad, innvendig bod, soverom, soverom 2, stue, kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

- BRA-e omfatter kjellerbod på ca. 5 m².

Arealet i boder er ihht. takstmannens målinger. Hjemmel/bruksrett for bodareal er ikke kontrollert.

- TBA/åpent areal omfatter balkong på ca. 8 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.1.2026	Thorvald C. Wahl	Takstingeniør
	Utlevert nøkler	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	38	304		60	5336 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Gardeveien 17

Hjemmelshaver
Reitan Sidsel

Eierandel
96 / 20060

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hyggelig beliggende leilighet i veletablert boligområde på Majorstuen.
Leiligheten har en bra beliggenhet med gode solforhold.
Kort avstand til offentlig kommunikasjon.
Det finnes forretninger, post, skole og barnehage i området.

Tomten er pent opparbeidet.
1 garasjeplass i felles garasjekjeller.

Boliggård fra 1990 -normalt vedlikeholdt med normal bruksslitasje, bygningens alder tatt i betraktning.
Generelt normalt vedlikehold må påregnes.
Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.

Leiligheten har en praktisk innvendig romløsning med eldre standard- oppussingsobjekt.
Leiligheten ligger i tredje etasje.

Ved omsetning av boliger har både kjøper og selger selvstendig undersøkelses- og opplysningsplikt, jfr.
Avhendingsloven av 1993. Tilstandsrapport fritar ikke partene for disse pliktene. En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig.
I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som P-rom eller som S-rom. Uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som P-Rom eller S-Rom selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men det er ikke foretatt fullstendig kontroll av hele bygget. Tilstandsgrader er derfor kun vurdert i selve leiligheten. Forøvrig henvises til rapportens enkelte punkter. (Tilstandsgrader på konstruksjoner til boligselskapets felles bygningsmasse er ikke satt.) Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normal slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid. Det anbefales å lese årsberetning vedrørende utførte og fremtidige vedlikeholdsplaner for selskapet.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig- privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig- privat stikkledning.

Regulering

Ja, regulert området- det henvises til de gjeldene reguleringsbestemmelser og reguleringsplaner for området.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke forevist takstmann-eier har ikke bebodd leiligheten.	Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger hentet fra Eiendomsverdi.Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, i følge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.02.2026	
2	11.02.2026	
3	13.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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. 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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.

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.

• 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/UX7745

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Solli & Partnere

Oppdragsnr.
18260017

Selger 1 navn
Jørn Bertrand Reitan

Gateadresse
Gardeveien 17

Poststed	Postnr
OSLO	0363

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Sidsel Reitan

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 18260017

Tilleggskommentar

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

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om 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: 18260017

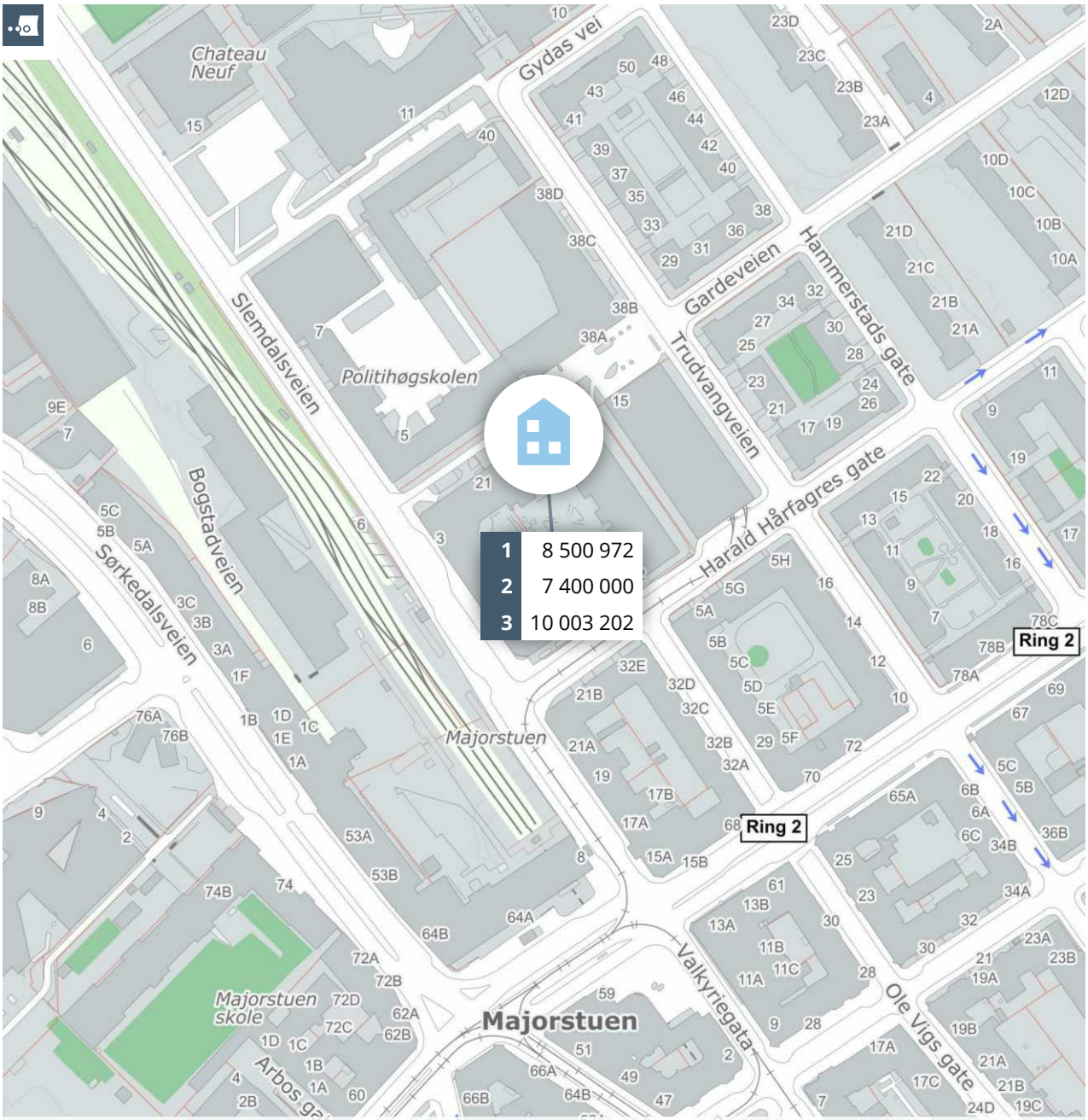
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jørn Reitan	fa32a7c34ae48d05f784f5 14e17ef0b766fb1f46	02.02.2026 13:35:54 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 18260017

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering

GARDEVEIEN 17

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Solli & Partnere AS den 13.02.2026

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: Axel Kolle.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Gardeveien 17, 0363 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1990

GNR 38 BNR 304 FNR 0 SNR 60 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS MAJORSTUEN RODE 9

Verdivurdert til

8 900 000

2 744	8 902 744	97 802
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	91 m²	5 m²	- m²	8 m²	- m²	- m²
Byggeår						1990

Fellesutgifter	3 749
Formue	17 584
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Gardeveien 17, 84 m² 1990 4. etg 2 sov	22.02.2022	8 500 000	**8 500 000**	972	8 500 972	**101 202**
2 Gardeveien 17, 72 m² 1990 4. etg 1 sov	05.03.2025	6 490 000	**7 400 000**	0	7 400 000	**102 778**
3 Gardeveien 17, 103 m² 1990 4. etg 2 sov	04.02.2026	10 490 000	**10 000 000**	3 202	10 003 202	**97 118**

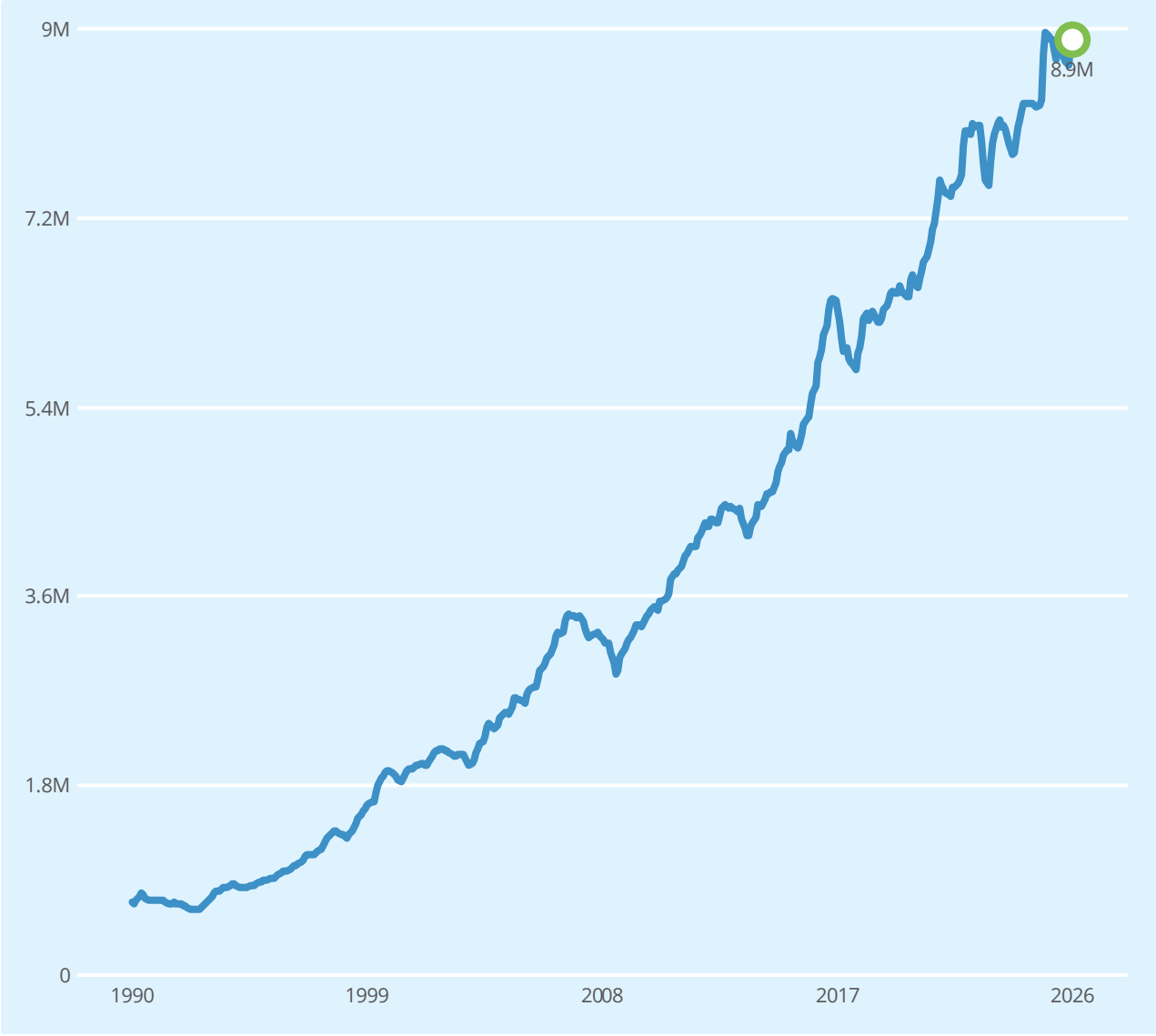
Majorstuen - 3-roms selveierleilighet med stor balkong mot stille gate - Garasjeplass - 3. etasje med heisadkomst - Oppussingsobjekt.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. 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 omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
13.04.2005	21.04.2005	17.06.2005	3 350 000	3 350 000	-	3 350 000	2
11.10.2000		11.10.2000	-	2 375 000	-	2 375 000	3
20.08.1991		20.08.1991	-	50 000	-	50 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Sammenlignet med tilsvarende eiendommer

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i MAJORSTUEN RODE 9 grunnkrets nå

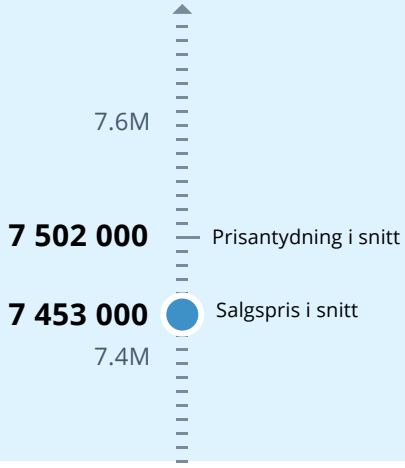
13
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
93
dager

Leiligheter solgt i MAJORSTUEN RODE 9 grunnkrets siste 3 mnd

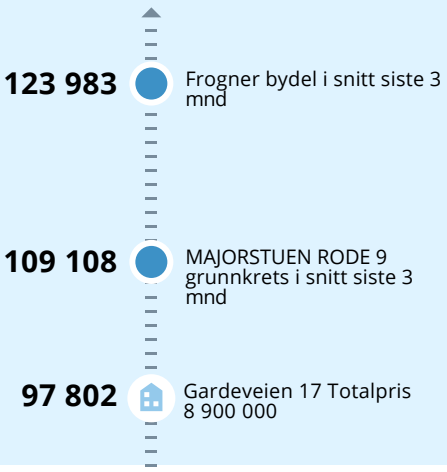
16
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
44
dager

for 0.2% under prisantydning

Analyse m²-priser



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lund & Utheim arkitektkontor AS
Hausmanns gate 6
0186 OSLO

Dato: 04.06.2013

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201303599-15 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Marius Stenseth	Arkivkode: 531

Byggeplass:	HARALD HÅRFAGRES GATE 2	Eiendom:	38/304/0/0
Tiltakshaver:	Samir Bendriss	Adresse:	Harald Hårfagres gate 2, 0363 OSLO
Søker:	Lund & Utheim arkitektkontor AS	Adresse:	Hausmanns gate 6, 0186 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring og sammenslåing

FERDIGATTEST - HARALD HÅRFAGRES GATE 2

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 16.05.2013.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201303599			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 6. etasje		08.04.2013	11/2

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 04.06.2013 av:

Marius Stenseth - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - Enhetsleder

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Tone Grimsrud AS
Færgestadveien 18
3475 SÆTRE

Dato: 04 JUL 2003

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200303918-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Emil Ager-Wick	Arkivkode: 531

Byggeplass:	HARALD HÅRFAGRES GATE 2	Eiendom:	38/304/0/12
Tiltakshaver:	Jan Male	Adresse:	Harald Hårfagresgate 2, 0363 OSLO
Søker:	Tone Grimsrud AS	Adresse:	Færgestadveien 18, 3475 SÆTRE
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig åpen by, Nybygg 2

Eli Frøystadvåg Aubert
seksjonsleder

E. Ager-Wick

Emil Ager-Wick
saksbehandler

Kopi til:
Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Euro-Service
Kranveien 2
0684 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201111184-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Kristian Refshal Vea	Dato: 24.07.2014 Arkivkode: 531

Byggeplass:	HARALD HÅRFAGRES GATE 2	Eiendom:	38/304/0/0
Tiltakshaver:	Sanaz Omaz Ferdowsi	Adresse:	Harald Hårfagres gate 2, 0363 OSLO
Søker:	Euro-Service	Adresse:	Kranveien 2, 0684 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - HARALD HÅRFAGRES GATE 2

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 23.07.2014.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201111184			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan nytt bad	T2		1/8

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 24.07.2014 av:

Kristian Refshal Vea - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

For orientering om klageadgang se våre nettsider www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no for mer informasjon. Mer om klageadgang finner du her.

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
ETTERSLEPSPROSJEKTET - TILSTANDSRAPPORT

ARB.STED	Trudvangveien 38				JOUR.NR.	86/102988
ARB.'S ART	Bolig og næringsbygg				GNR./BNR.	038/0304
BYGGHERRE	Borring og Rognerud A/S, Fagbygg A/S, Trikkestallen A/S				BYGN.ENH.NR	81047669
SAKENS	AVSLÅTT	APPROBERT	BYGGETILL	BRUKSTILL	FERD.BESIKT.	FERD.ATTEST
STATUS		08.04.87	11.12.91	08.06.90		

Brukstillatelse er gitt under forutsetning av at angitte mangler rettes. Manglene er i det alt vesentlige rettet.
Det har foregått en del korrespondanse vedr.støy/lydisolasjon.
Saken legges i bero i påvente av resultater fra lydmålinger.

Saken overføres til fase 2 for videre behandling.

26. november 1993

Tor-Ivar Strøm

Fase 2:

Det er ikke stilt krav fra etaten om å foreta lydmålinger, en av beboerne er oppfordret herfra om å ta initiativ til slik måling. Det fremgår av saken at sameiet vil foreta lydmålinger (jf. notat pr. 5.10.92) Det bør ikke gis ferdigattest før vi på bakgrunn av lydmåling kan vurdere om støyen er i strid med byggeforskriften kap. 52.

Det er således foreløpig ikke grunnlag for å forfølge saken med tvangsmidler.

15. juli 1994.

Elisabeth Bach-Evensen

Attestert. Oslo 31/3-95

Jan Otto Strøm, Prosjektleder

REG/MELD	GAB	SKATTETAKST	UNIGUE	KONTROLL	BESIKTIG.	BESIKTIG.
V/E.PROSJ.	X		X			

ETTERSLEPSPROSJEKTETS KONKLUSJON:	FORELØPIG BEHANDLING		FERDIGBEHANDLING	
	DATO	SIGN	DATO	SIGN
SENDES AVDELINGEN FOR BEHANDLING				
FERDIGATTESTERES				
HENLEGGES UTEN FERDIGATTEST			15.7.94	
SAKEN UTGÅR: MAKULERES / ARKIVERES				
SANERES OG SENDES FILMARKIV			31/3-95	
SAKEN FORFØLGES I FASE 2	~~26.11.93~~			

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII * 66 20 20
Oslo 5

Melding om gjenstående arbeider.

Bolig og næringsbygg

Arbeidssted	Matr. nr.	Jnr.
Trudvangveien 38	Gnr.038, bnr.0304	86/2988

Byggherre

Borring og Rongerud A/,
Fagbygg A/S, Trikkestallen A/S,
P.b.203 Leirdal
1011 OSLO 10

KS/bs

Ansvarshavende

Ing. Tom Bernh. Løvåsdal
Rypeveien

3420 LIERSKOGEN

Dato 19.4.91.

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevnte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 1.8.91 Skriftlig melding sendes bygningskontrollen når nedennevnte mangler er rettet.

1. Brannporten i garasjeanlegget må justeres. Gjelder porten i akse 90.C.
2. Saken sendes brannvesenet og sivilforsvaret for besiktigelse. Eventuelle bemerkninger vil bli ettersendt.
3. Park- og idrettsvesenet må kontaktes for ferdigbesiktigelse av utomhusanlegget.

Nytt 4.4. 1.10.91
Se vedlegg fra Sivil-
forsvaret

3 JUNI 1991
ARNE HENRIKSEN

For bygningssjefen

Overingeniør
Olav Vevle

Bygningsinspektør
Arne Henriksen

Piper, rørleggerarbeid og adkomstforhold (vei) vil bli kontrollert av henholdsvis brannvesenet (feiermester), vann- og kloakkvesenet og veivesenet. For bygg med tilfluktsrom skal anmeldelsestegninger, eller ett sett ajourførte tegninger i målestokk 1 : 100 over det godkjente tilfluktsrom sendes Oslo Sivilforsvar.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII * 66 20 20
Oslo 5

Melding om gjenstående arbeider.

Bolig og næringsbygg

Arbeidssted	Matr. nr.	J.nr.
Trudvangveien 38	Gnr.038, bnr.0304	86/2988

Byggherre	Ansvarshavende
Hagen-Gruppen A/S P.b.128 Refstad, 0513 OSLO 5	Ing. Tom Bernh. Løvåsdal, Rypeveien 3420 LIERSKOGEN

AH/bs

Dato 12.juni 1991.

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevnte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 1.10.91. Skriftlig melding sendes bygningskontrollen når nedennevnte mangler er rettet.

Ferdigbesiktigelse for areal 1.etg. akse 2-B 8 og 2-6 A-F:

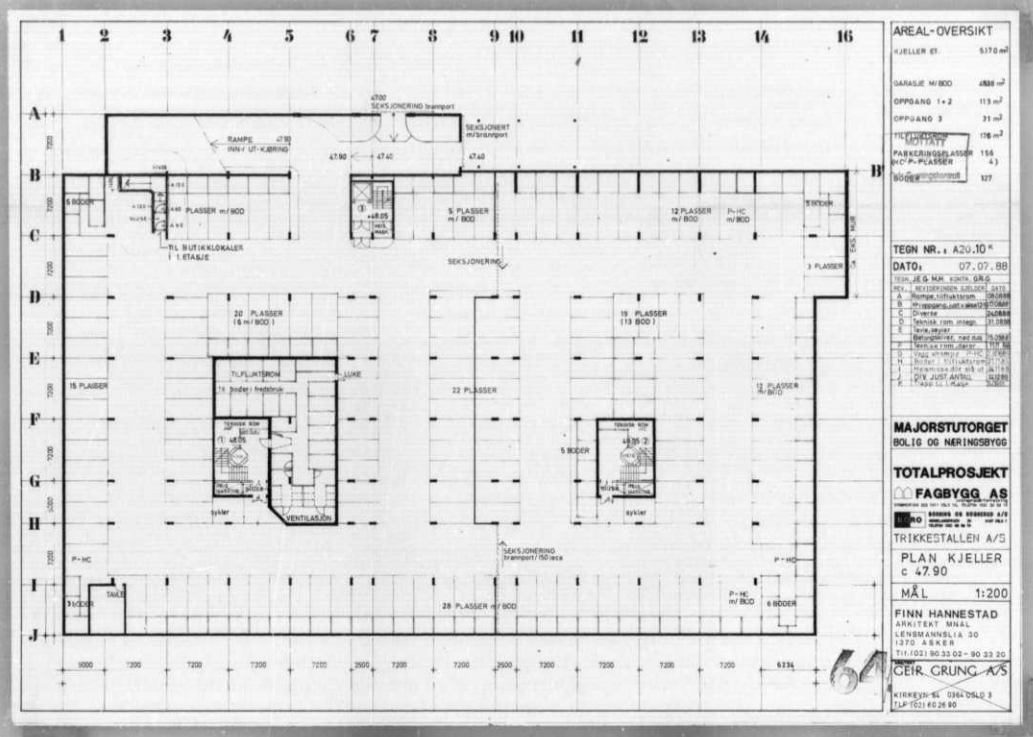
1. Rømningsveier må merkes ferdig.
2. Brannalarmanlegget må tilfredstilles FG,s regler. Service- og vedlikeholdsavtale fra godkjent firma må innsendes.
3. Ventilasjonsanlegget må ferdigmeldes, bilagt innkjøringsskjema og erklæring (jnr.91/1116).
4. Det fremkommer markerte sprekkdannelser i gulv i ventilasjonsrommet som må holdes under opppsikt.
5. Dører i rømningsvei tillates ikke låst med fast nøkkel.
6. Håndlist må oppsettes på veggsiden i trapp ned til garasjeanlegget (rømningsvei).
7. Kanalgjennomganger må innpusses.
8. Om beboerne måtte klage på støy fra kompressoranlegget - må dette lydisoleres.
9. Saken er oversendt brannvesenet. Eventuelle bemerkninger derfra vil bli meddelt senere.

For bygningssjefen

Overingeniør
Olav Vevle

Bygningsinspektør
Arne Henriksen

Piper, rørleggerarbeid og adkomstforhold (vei) vil bli kontrollert av henholdsvis brannvesenet (feiermester), vann- og kloakkvesenet og veivesenet. For bygg med tilfluktsrom skal anmeldelsestegninger, eller ett sett ajourførte tegninger i målestokk 1 : 100 over det godkjente tilfluktsrom sendes Oslo Sivilforsvar.



AREAL-OVERSIKT

KJELLER ET.	5170 m²
GARASJE M/BOD	4886 m²
OPPGANG 1+2	113 m²
OPPGANG 3	31 m²
TILLEGGSAREAL MOTTATT	176 m²
PARKERINGSPLASSER	156
HC-P-PLASSER	4)
BODER	127

TEGN NR.: A20.10 K

DATO: 07.07.88

TEGN. JES MÅL KONTR. GRG

REV.	REVISJONEN GJELDER	DATO
A	Rampe, tilfluktsrom	08.08.88
B	Inngangspartier/dør	29.08.88
C	Diverse	24.08.88
D	Tekniske rom integr.	31.08.88
E	Sykkelplasser	
F	Betongmurer, ned/opp	15.09.88
G	Tekniske rom, diverse	11.11.88
H	Vegg mellom P-HC og	21.11.88
I	Bodrist / tilfluktsrom	01.12.88
J	Heismaskinrom slått ut	14.12.88
K	DIV JUST AV GJELL	03.02.89
	Kabel til P-kjøp	03.03.89

MAJORSTUTORGET
BOLIG OG NÆRINGSBYGG

TOTALPROSJEKT

FAGBYGG AS

TRIKKESTALLEN A/S

PLAN KJELLER
c 47.90

MÅL 1:200

FINN HANNESTAD
ARKITEKT MNAL
LENSMANNSLIA 30
1370 ASKER
TLF.(02) 90 33 02 - 90 33 20

GEIR GRUNG A/S
KIRKEVEIEN 64 0364 OSLO 3
TLF (02) 60 26 90

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19^III • 66 20 20

Brukstillatelse.

Meldt GABE 19/3-90

~~Bolig og næringsbygg~~

Arbeidssted: Trudvangveien 38 | Matr.nr: Gnr.38/bnr.304 | J.nr: 86/2988

Byggherre:
Borring og Rognerud A/S,
Fagbygg A/S,
Trikkestallen A/S,
Wergelandsveien 25,
0167 OSLO 1
AH/bs

Ansvarshavende:
Ing. Tom Bernhdard Løvåsdal
Rypeveien
3420 LIERSKOGEN

Dato 19.3.90.

Midlertidig brukstillatelse gis under forutsetning av at nedennevnte mangler blir rettet snarest.

Brukstillatelse gis for akse 1 - 15.
(for akse 16-29 må dette varsles på nytt senere).

1. A 60 luke til loft må innsettes.
2. Garasjeanlegget og tilfluktsrom må ryddes. Garasjeplassen må merkes.
3. Kopi av oppmålingsvesenets rapport om at beliggenheten er kontrollert må innsendes.
4. Ventilasjonsanlegget må ferdigmeldes.
5. Der det er høyt opptrinn ut til balkonger må det monteres et opptrinn.
6. Saken oversendes brannvesenet og sivilforsvaret. Event. mangler vil bli meddelt senere.

For bygning med tilfluktsrom skal funksjonsprøvning utføres av Oslo sivilforsvar, etter melding fra ansvarshavende til sivilforsvaret.
Innen ett år fra dato må bygningen være satt i full stand slik at den fyller de krav bygningslovgivningen stiller for ferdigattest. Innen samme frist må anmodning fra ansvarshavende om ferdigbesiktigelse være innkommet.
Ved ferdigbesiktigelsen kan ytterligere mangler bli påpekt.

For bygningssjefen

ØVL

Overingeniør
Olav Vevle

Bygningsinspektør
Arne Henriksen

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Skj. C-2. 5000 Andvord.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 XII *66 20 20

Brukstillatelse.

Arbeidssted	Matr.nr	J.nr
~~Bolig og næringsbygg~~ ~~Trudvangveien 38~~	Gnr.38/bnr.304	86/2988

Byggherre	Ansvarshavende
Borring og Rognerud A/S, Fagbygg A/S, Trikkestallen A/S, Wergelandsveien 25, 0167 OSLO 1 KS/bs	Ing. Tom Bernhdard Løvåsdal Rypeveien 3420 LIERSKOGEN

Dato 8.6.90.

Midlertidig brukstillatelse gis under forutsetning av at nedennevnte mangler blir rettet snarest.

Brukstillatelse kan gis for hele huset unntatt næringslokalene i 1.etg. Mangler i brev av 16.3.90 opprettholdes. Øvrige mangler:

7. Service og vedlikeholdsavtale for brannvarslingsanlegget må innsendes.

8. Forskriftsmessig rekkverk må oppsettes på støttemuren i bakgård.

9. Soverom må ventileres forskriftsmessig, kfr. byggeforskriftenes kap.47:53.

10. Utomhusplan må ferdigstilles.

For bygning med tilfluktsrom skal funksjonsprøvning utføres av Oslo sivilforsvar, etter melding fra ansvarshavende til sivilforsvaret.
Innen ett år fra dato må bygningen være satt i full stand slik at den fyller de krav bygningslovgivningen stiller for ferdigattest. Innen samme frist må anmodning fra ansvarshavende om ferdigbesiktigelse være innkommet.
Ved ferdigbesiktigelsen kan ytterligere mangler bli påpekt.

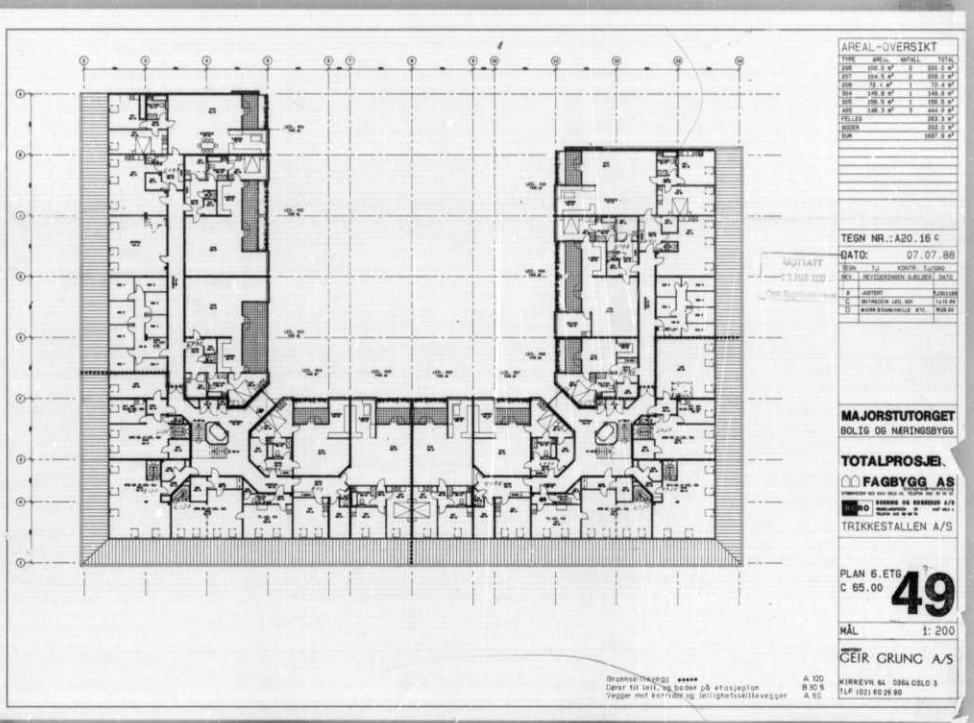
For bygningssjefen

Overingeniør
Olav Vevle

Bygningsinspektør
Kjell Stølan

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Skj. C 2. 5000 Andvord.



AREAL-OVERSIKT

TYPE	AREAL	ANTALL	TOTAL
206	100.3 m²	2	200.6 m²
207	104.5 m²	2	209.0 m²
208	72.1 m²	1	72.1 m²
304	148.6 m²	1	148.6 m²
305	156.5 m²	1	156.5 m²
405	148.3 m²	3	444.9 m²
FELLES			263.3 m²
MOEBEL			202.0 m²
SUM			3697.6 m²

TEGN NR.: A20.16 C

DATO: 07.07.88

TEGN.	Jul	KONTR.	Ju/GRU
REV.	REVISJONEN GJELDER		DATO
B	JUSTERT		5/10/88
C	ENTREDOR LEIL. NO		14.10.88
D	MOEBLERINGSPLAN ETC.		16.05.89

MAJORSTUTORGET
BOLIG OG NÆRINGSBYGG

TOTALPROSJEKT

FAGBYGG AS

TRIKKESTALLEN A/S

PLAN 6.ETG. C 65.00

49

MÅL 1: 200

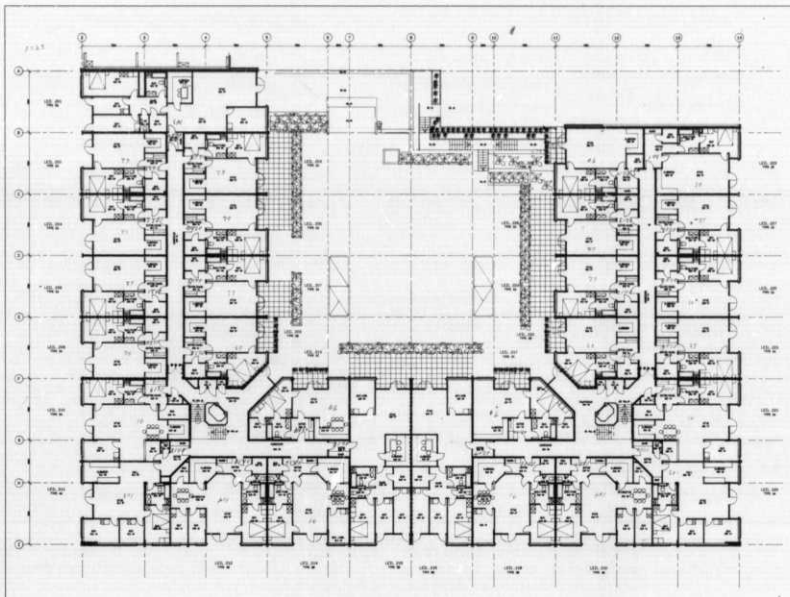
GEIR GRUNG A/S

KIRKEVN. 64 0364 OSLO 3
TLF (02) 60 26 90

Brannseksjoner *****
Dører til leil. og boder på etasjeplan
Vegger mot korridor og leilighetsskillevegger

A 120
B 30 S
A 60

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X



AREAL-OVERSIKT

TYPE	AREAL	ANTALL	TOTAL
201	66.4 m²	12	796.5 m²
202	67.7 m²	2	135.4 m²
203	74.4 m²	2	148.8 m²
204	77.3 m²	1	77.3 m²
205	82.5 m²	1	82.5 m²
301	67.5 m²	2	135.0 m²
302	95.1 m²	2	190.2 m²
401	112.1 m²	2	224.2 m²
402	110.9 m²	3	332.6 m²
501	153.7 m²	1	153.7 m²
502	131.3 m²	2	262.6 m²
FELLES	297.3 m²		297.3 m²
SUM			2783.9 m²

TEGN NR.: A20.12 H

DATO: 07.07.88

REV.	REVISJONEN GJELDER	DATO
A	DV-KRAV	5.07.88
B	DV-KRAV, NYTOT-KRAV/D	5.07.88
C	DV-KRAV, GATEGIVERE	25.10.88
D		14.11.88
E	BALKONGER, RAS+DV	17.11.88
F	DETALJPLAN, NOT JUST	17.11.88
G	REPL. AV. BRANNVEGG + DV	17.11.88
H	JUSTERT	5.12.88

MOTTATT

MAJORSTUTORGET
BOLIG OG NÆRINGSBYGG

TOTALPROSJEKT
FAGBYGG AS

BORGUD OG BORGERUD A/S

TRIKKESTALLEN A/S

PLAN 2.ETG.
C 54.40

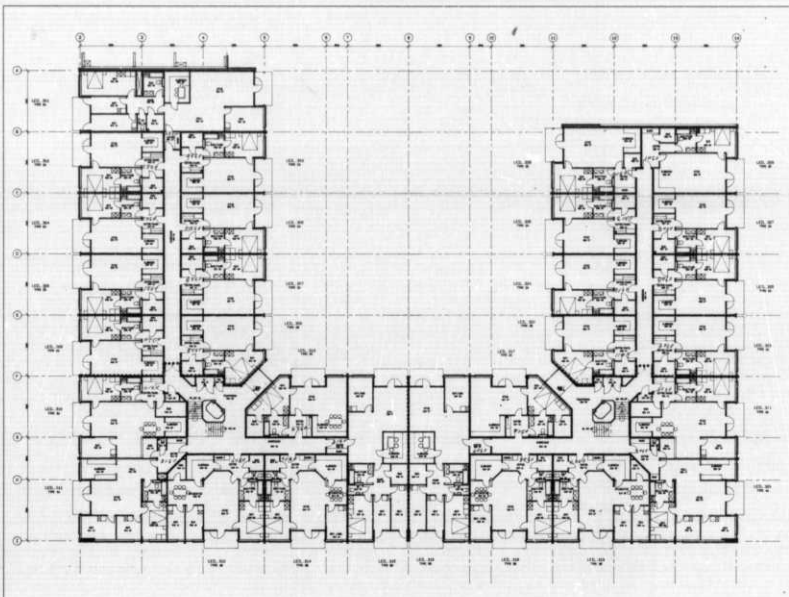
44

MÅL 1: 200

GEIR GRUNG A/S
KIRKEVN. 64 0364 OSLO 3
TLF (02) 60 26 90

Brannskillevegg ●●●●● A 120
Dører til leil. og bader på etasjeplan A 30 S
Vegger mot korridor og leilighetsskillevegger A 60

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X



AREAL-OVERSIKT

TYPE	AREAL	ANTALL	TOTAL
201	66.4 m²	12	796.5 m²
202	67.7 m²	2	135.4 m²
203	74.4 m²	2	148.8 m²
204	77.3 m²	1	77.3 m²
205	80.5 m²	1	80.5 m²
301	97.9 m²	2	195.8 m²
302	95.1 m²	2	190.2 m²
401	132.1 m²	2	264.2 m²
402	110.3 m²	2	220.6 m²
501	153.7 m²	1	153.7 m²
502	131.3 m²	2	262.6 m²
FELLES	297.3 m²		297.3 m²
SUM			2763.9 m²

TEGN NR.: A20.13 G

DATO: 07.07.88

REV.	TEGN. Sj.	KONTR.	REVISJONEN GJELDER:	DATO
A			DIV KORR.	14.06.88
B			DIV KORR. IHTFØLGE BYGGEMØTE	21.06.88
C			DIV KORR. IHTFØLGE BYGGEMØTE	05.09.88
D				14.09.88
E			BALKONGER, DAG + DIV	07.10.88
F			BALKONGER + DIV	11.11.88
G			JUSTERT	30.11.88

MOTTATT 13 JAN 89

MAJORSTUTORGET
BOLIG OG NÆRINGSBYGG

TOTALPROSJEKT
FAGBYGG AS

TRIKKESTALLEN A/S

PLAN 3.ETG.
C 57.05

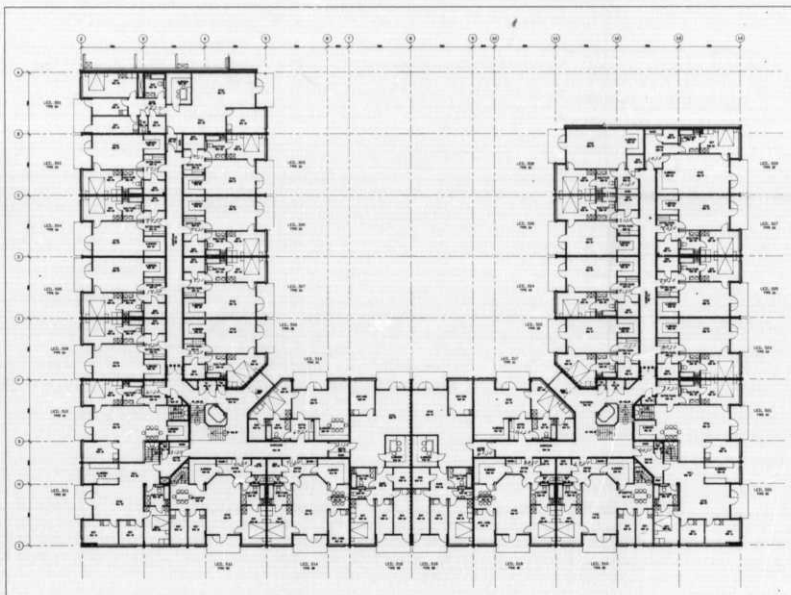
45

MÅL 1:200

GEIR GRUNG A/S
KIRKEVN 64 0364 OSLO 3
TLF (02) 60 26 90

Brannskillevegg EI60
Dører til leil. og bader på etasjeplan B 30 A
Vegger mot korridor og leilighetsskillevegger A 60

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X



AREAL-OVERSIKT

TYPE	AREAL	ANTALL	TOTAL
201	98.4 M²	12	1180.5 M²
202	67.7 M²	2	135.4 M²
203	74.4 M²	2	148.8 M²
204	77.3 M²	1	77.3 M²
205	82.5 M²	1	82.5 M²
303	120.4 M²	2	240.8 M²
302	96.1 M²	2	192.2 M²
401	132.1 M²	2	264.2 M²
404	136.9 M²	2	273.8 M²
501	153.7 M²	1	153.7 M²
502	135.3 M²	2	262.6 M²
FELLES	297.3 M²		297.3 M²
SUM			2902.9 M²

TEGN NR.: A20.15 G

DATO: 07.07.88

TEGN.	TIL	KONTR.	
REV.	REVIDERINGEN GJELDER		DATO
A	DIV ENDR		15.08.88
B	DIV ENDR. MYNDT ARKAD		15.01.89
C	DIV ROMF. LEILIGHETER		03.05.89
D			14.09.89
E	RAMPEVEGR. BAD I STE		07.12.89
F	BRANNVEGG - DIV		11.12.89
G	JUSTERT		05.7.90

MOTTATT
15 JAN 90

MAJORSTUTORGET
BOLIG OG NÆRINGSBYGG

TOTALPROSJEKT

FAGBYGG AS

BORGUND OG SKOGHEIM A/S

TRIKKESTALLEN A/S

PLAN 5.ETG.
C 62.35

47

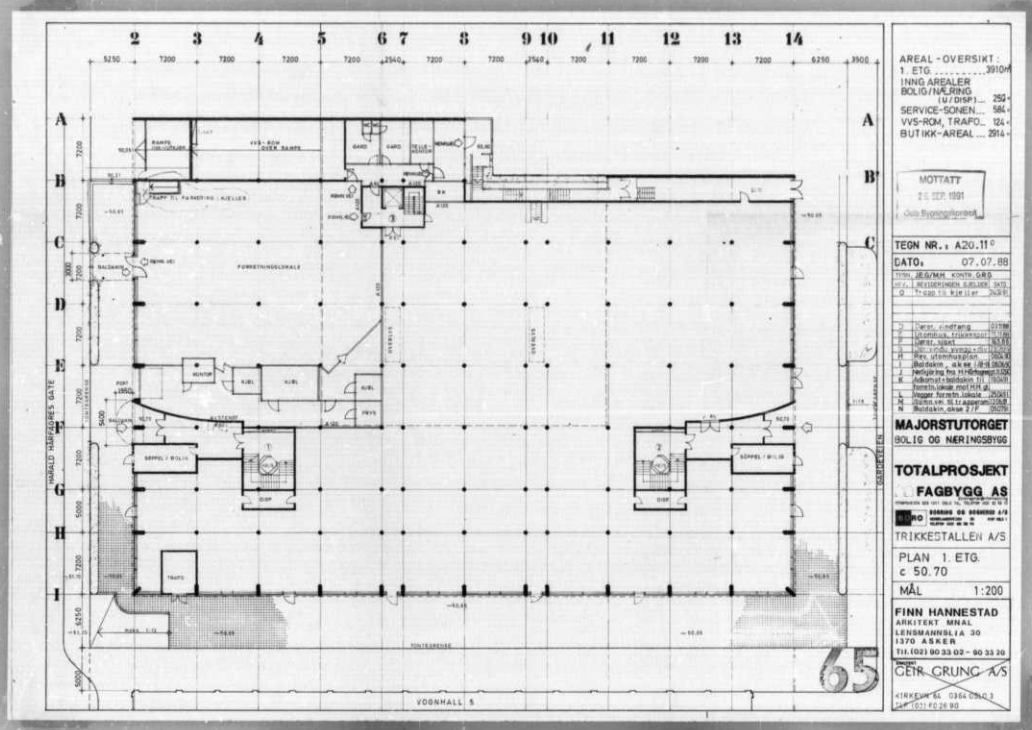
MÅL 1:200

ARKITEKT
GEIR GRUNG A/S

KIRKEVN 64 0364 OSLO 3
TLF (02) 60 26 90

Brannskillevegg ●●●●●
Dører til leil. og boder på utenomplan
Vegger mot korridor og leilighetsskillevegger

TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X



AREAL - OVERSIKT:
1. ETG. 3910m²
INNG. AREALER
BOLIG/NÆRING (U/DISP.) ... 252 »
SERVICE-SONEN ... 584 »
VVS-ROM, TRAFO ... 124 »
BUTIKK-AREAL ... 2914 »

MOTTATT
16 DES 1991
Oslo Byggesaksarkiv

TEGN NR.: A20.11 c
DATO: 07.07.88

TEGN. JEG/MH	KONTR. GRG	
REVISJONEN GJELDER:	DATO	
C	Trapp fra kjeller	26.9.91
D	Diverse endringer	07.11.91
E	Utomhusplan, trinnisolering	11.11.91
F	Diverse, oppdat.	04.12.91
G	Diverse endringer, oppdat.	13.12.91
H	Rev. utomhusplan	20.01.92
I	Butikkareal, økning	24.01.92
J	Nedgang fra H.Haraldsgaten	11.02.92
K	Adkomst-teddybilen fl.	10.03.92
L	Vegger forretn.lokaler mot H.H.gt.	20.03.92
M	Diverse, m. til trappeløp	03.08.92
N	Butikkareal 2.	26.08.92

MAJORSTUTORGET
BOLIG OG NÆRINGSBYGG

TOTALPROSJEKT
FAGBYGG AS

TRIKKESTALLEN A/S

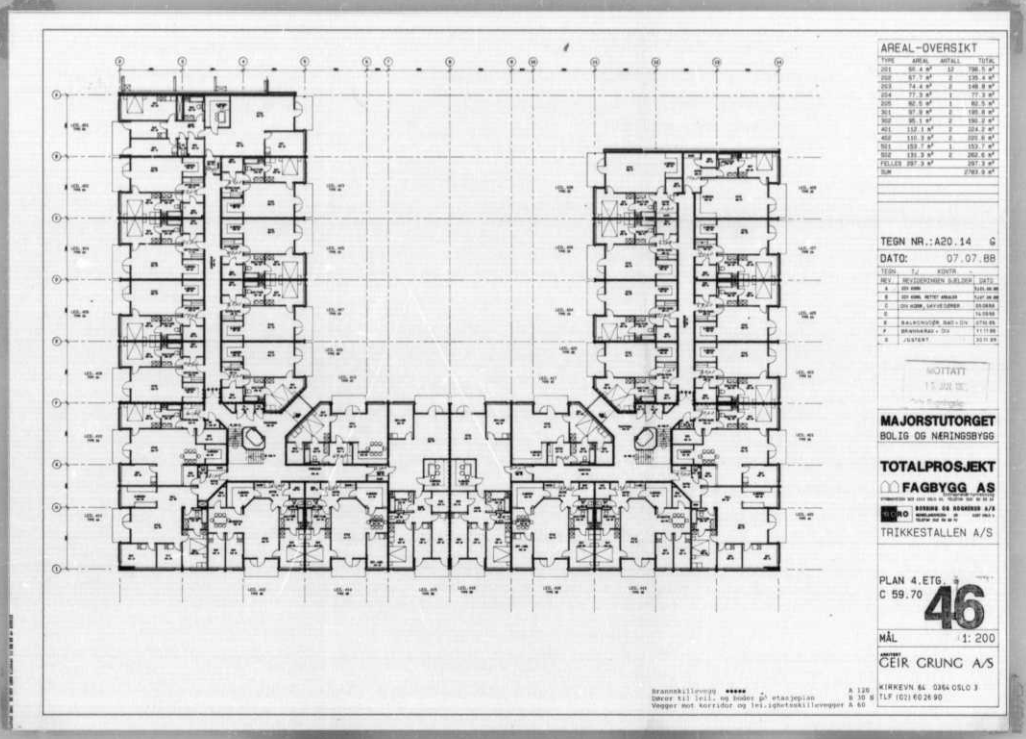
PLAN 1. ETG.
c 50.70

MÅL 1:200

FINN HANNESTAD
ARKITEKT MNAL
LENSMANNSLIA 30
1370 ASKER
Tlf. (02) 90 33 02 - 90 33 20

GEIR GRUNG A/S

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21X



AREAL-OVERSIKT

TYPE	AREAL	ANTALL	TOTAL
201	95.4 m²	22	2099.5 m²
202	67.1 m²	2	134.4 m²
203	74.4 m²	2	148.9 m²
204	77.3 m²	1	77.3 m²
205	92.5 m²	1	92.5 m²
301	97.8 m²	1	195.8 m²
302	95.1 m²	2	190.2 m²
401	112.1 m²	2	224.2 m²
402	111.9 m²	2	223.8 m²
501	153.7 m²	1	153.7 m²
502	130.9 m²	1	262.6 m²
FELLES	297.3 m²		297.3 m²
SUM			2783.9 m²

TEGN NR.: A20.14 G

DATO: 07.07.88

TEGN	TI	KONTR
REV.	REVISJONEN GJELDER:	DATO
A	DIV ENH.	5.01.89
B	DIV ENH. MOT. ARAUK	7.07.89
C	DIV HOM. LEIL.	22.08.89
D		14.09.89
E	BALKONGER, DØR + DIV.	27.10.89
F	BRANNVEGG + DIV.	11.11.89
G	/SAFERY	20.11.89

MOTTATT
15 JUL 88

MAJORSTUTORGET
BOLIG OG NÆRINGSBYGG

TOTALPROSJEKT
FAGBYGG AS

TRIKKESTALLEN A/S

PLAN 4.ETG
C 59.70
46

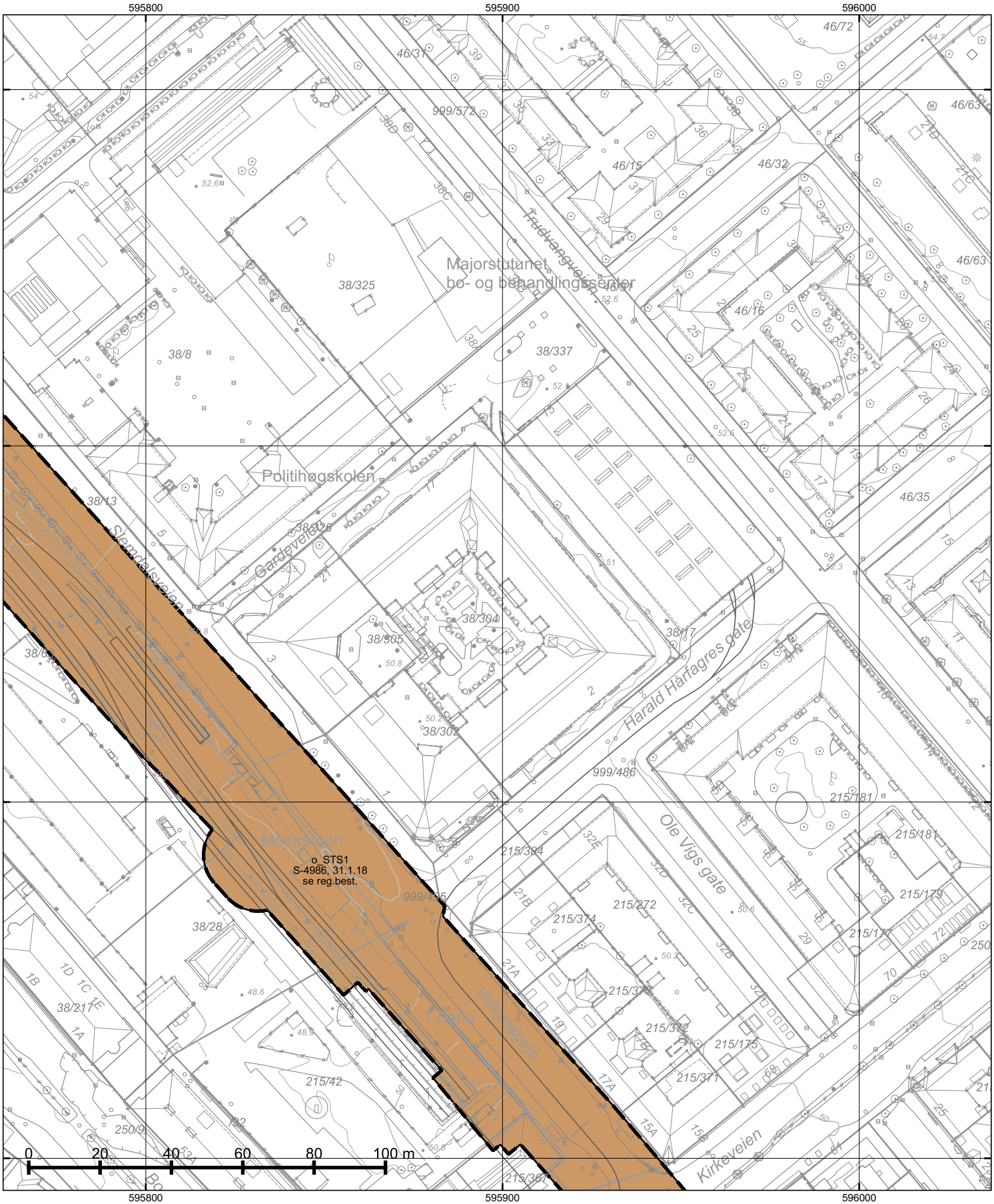
MÅL 1: 200

ARKITEKT
GEIR GRUNG A/S

KIRKEVN. 64 0364 OSLO 3
TLF (02) 60 26 90

Brannskillevegg EI 60
Dører til leil. og bodex på etasjeplan EI 30 S
Vegger mot korridor og leil.sjakter skillevegger EI 60

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

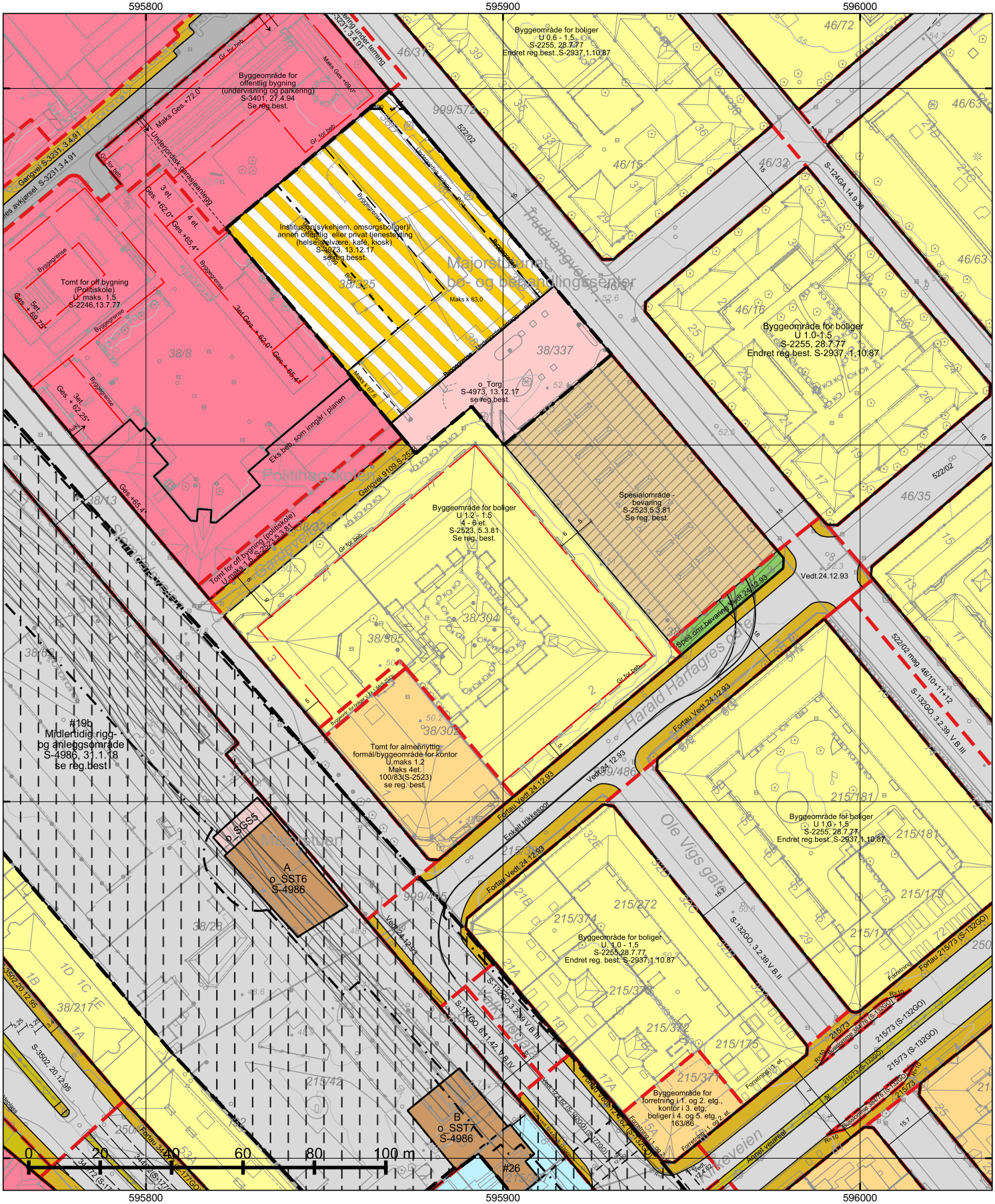
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 152296/ 86525769
Deres ref.:
Adresse: Gardeveien 17
Kommentar:
Gnr/Bnr: 38/304

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

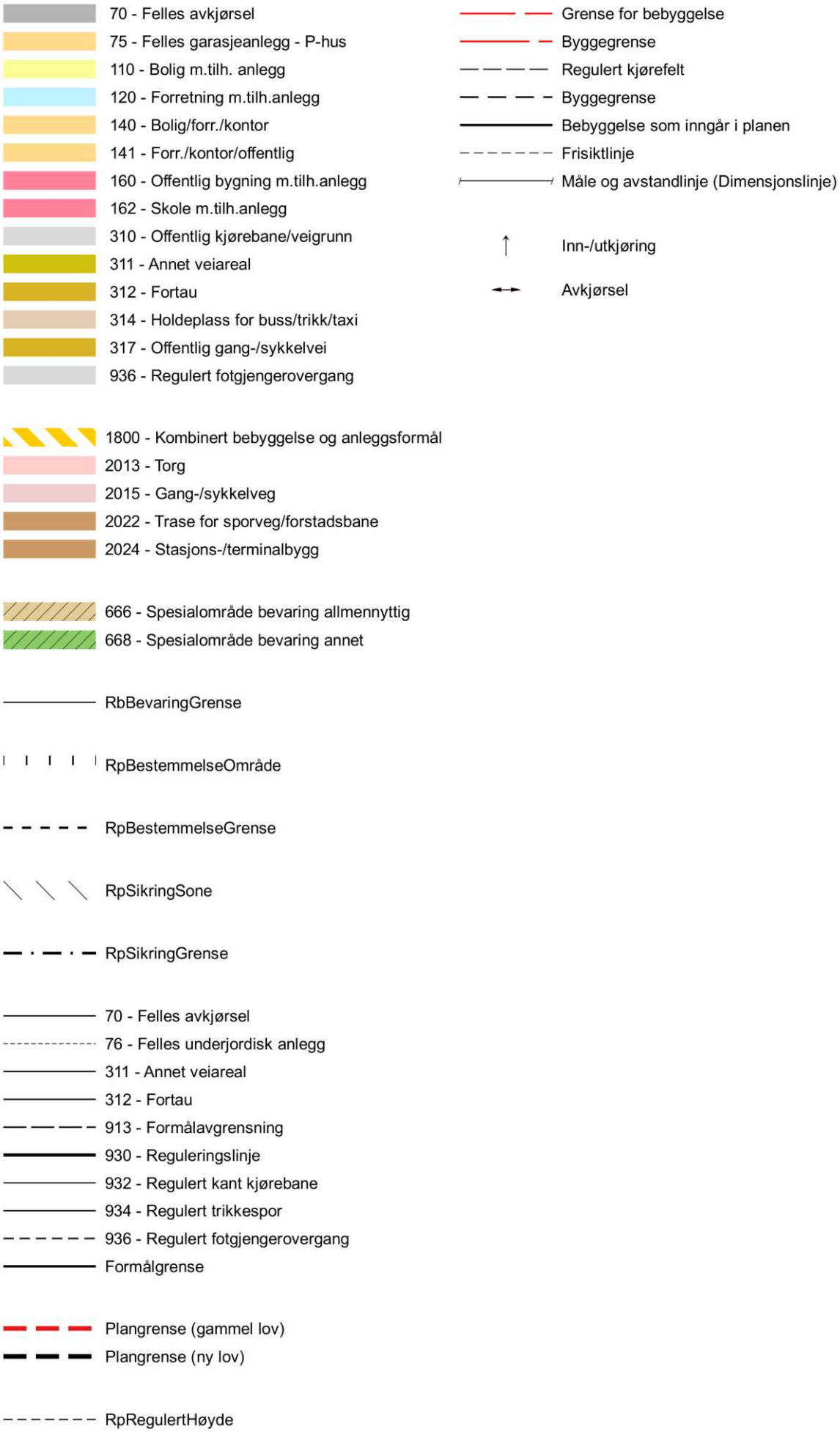
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

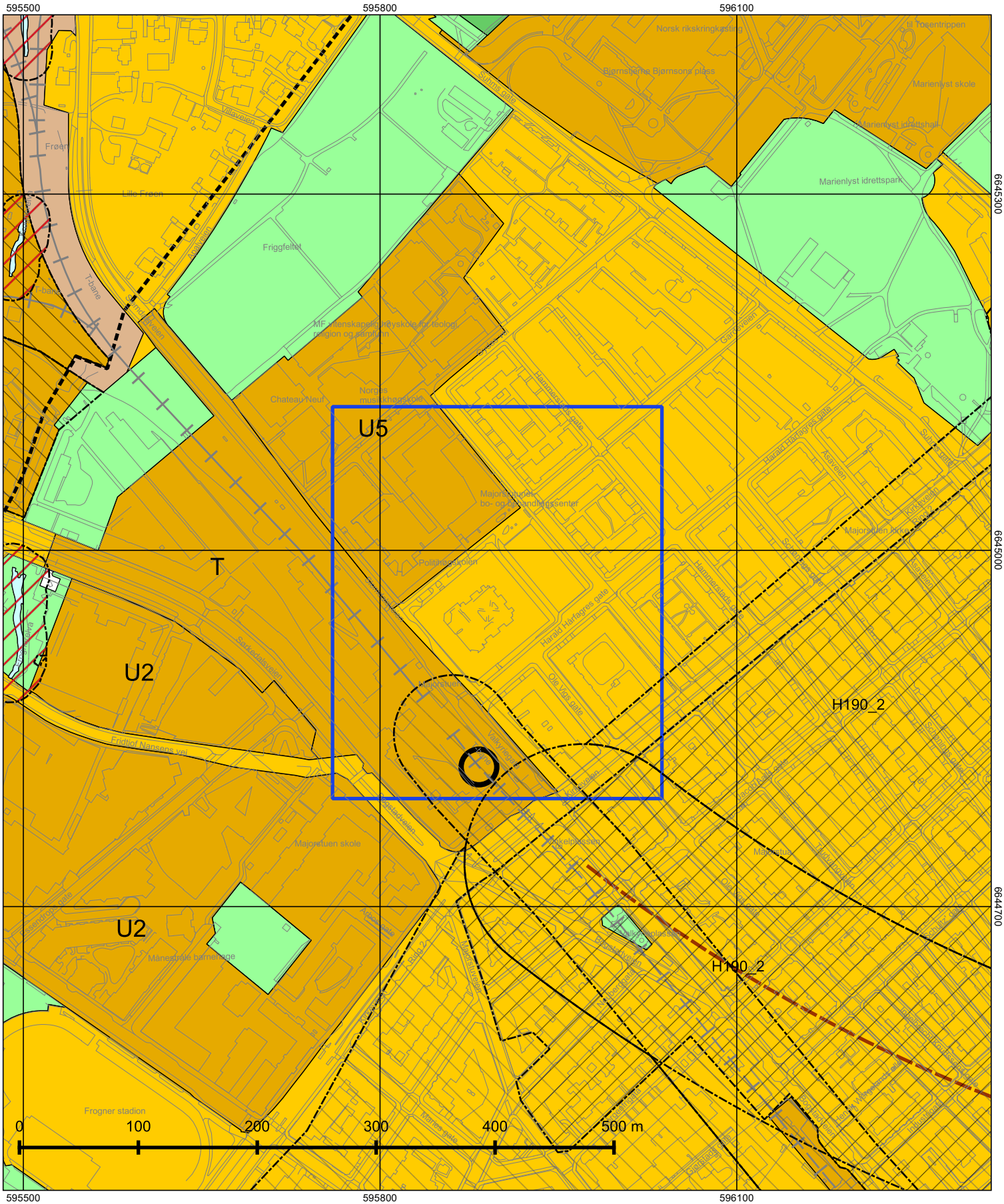
PlottID/Best.nr: 152296/ 86525769
Deres ref.:
Adresse: Gardeveien 17
Kommentar:
Gnr/Bnr: 38/304

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





Oslo

Dato: 28.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152296/86525769
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2523

Reguleringsplan med reg.best. for kvartalene begrenset av Slemdalsveien, Harald Hårfagres gate, Trudvangveien og politiskolen (Majorstukvartalene). 38/9

Vedtaksdato: 05.03.1981

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 198101643

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: V241293, V240184, 10083

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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).

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR KVARTALENE BEGRENSET AV SLEMDALSVEIEN, HARALD HÅRFAGRES GATE, TRUDVANGVEIEN OG POLITISKOLEN (MAJORSTUKVARTALENE). OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området er regulert til:
- byggeområde for boliger
- tomter for offentlige bygninger - sykehjem og barnehage
- tomt for allmennyttig formål - kirke/forsamlingshus for Den Evangeliske Forsamling
- trafikkområde – gangvei
- spesialområde - bygning som p.g.a. antikvarisk og miljømessig verdi søkes bevart.

§ 3. Innenfor byggeområde for boliger og allmennyttig formål tillates innpasset helse- og sosialsenter og helse- og velferdssentral på til sammen inntil 1600 m2, i samråd med sosialrådmannen.

§ 4. Boligområdet skal ha avkjørsel fra Harald Hårfagres gate.

§ 5. Boligparkering skal anordnes under terreng etter norm 0.6 plasser pr. leilighet på 2 rom, 1.0 plass pr. leilighet på 3 rom og mer og 0.2 plasser pr. trygdeleilighet - alt inkludert besøksparkering.

§ 6. For spesialområde - bevaring gjelder:
a) Bygningen tillates ombygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige utseende, og slik at antikvariske verdier ikke går tapt. Før det gis tillatelse til eksteriørendringer, skal byggemeldingen være forelagt byantikvaren til uttalelse.
b) Bygningen tillates benyttet til sporvognmuseum, ungdomsklubb og andre møtelokaler, idrettsformål m.v. som bygningsrådet kan godta.

§ 7. Bebyggelsesplan for kvartalene samt bruk av trikkestallen skal forelegges bygningsrådet for godkjennelse.

Oslo

10083

Mindre vesentlig endring av reguleringsplan (S-2523) hvor del av Majorstukvartalene omreguleres fra tomt for almennyttig formål til tomt for almennyttig formål og byggeområde for kontor.

Vedtaksdato: 14.04.1983
Vedtatt av: Bygningsrådet
Vedtaksdokumenter: 198303391
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2523

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

REGULERINGSBESTEMMELSER i tilknytning til mindre vesentlig endring av reguleringsplan for Majorstukvartalene - hjørnet av Slemdalsveien og Harald Hårfagres gate, Den Evangeliske Forsamling.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området er regulert til:
- Tomt for allmennyttig formål og byggeområde for kontor.

§ 3. Området skal ha avkjørsel fra Harald Hårfagres gate.

§ 4. Parkeringsnormene skal oppfylles med 5 biloppstillingsplasser pr. 1000 m2 kontor.

§ 5. 1. etg. og underetasje skal disponeres av Den Evangeliske Forsamling. 2.3. og 4 etg. kan benyttes til kontor for Norges Apotekerforening. Det innpasses et apotek i 1.etg.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Charlotte Gjefle
GARDEVEIEN 17

Dato: 28.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86525769
8958236

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.38 BNR. 304

Vi viser til bestilling av 20260128 for GARDEVEIEN 17.

GNR. 38 BNR. 304

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.07.1985.

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

5342 m²

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

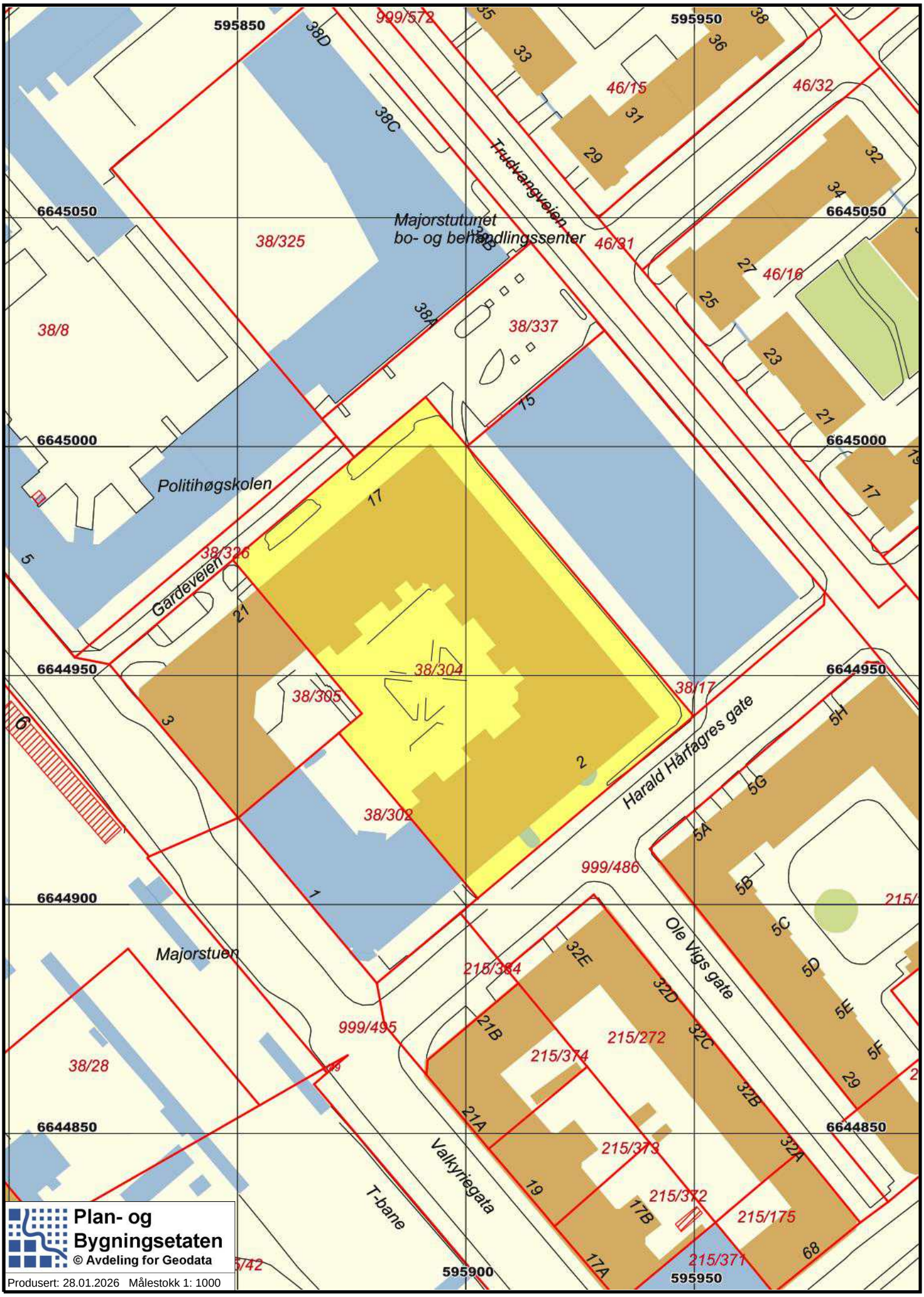
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


595850
595950
6645050
6645000
6644950
6644900
6644850
595900
38/325
38/8
38/337
38/326
38/304
38/305
38/302
38/17
38/28
999/572
999/486
999/495
46/15
46/32
46/31
46/16
215/384
215/272
215/374
215/373
215/372
215/175
215/371
Majorstutunet
bo- og behandlingssenter
Politihøgskolen
Majorstuen
Gardeveien
Thulevangveien
Harald Hårfagres gate
Ole Vigs gate
Valkyriegata
T-bane
38D
38C
38B
38A
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 28.01.2026 Målestokk 1: 1000

Solli & Partnere AS
E-post: charlotte.gjefle@privatmegleren.no

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

Boligopplysninger for boligselskap: **Sameiet Majorstutorvet**

29.01.2026

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 28.01.2026

Boligselskap:	Sameiet Majorstutorvet
Organisasjonsnr:	879 827 582
Gnr./bnr:	38 / 304
Eier(e):	Sidsel Reitan
Seksjonsnr:	60
Adresse:	Gardeveien 17, 0636 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	https://majorstutorvet.no/ home.solibo.no/hp/majorstutorvet
E-post til styret:	styret@majorstutorvet.no

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

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Lånekostnader: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 3.333,– pr. md.
Garasje	kr 316,– pr. md.
Infrastruktur elbillading	kr 100,– pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 3.749,– pr. md.

Felleskostnadene inkluderer:
Altibox Flex M, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, revisjon.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 17 584	kr 2 744

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Sameiet Majorstutorvet
9. april 2025



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.*»

FYSISK MØTE

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

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

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

Til eiere i Sameiet Majorstutorvet

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte:	09.04.2025
Tidspunkt:	19:00 (Informasjonsmøte fra kl. 18:00)
Sted:	Majorstuen seniorarena - Slemdalsveien 3A

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. **KONSTITUERING**
2. **ÅRSRAPPORT FOR 2024**
3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2024**
4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
5. **VALG AV TILLITSVALGTE**
6. **INNKOMNE FORSLAG**
   - 6.1 Oppdatering av husordensregler

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

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

Valgkomité for perioden 2024/2025 er Øyvind Rogne og Christian Stenseng.

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: https://majorstutorvet.no/

Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon.

SCAN ME

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO AS

Forsikring

Forsikringsselskap: Protector Forsikring ASA

Polisenummer: 1466176

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

Styrets årsberetning 2024 – Sameiet Majorstutorvet

Om Sameiet Majorstutorvet

Sameiet Majorstutorvet er et kombinert bolig- og næringssameie med 126 boligseksjoner og 9 næringsseksjoner. Sameiet omfatter også 5 garasjeseksjoner med i alt 154 parkeringsplasser. I næringsseksjonene drives det dagligvarehandel (Coop Extra), bibliotek (Deichmann) og helseklinikk (Klinikk for Alle).

Styret

Styret har avholdt 10 styremøter i løpet av 2024.
Styret har bestått av:

- Terje Løwer, G17 (styreleder)
- Didrik Lilja, HH2
- Jack Andreassen, HH2,
- Aud Nistov, HH2
- Per W. Johnsen, representant for næringsseksjonene
- Kyrre Rickertsen, HH2 (varamedlem)

Årsregnskap – sameiets økonomi

Sameiet fikk i 2024 et regnskapsmessig underskudd på kr 1.555.049 mot budsjettert underskudd på kr 644.897. Avviket på kr 910.152 skyldes i hovedsak regnskapsført avvik mellom innkrevde og påløpte kostnader til garasjeoppgraderingen med kr 754.039.

Innkreving av felleskostnader fra seksjonseierne har i 2024 vært uten problemer.
Ekstra innkalling av kapital fra seksjonseierne bidrar til at sameiet er i ferd med å bygge opp kapital til et vedlikeholdsfond for å håndtere større vedlikeholdsbehov.

Sameiet står overfor en del større prosjekter i årene som kommer. Disse vil medføre ekstra store investeringer. Dette gjelder blant annet:

- Utbedring av balkonger i 6. etasje for å forebygge vannskader
- Oppgradere sprinkleranlegg i garasjeanlegg for å sikre at dette er i tråd med gjeldende lover og forskrifter
- Innføring av elektronisk låsesystem på fellesdørene
- Utskifting av kamera-/videoovervåkingssystem
- Enøk-tiltak
- Oppgradering av ventilasjonsanlegg i flere stammer
- Oppgradering av belysning til LED i korridorene

Styret vil komme tilbake med utfyllende informasjon om prioriteringer, framdriftsplaner og kostnadsoverslag.

Saker som sameiet har arbeidet med 2024

Drift av sameiet
Sameiet har egen driftsleder ansatt i 33 % stilling. Dette betyr at sameiet har god styring på forefallende vedlikehold, lovpålagte kontrollrutiner, og god oversikt over den daglige driften av sameiet.

Garasjeoppgradering
Årsmøtet 17.04.2024 fattet vedtak om at garasjeanlegget skulle oppgraderes. Etter en hektisk sommer kunne styret med stor glede meddele seksjonseierne om at det oppgraderte og tidsmessige garasjeanlegget kunne åpnes for alminnelig ferdsel 31.08.2024.
Kostnadene relatert til oppgraderingen var stipulert til kr 6.500.000 og skulle dekkes gjennom kontantinnbetaling fra seksjonseierne. Dessverre så tilkom det uforutsette kostnader, som i hovedsak skyldtes:
- Behov for avretting av gulv, som det ikke var mulig å få full oversikt over før alle biler og boder var fjernet fra garasjen.
- Behov for ny kabling for belysning på grunn av alder og slitasje på eksisterende anlegg, som først ble oppdaget ved demontering av gammel belysning.

De totale kostnadene for prosjektet ble ca.15 % mer enn opprinnelig stipulert.

I forbindelse med oppgraderingen av bodene/garasjeanlegget foretok styret en omfordeling/ombygging av enkelte boder for å sikre at alle seksjonseierne har disposisjonsrett til en bod i indre garasje.

Prosjektet er nå ferdig. Garasjen fremstår nå som betydelig ryddigere og penere. Oppgraderingen legger til rette for enklere og bedre renhold, og i kombinasjon med lukkede bodvegger kommer det langt mindre støv inn i bodene.

Hovedkran for sameiets vanninntak
Som et forebyggende tiltak for å hindre framtidig vannlekkasje og evt. stopp i vanninntaket, ble hovedvannkranen for sameiet skiftet ut. Samtidig ble det montert vannmåler. Sameiet vil mest sannsynlig kunne spare betydelige beløp i forhold til kommunale utgifter (vannavgift) ved montering av vannmåler.

Kamera-/videoovervåking
Sameiets kamera-/videoovervåkingssystem er av eldre dato, og det er behov for å skifte dette ut. Styret har startet et prosjekt for å vurdere mulige nye løsninger.

Låsesystem
Styret har et prosjekt pågående for anskaffelse av et elektronisk låsesystem for fellesdørene. Et elektronisk låsesystem anses som mer hensiktsmessig enn det eksisterende systemet – både for beboerne, sameiets faste leverandører og den kommunale omsorgstjenesten. Styret planlegger omlegging til nytt system i løpet av 2025.

Ventilasjonssystemet
Problemer relatert til ventilasjonssystemet har i flere år stått på styrets agenda. Det vises til tidligere års gjennomgang av funksjonalitet og problematikk. Det er gjort nødvendige tekniske utskiftninger i enkelte av ventilasjonsanleggets stammer.

Sykkelstativ
Sykkelstativene i indre garasje (ved oppgangen til G17 og HH2) er oppgradert. I tillegg er det gjort avtaler om oppgradering av sykkelparkeringen utendørs. I tillegg er det etablert nye sykkelparkeringsområder ved nedkjørselen til garasjen, spesielt for store, moderne el-sykler. Styret jobber med mulige løsninger for å utvide kapasiteten for innendørs sykkelparkering.

Måker på taket
Styret har vurdert mulige tiltak for å hindre sjenanse fra måker på taket (6. etasje). Det er imidlertid svært begrenset hva sameiet evt. kan foreta seg. Miljødirektoratet har gitt ut noen råd for hva man kan gjøre og ikke, se lenke nedenfor.
https://kommunikasjon.ntb.no/pressemelding/17904138/maker-som-braker-dette-kan-du-gjore?publisherId=17847187

Brannøvelser
Det er gjennomført to brannøvelser for næringsseksjonene.

Sommerfest
Den tradisjonelle hagefesten ble avholdt i atriet 20.06.2024.

Oppussing
Det har også i 2024 blitt meldt inn klager på støy i forbindelse med oppussing. Styret har oppfordret eierne av boligseksjonene til å sørge for at støyende arbeid (pigging, hamring, boring etc.) bare kan foregå i tidsrommet kl. 08:00 – 17:00.

Renovasjon
Styret har registrert at mange i sameiet fortsatt i 2024 ikke sorterer avfallet i plast, restavfall og papir på foreskrevet måte. Mangelfull kildesortering fører til klager fra renovasjonsvesenet og risiko for høye gebyrer. Styret oppfordrer alle til å lese oppslag og informasjon om renovasjon og kildesortering, samt at alle presser sammen papir og kartonger før papp legges i papircontaineren.

Oppgradering av inngangsparti
Styret har mottatt forslag om oppgradering av inngangsparti med utskiftning av eksisterende blomsterurner. Utskifting vil medføre kostnader som styret ikke kan prioritere. De eksisterende urnene har imidlertid også en funksjon som kollisjonsbeskyttelse for inngangspartiet (ref. lastebilleveransene til Coop Extra). Styret vurderer alternativ beplantning.

Kommunikasjon
Kommunikasjon til sameiets beboere skjer over de digitale oppslagstavlene i hovedinngangene for G17 og HH2. Her blir det publisert informasjon om oppussingsarbeid, reparasjoner, støyende arbeid, samt informasjon om hyggelige og trivselsskapende hendelser som for eksempel sommerfest og garasjegjenåpning. Alle beboere har anledning til å publisere på disse tavlene, som nabovarsler, garasjeleie, eller for ting man vil kjøpe, selge eller gi vekk.
På sameiets nettside www.majorstutorvet.no finner man husordensregler, vedtekter, kontaktinformasjon til styret m.m.

Forretningsfører
Forretningsfører for sameiet er Solibo AS.

Revisor
Revisor er BDO AS.

Vaktmestertjenester
Vaktmestertjenestene utføres av Majorservice AS

Forsikring
Protector Forsikring ASA sameiets forsikringspartner.

Sikkerhet/arbeidsmiljø m.v.
Det er ikke meldt om personskader eller ulykker på sameiets grunn i løpet 2024.

Ytre miljø
Driften av sameiet omfatter ingen forurensende aktiviteter, og styret har derfor ikke iverksatt spesielle tiltak på området.

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

Forslag til vedtak:
Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Årsregnskap 2024

for

Sameiet Majorstutorvet

Orgnr: 879 827 582

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**2 782 988**	**3 484 646**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	-1 555 049	-701 658
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**-1 555 049**	**-701 658**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**1 227 939**	**2 782 988**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	2 166 648	2 842 533
Kortsiktig gjeld	938 709	59 545
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**1 227 939**	**2 782 988**

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	10 509 985	5 734 066	5 906 145	6 415 680
Annen driftsrelatert inntekt	3	80 574	192 194	79 225	1 582 560
SUM DRIFTSINNTEKTER		**10 590 559**	**5 926 260**	**5 985 370**	**7 998 240**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	4	409 605	278 974	338 409	341 000
Styrehonorar	5	231 000	250 000	220 000	231 000
Forsikring		539 248	435 620	538 000	668 040
Forretningsførsel		165 000	169 774	168 000	171 000
Revisjon		13 868	9 785	10 000	14 000
Kommunale avgifter		1 594 206	1 369 351	1 575 000	1 650 000
Energi/fyring		395 166	348 902	375 000	400 000
Kabel-TV/internett		626 689	604 351	640 000	649 000
Vedlikehold	6	7 007 270	2 181 777	1 748 858	2 436 080
Vaktmestertjenester		357 267	263 176	335 000	393 000
Renhold		395 682	299 095	385 000	364 000
Andre driftskostnader	7	486 747	473 197	297 000	222 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		**12 221 749**	**6 684 002**	**6 630 267**	**7 539 320**
DRIFTSRESULTAT		**-1 631 190**	**-757 742**	**-644 897**	**458 920**
Finansinntekter		76 233	56 084	0	40 800
Finanskostnader		92	0	0	120
RESULTAT FINANSPOSTER		**-76 140**	**-56 084**	**0**	**-40 680**
Resultat		**-1 555 049**	**-701 658**	**-644 897**	**499 600**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	8	-1 555 049	-701 658		
SUM DISPONERING		**-1 555 049**	**-701 658**		

Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		**0**	**0**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		66 397	-15 040
Forskuddsbetalte kostnader	**9**	675 802	3 434
Bankinnskudd		1 424 449	2 854 138
SUM OMLØPSMIDLER		**2 166 648**	**2 842 533**
SUM EIENDELER		**2 166 648**	**2 842 533**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	**8**	1 227 939	2 782 988
SUM EGENKAPITAL		**1 227 939**	**2 782 988**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
SUM LANGSIKTIG GJELD		**0**	**0**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		837 705	0
Skyldige offentlige avgifter	**10**	58 376	32 096
Annen kortsiktig gjeld	**11**	42 628	27 448
SUM KORTSIKTIG GJELD		**938 709**	**59 545**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 166 648**	**2 842 533**

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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

FORDRINGER

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	2024
Innkrevde felleskostnader	4 134 602
Parkering	3 350
Garasjer	534 193
Felleskostnader næring	1 143 505
Infrastruktur elbillading	105 300
Garasjeoppgradering	4 589 035
	10 509 985

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

Elbillading	48 136
Lokale-/lagerleie	16 564
Nøkler/portåpnere	15 874
Sum annen driftsrelatert inntekt	**80 574**

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

Lønn til ansatte	288 744
Feriepenger	41 290
Arbeidsgiveravgift	73 748
Arbeidsgiveravgift av opptjente feriepenger	5 822
Sum personalkostnader	**409 605**

NOTE 5 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 231 000.

NOTE 6 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold bygninger	159 338
Vedlikehold VVS	696 949
Vedlikehold elektro	204 208
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	40 219
Drift/vedlikehold heis	282 906
Vedlikehold brannsikring	83 900
Vedlikehold parkering/garasje	114 276
Vedlikehold ventilasjon	82 401
Garasjeoppgradering	5 343 074
Sum vedlikehold	**7 007 270**

NOTE 7 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	9 108
Driftsmaterialer	35 514
Datautstyr og -rekvisita	20 000
Programvare/lisenser	6 000
Egenandeler forsikring	10 000
Fellesarrangement	18 862
Konsulenthonorar	238 974
Juridisk bistand	58 220
Kontorrekvisita	2 306
Telefon	10 377
Porto	196
Frysebokser	7 091
Kontingenter	1 953
Gaver	573
Styremøter	1 118
Generalforsamling/årsmøte	12 228
Øredifferanser	-8
Bank- og andre transaksjonskostnader	15 483
Velferdskostnader	13 229
Annen kostnad	15 387
Konstaterte tap på fordringer	10 138
Sum andre driftskostnader	**486 747**

NOTE 8 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	2 782 988
Overført til/fra egenkapital	-1 555 049
Opptjent egenkapital 31.12	**1 227 939**

NOTE 9 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	668 484
Andre forskuddsbetalte kostnader	7 318
Sum forskuddsbetalte kostnader	**675 802**

NOTE 10 - SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	36 694
Skyldig arbeidsgiveravgift	15 860
Påløpt arbeidsgiveravgift på feriepenger	5 822
Sum skyldige offentlige avgifter	**58 376**

NOTE 11 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	41 290
Mellomregning utlegg	1 337
Sum annen kortsiktig gjeld	**42 628**

BDO AS
Wilbergjordet 2
Postboks 812
1609 Fredrikstad

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET MAJORSTUTORVET

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET MAJORSTUTORVET.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Fredrik Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 50UPC-BKSLE-A30DY-NFK86-VT2MC-5KDPI

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet og budsjettet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4.1 Ordinært styrehonorar:

Valgkomiteen foreslår at styrehonoraret økes fra kr. 231.000 til kr. 242.000 som samsvarer omtrentlig med anslaget for gjennomsnittlig lønnsøkning i 2024. Styret fordeler selv honoraret seg imellom.

Vedtak:

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 242.000,-. Styret vedtar intern fordeling.

4.2 Prosjektledelse og oppfølging av garasjeprosjektet:

Valgkomiteen foreslår at det utbetales en egen separat godtgjørelse til styret knyttet til prosjektledelse og oppfølging av garasjeprosjektet for sameiet i 2024. Denne kostnadsposten var beklageligvis ikke inkludert i kostnadsrammen som ble presentert for beboerne og godkjent på årsmøtet 17.4.2024. Kostnadsposten inngikk heller ikke i avregningen høsten 2024 etter prosjektets avslutning.

Valgkomiteen har i etterkant av prosjektet mottatt timelister for utført arbeid av styret. Valgkomiteen sin innstilling er at det legges til grunn en timepris for utført arbeid av styret som tilsvarer timelønn til driftsleder. Valgkomiteen foreslår basert på dette, et beløp på kr. 274 000 (inklusive arbeidsgiveravgift på 14,1%) som separat godtgjørelse til styret. Valgkomiteen innstiller på at godtgjørelsen inklusiv arbeidsgiveravgift skal dekkes ved en engangsinnbetaling til sameiet, hvor en legger til grunn samme fordelingsnøkkel som ble benyttet ved garasjeprosjektet i 2024. Styret fordeler selv honoraret seg imellom.

Valgkomiteen vil anmerke at styret ved fremtidige omfattende prosjekt i sameiet, bør inkludere kostnadsestimat for prosjektledelse og prosjektoppfølging i kostnadsrammer som blir presentert for sameiets beboere ved innhenting av fullmakt på årsmøter.

Vedtak:

Det foreslås et separat honorar på kr. 274.000 (inklusive arbeidsgiveravgift på 14,1%) som godtgjørelse til styret.

5. VALG AV TILLITTSVALGTE

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

I henhold til sameiets vedtekter har Valgkomiteen følgende innstilling:

5.1 Valg av styremedlem:

- Styreleder: Terje Løwer (gjenvalg for 2 år)

5.2 Valg av styremedlem:

- Aud Nistov (ikke på valg – 1 år igjen)
- Didrik Lilja (ikke på valg – 1 år igjen)
- Jack Andreassen (gjenvalg for 2 år)
- Per W. Johnsen (ikke på valg – 1 år igjen – fra næringsseksjonene)

5.3 Valg av varamedlem:

- Kyrre Rickertsen (gjenvalg for 1 år).

5.4 Valg av valgkomité:

Øyvind Rogne stiller til valg som valgkomité for 1 år

Christian Stenseng stiller til valg som valgkomité for 1 år

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Oppdatering av husordensregler

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Husordensregler oppdateres, se vedlegg for mer informasjon. Blant annet oppdateres følgende:

- Nytt punkt 8: Bruk av boder - omhandler regler for bodene: forbud mot farlige stoffer, maks høyde på oppbevaring (på grunn av sprinkleranlegg), krav til låsing, vedlikehold og fremleie.

Presiseringer og tillegg i eksisterende punkter:

- 4.5 Gassbeholdere: Det står nå eksplisitt at disse ikke skal oppbevares innendørs eller i fellesområder – ikke nevnt i 2024-versjonen.
- 5.14: Det er lagt til henvisning til mer informasjon på hjemmesiden om "uteplasser og balkonger".
- 5.6: Påminnelse om forsiktighet ved transport av innbo er mer detaljert.
- 7.4: Sykler med tralle må nå parkeres på dedikerte plasser – dette var ikke spesifisert før.
- 10.1: Formuleringen om å ikke slippe inn uvedkommende er mer tydelig.

Flere små endringer i språk og rekkefølge for klarhet.

Forslag til vedtak:

Det vedtas å oppdatere husordensreglene i tråd med forslag i vedlegg 2 (revidert versjon datert 27.03.2025), som erstatter tidligere versjon fra 17.04.2024.

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

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

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

Vedlegg 1:

Valgkomiteens innstilling til årsmøtet 2025

I henhold til sameiets vedtekter har Valgkomiteen følgende innstilling:

Valg av nytt styre

Styreleder:

Leder: Terje Løwer (gjenvalg for 2 år)

Styremedlemmer:

Aud Nistov (ikke på valg – 1 år igjen)

Didrik Lilja (ikke på valg – 1 år igjen)

Jack Andreassen (gjenvalg for 2 år)

Per W. Johnsen (ikke på valg – 1 år igjen – fra næringsseksjonene)

Varamedlem:

Kyrre Rickertsen (gjenvalg for 1 år).

Styrehonorar

Valgkomiteen foreslår at styrehonoraret økes fra kr. 231.000 til kr. 242.000 som samsvarer omtrentlig med anslaget for gjennomsnittlig lønnsøkning i 2024. Styret fordeler selv honoraret seg imellom.

Valgkomiteen foreslår at det utbetales en egen separat godtgjørelse til styret knyttet til prosjektledelse og oppfølging av garasjeprosjektet for sameiet i 2024. Denne kostnadsposten var beklageligvis ikke inkludert i kostnadsrammen som ble presentert for beboerne og godkjent på årsmøtet 17.4.2024. Kostnadsposten inngikk heller ikke i avregningen høsten 2024 etter prosjektets avslutning.

Valgkomiteen har i etterkant av prosjektet mottatt timelister for utført arbeid av styret. Valgkomiteen sin innstilling er at det legges til grunn en timepris for utført arbeid av styret som tilsvarer timelønn til driftsleder. Valgkomiteen foreslår basert på dette, et beløp på kr. 274 000 (inklusive arbeidsgiveravgift på 14,1%) som separat godtgjørelse til styret. Valgkomiteen innstiller på at godtgjørelsen inklusiv arbeidsgiveravgift skal dekkes ved en engangsinnbetaling til sameiet, hvor en legger til grunn samme fordelingsnøkkel som ble benyttet ved garasjeprosjektet i 2024. Styret fordeler selv honoraret seg imellom.

Valgkomiteen vil anmerke at styret ved fremtidige omfattende prosjekt i sameiet, bør inkludere kostnadsestimat for prosjektledelse og prosjektoppfølging i kostnadsrammer som blir presentert for sameiets beboere ved innhenting av fullmakt på årsmøter.

Valgkomiteen

Øyvind Rogne stiller seg fortsatt til disposisjon

Christian Stenseng stiller seg fortsatt til disposisjon

Vedlegg 2:

Husordensregler for Sameiet Majorstutorvet

Oppdatert 27/3 2025

1. Formål

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

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

2. Overholdelse

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

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

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

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

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

3. Ro og orden

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

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

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

4. Sikring mot brann og vannskade

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

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

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

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

4.5 Gassbeholdere skal ikke oppbevares innendørs, inkludert alle fellesområder og boder.

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

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

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

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

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

5. Flytting, oppussing og skader

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.15 Varmepumpe er ikke tillatt.

6. Balkonger og terrasser

6.1 Det ikke tillatt å:

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

7. Bruk av fellesarealer

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

7.2 Fugler skal ikke mates.

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

7.4 Biler, sykler og motorsykler/scootere skal plasseres i garasjeanlegget på anviste plasser. Sykler større enn en tradisjonell sykkel (f.eks. med tralle) skal parkeres på dedikerte plasser.

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

8. Bruk av boder

8.1 Gjenstander som er sårbare for endringer i temperatur, luftfuktighet eller luftkvalitet (som f.eks. kan føre til vond lukt og mugg) skal ikke oppbevares i bodene.

8.2 Oppbevaring av farlige stoffer som eksplosiver, gassflasker, brennbare væsker, giftige stoffer eller våpen skal ikke lagres i bodene.

8.3 Bodene skal alltid holdes avlåst etter bruk.

8.4 Det er ikke tillatt å skru opp eller montere knagger, hyller eller andre installasjoner på bodveggene i aluminium.

8.5 På grunn av sprinkleranlegget i garasjen skal det ikke oppbevares gjenstander i bodene høyere enn skillevegger mot nabobod(er). Fri avstand opp til himling i bodene skal være på minimum 20 cm.

8.6 Beboerne må, når forholdene krever det, gi sameiet/driftsleder tilgang til bodene for inspeksjon, vedlikehold eller endringer på bodene.

8.7 Fremleie av disposisjonsrett til bodene er ikke tillatt uten sameiets skriftlige samtykke.

8.8 Skader på bodene skal umiddelbart rapporteres til driftsleder.

9. Avfall

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

9.2 Søl utenfor avfallsbeholderne må ryddes opp.

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

10. Låsing av dører, navneskilt, mv.

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

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

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

11 Informasjon om overvåkning

11.1Deler av sameiets fellesarealer kameraovervåket av hensyn til sikkerheten for beboerne, i henhold til gjeldende regler for personvern. Kameraene overvåker fellesområder som inngangspartier, trapperom i 1. og kjelleretasje, parkeringskjeller, og avfallsrom. Videoovervåkning er ment til å gi beboerne en følelse av trygghet ved å hindre og ettergå uønskede hendelser, som brudd på husordensreglene, trakassering og kriminalitet i sameiet fellesområder.

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET MAJORSTUTORVET

Møtedato:	09. april 2025
Møtetidspunkt:	Klokken 19:00
Møtested:	Majorstuen seniorarena - Slemdalsveien 3A

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Aud Nistov foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Mikkel Vier Simensen foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Lars Christian Fredrik Stenseng og Øyvind Rogne foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

51 seksjonseiere
2 fullmakter
Totalt 53 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

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

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024

Kommentarer til saken:

1. *Det er ønskelig at vedlikeholdsfondet holdes regnskapsmessig atskilt fra driftsbudsjettet, og at vedlikeholdskostnader føres separat.*

2. *Det var ønskelig å få protokollført at budsjettet for 2024 ikke ble vedtatt på forrige ordinære årsmøte. Fremtidige budsjetter bør utarbeides og fremlegges tydelig, og behandles som en egen sak på årsmøtet. Eventuelle revisjoner av budsjettet skal fremgå eksplisitt av innkallingen.*

3. *Budsjettet for garasjeprosjektet burde inngått i budsjettet for 2024 ettersom at påløpte kostnader for garasjeprosjektet var inkludert i årsregnskapet for 2024 (avviket mellom budsjetterte driftskostnader for 2024 og faktiske driftskostnader mht. vedlikehold var ca. 5,25 Mkr)*

4. *Det ble foreslått at investeringer bør føres utenfor driftsregnskapet.*

5. *Ved vurdering av felleskostnadene bør også ekstraordinære kapitalinnkrevinger inngå, for å gi et mer helhetlig og korrekt bilde av økonomien.*

Årsregnskapet 2024 og budsjett 2025 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent ved akklamasjon

4. Godtgjørelse til styret

4.1 Ordinært styrehonorar

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 242.000 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent ved akklamasjon

4.2 Prosjektledelse og oppfølging av garasjeprosjektet

Det foreslås et separat honorar på kr. 274.000 (inklusive arbeidsgiveravgift på 14,1%) som godtgjørelse til styret.

Det separate honoraret innbetales gjennom en ekstraordinær innbetaling.

Vedtak: Godkjent ved akklamasjon

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder

Terje Løwer ble valgt som styreleder for 2 år ved akklamasjon

5.2. Valg av styremedlemmer

Jack Andreassen ble valgt som styremedlem for 2 år ved akklamasjon.

5.3. Valg av varamedlemmer

Kyrre Rickertsen ble valgt som varamedlem for 1 år ved akklamasjon.

5.4. Valg av valgkomité

Øyvind Rogne og Christian Stenseng ble valgt som valgkomité for 1 år ved akklamasjon.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Terje Løwer	På valg: 2027
Styremedlem:	Jack Andreassen	På valg: 2027
Styremedlem:	Aud Nistov	På valg: 2026
Styremedlem:	Didrik Lilja	På valg: 2026
Styremedlem:	Per W. Johnsen	På valg: 2026
Varamedlem:	Kyrre Rickertsen	På valg: 2026

Valgkomiteen består av Øyvind Rogne og Christian Stenseng frem til 2026.

6. Innmeldte saker

6.1 Vedtektsendring

Forslagstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslag til vedtak:
Det vedtas å oppdatere husordensreglene i tråd med forslag i vedlegg 2 (revidert versjon datert 27.03.2025), som erstatter tidligere versjon fra 17.04.2024.

Vedtak:
Godkjent ved akklamasjon.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:
Aud Nistov

Protokollvitner:
Christian Stenseng og Øyvind Rogne

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Påvirker

Mikkel Vier Simensen
mikkel.simensen@solibo.no

Leveransekanal: E-post

SAMEIET MAJORSTUTORVET Norge

Signert med E-signere

22-04-2025 08:54:51 UTC

Undertegner

Dato

Aud Nistov
aud.nistov@offshorenorge.no
+4741573182

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 62.92.120.250

ØYVIND ROGNE Norge

Signert med E-signere

21-04-2025 06:58:08 UTC

Undertegner

Dato

Øyvind Rogne
oerogne@online.no
+4798255426

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 51.175.174.31

LARS CHRISTIAN FREDRIK STENSENG Norge

Signert med E-signere

13-04-2025 18:43:03 UTC

Undertegner

Dato

Lars Christian Fredrik Stenseng
tilmeg1@gmail.com
+4791713436

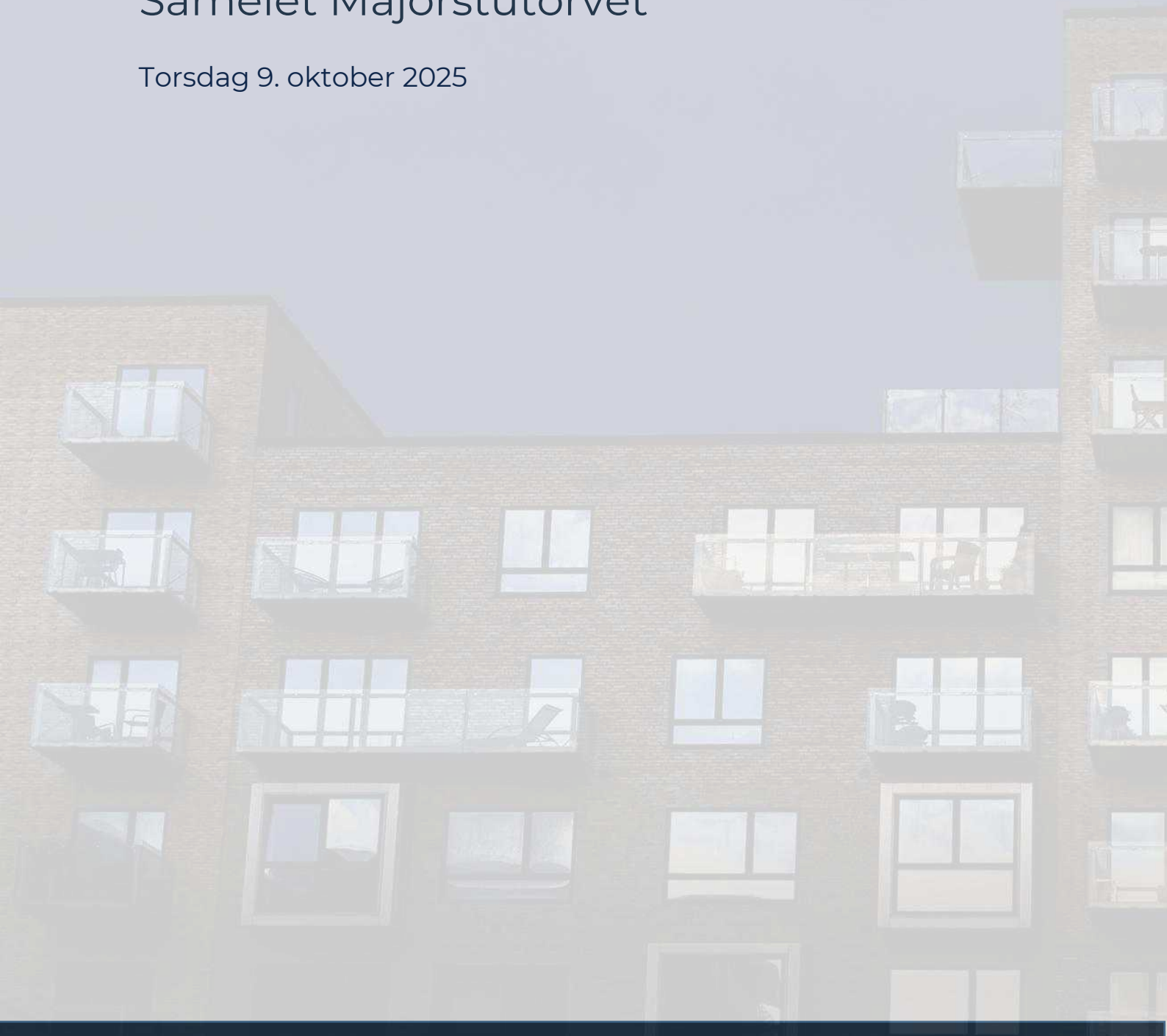
Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 51.175.208.131

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ekstraordinært årsmøte

Sameiet Majorstutorvet

Torsdag 9. oktober 2025



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet*.»

FYSISK MØTE

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

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

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

Til eiere i Sameiet Majorstutorvet

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: **9. oktober 2025**
Tidspunkt: **kl 18:00**
Sted: **Majorstuen Seniorarena**
Slemdalsveien 3 a
0369 Oslo

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. **KONSTITUERING**
2. **VALG AV TILLITSVALGTE**

1. KONSTITUERING

1. **Valg av møteleder**
2. **Valg av protokollfører og protokollvitne**
3. **Registrering av antall stemmeberettigede i møtet**
4. **Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet**

2. VALG AV TILLITSVALGTE

2.1 Valg av styreleder

Styreleder har fratrådt sin rolle, og det er derfor nødvendig å velge en ny styreleder.

Valgkomiteen har innstilt Aud Nistov som styreleder. Hun foreslås valgt med virkning fra dette ekstraordinære årsmøtet frem til ordinært årsmøte 2026.

2.1 Valg av styremedlem

Da Aud Nistov tidligere har hatt verv som ordinært styremedlem, foreslås det at vara Kyrre Rickertsen trer inn i rollen som ordinært styremedlem frem til ordinært årsmøte 2026.

FULLMAKTSSKJEMA ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

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

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.
**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET MAJORSTUTORVET

Møtedato:	Torsdag, 9. oktober 2025
Møtetidspunkt:	Klokken 18:00
Møtested:	Majorstuen Seniorarena Slemdalsveien 3 a 0369 Oslo

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Mikkel Vier Simensen (forretningsfører) foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

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

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

27 seksjonseiere
3 fullmakter
Totalt 30 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

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

Vedtak: Godkjent

2. Valg av tillitsvalgte

2.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.

Aud Nistov ble valgt som styreleder frem til ordinært årsmøtet ved akklamasjon.

2.2. Valg av styremedlem

Forslag til vedtak:
Da Aud Nistov tidligere har hatt verv som ordinært styremedlem, foreslås det at vara Kyrre Rickertsen trer inn i rollen som ordinært styremedlem frem til ordinært årsmøte 2026.

Endringsforslag under årsmøtet:
Kyrre Rickertsen trer inn i rollen som styremedlem frem til ordinært årsmøte 2027.

Vedtak: Endringsforslag godkjent ved akklamasjon.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Aud Nistov	På valg: 2026
Styremedlem:	Didrik Lilja	På valg: 2026
Styremedlem:	Jack Andreassen	På valg: 2027
Styremedlem:	Kyrre Rickertsen	På valg: 2027
Styremedlem:	Per Wilhelm Johnsen	På valg: 2026

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:
Mikkel Vier Simensen

Protokollvitne:
Christian Stenseng

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med E-signere

13-10-2025 07:23:53 UTC

Undertegner

Dato

Mikkel Vier Simensen
mikkel.simensen@solibo.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.134.238

LARS CHRISTIAN FREDRIK STENSENG Norge

Signert med E-signere

20-10-2025 08:58:14 UTC

Undertegner

Dato

Lars Christian Fredrik Stenseng
tilmeg1@gmail.com
+4791713436

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 77.16.72.18

Vedtekter for Sameiet Majorstutorvet

Oppdatert og vedtatt på årsmøtet 17/04 2024

1. Navn og formål

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

1.2. Formålet til Sameiet er å:
- ivareta driften av sameiet
- administrere bruk og vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg, herunder garasjen
- ivareta andre saker av felles interesse

2. Årsmøte

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

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

2.3. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal årsmøtet behandle:
- styrets årsberetning
- regnskap og budsjett
- valg av styreleder, styremedlemmer og eventuelle vararepresentanter, samt godtgjørelse til disse

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

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

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

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

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

3.1. Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

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

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

4. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

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

5. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

6. Ekstraordinært årsmøte

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

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

7. Styret

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

7.2. Styrets oppgaver er å:

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

7.3. Styret skal:

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

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

8. Styrets representasjonsadgang og ansvar mv

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

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

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

9. Seksjonseiers disposisjons- og råderett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. Disposisjon av fellesanlegg og fellesrom

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

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

11. Seksjonseiers plikt til å vedlikeholde

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

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

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

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

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

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

13. Bygningsmessige arbeider.

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

14. Garasjer

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

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

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

15. Skader/forsikring

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

16. Fordeling av fellesutgifter

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

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

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

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

17. Husordensregler

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

18. Mislighold. Pålegg om salg

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

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

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

19. Eierseksjonsloven

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

***1) Jf. punkt 9.9:** Styret vedtok 25.2.2020 følgende om overbefolkning:
«Leiligheten er å anse for overbefolket hvis den blir ombygget eller tilrettelagt/innredet slik at den kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for leiligheter med tilsvarende størrelse og romløsning. Det skal være et rimelig forhold mellom areal for felles opphold og areal for soveplasser.»

Husordensregler for Sameiet Majorstutorvet

Oppdatert 17/4 2024

1. Husordensreglenes formål

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

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

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

2. Overholdelse av husordensreglene

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

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

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

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

3. Ro og orden

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

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

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

4. Sikring mot brann og vannskade

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Flytting, oppussing og skader

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.15 Varmepumpe er ikke tillatt.

6. Balkonger og terrasser

6.1 Det ikke tillatt å:

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

7. Bruk av fellesarealer

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

7.2 Fugler skal ikke mates.

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

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

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

8. Avfall

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

8.2 Søl utenfor avfallsbeholderne må ryddes opp.

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

9. Låsing av dører, navneskilt, mv.

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

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

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

10 Informasjon om overvåkning

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

enova

Energiattest



Adresse **Gardeveien 17, 0363 OSLO**	
Dato for energimerking **06.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-256900**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81047669**
Gårdsnummer **38**	Bruksnummer **304**
Seksjonsnummer **57**	Bruksenhetsnummer **H0304**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1990**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **95,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **90,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **186,85 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **186,85 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **16 816 kWh**



Gardeveien 17, 0363 OSLO

Detaljering

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

Gardeveien 17, 0363 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: 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.

Om grunnlaget for energimerket

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og

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

tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

https://www.enova.no

Skatteetaten

Dato
28.01.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

CHARLOTTE ELISABETH STEAD GJEFLE
Breivikveien 2A H0101
1394 NESBRU

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 38 Bnr 304 Fnr 0 Snr 60

Eiendommens adresse:

Gardeveien 17, 0363 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 2 403 876
Som sekundærbolig:	kr 9 615 505

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Oslo

Utskriftsdato: 28.01.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 28.01.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-38/304 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Gardeveien 17 0363 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 1 479 184,86
Fakturamottaker:	Sameiet Majorstutorvet c/o Solibo As, Dronning Eufemias Gate 16, 0191 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Eiernavn:	Sameiet Majorstutorvet	Totalt	NOK 1 479 184,86

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2025	2025	5	**0,00**	**−14 359,82**	25110000014756021	11840389	28.11.2025	29.12.2025
Totalt tilgode			**14 359,82**					

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	***Beløp***
Vann- og avløpsgebyr	887 737,80
Renovasjonsgebyr	591 447,06
Totale avgifter	**1 479 184,86**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 28.01.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-38/304 DelNr. 401

Eiendomsadresse:	Gardeveien 17 0363 OSLO
Fakturamottaker:	Hakon Gruppen As Rimi Avd 3140, Postboks 6500 Rodeløkka 0501 OSLO
Eiernavn:	Rimi Avd 3140

Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsskatt	NOK 0,00
Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Totale avgifter	**0,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 28.01.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-38/304 DelNr. 800

Eiendomsadresse:	Gardeveien 17 0363 OSLO
Fakturamottaker:	Hakon Gruppen As Rimi Avd 3140, Postboks 6500 Rodeløkka 0501 OSLO
Eiernavn:	Rimi Avd 3140

Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsskatt	NOK 0,00
Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Totale avgifter	**0,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 28.01.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-38/304/0/60 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Gardeveien 17 0363 OSLO
Fakturamottaker:	Reitan Jørn Bertrand Gabels Gate 23a 0272 OSLO
Eiernavn:	Reitan Sidsel

Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsskatt	NOK 4 120,00
Totalt	NOK 4 120,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	4 120,00
Totale avgifter	**4 120,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 38 Bnr.: 304 Fnr.: Snr.: 60

Adresse(r):

Gateadresse:	Gardeveien 17
Gatenr:	12188
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0363 OSLO
Bydel:	5 FROGNER
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:16.01.2026 kl. 15.53

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2005/38604-1/105 17.06.2005	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK) Omsetningstype: Fritt salg REITAN SIDSEL F.NR: GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Påtegning til hjemmel:

2025/212099-1/200 24.02.2025 21:00	FREMTIDSFULLMAKT GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 2005/38604-1/105 GJELDER: REITAN SIDSEL F.NR: Stadfesting av ikrafttredelse av fremtidsfullmakt

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1990/23529-72/105 09.04.1990 ERKLÆRING/AVTALE
PANTERETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 20,000
MED PRIORITET ETTER
FØRSTE TGL. KJØPESUM
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:
1985/40135-1/105 04.07.1985 BEST. OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR:
0301 GNR: 38 BNR: 17
RETTIGHETSHAVER: KNR:
0301 GNR: 38 BNR: 302 FNR: 0
SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR:
0301 GNR: 38 BNR: 302 FNR: 0
SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: KNR:
0301 GNR: 38 BNR: 302 FNR: 0
SNR: 3
RETTIGHETSHAVER: KNR:
0301 GNR: 38 BNR: 302 FNR: 0
SNR: 4

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 38 BNR: 302 FNR: 0 SNR: 5
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 38 BNR: 302 FNR: 0 SNR: 6
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 38 BNR: 302 FNR: 0 SNR: 7
Bestemmelse om garasje/parkering
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 38 BNR: 304

1988/78311-1/105 14.11.1988 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 38 BNR: 305
Bestemmelse om bruksrett ang. hage
Kan ikke slettes uten samtykke fra BNR 305
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 38 BNR: 304

1988/78312-1/105 14.11.1988 BEST. OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 38 BNR: 305
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 38 BNR: 304

1991/35395-1/105 11.07.1991 ERKLÆRING/AVTALE
Kontrakt vedr. nettstasjon nr. 492 på d.e. Kontrakten
gjelder så leng OL leverer elektrisk energi til d.e. m.fl.

best.
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

GRUNNDATA

1990/23529-71/105 09.04.1990 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 60
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 96/20060
EIENDOMMEN ER OPPDELT I
137 SEKSJONER

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.
EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Riktig kopi bekreftes
STEINAR MOE
Statsautorisert eiendomsmegler

DAGBOKFØRT
09.APR.90 023529

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

BYSKRIVEREN I OSLO

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Steinar Moe Majorstua as Postboks 5830 Hegdehaugen, 0308 Oslo 3		46 15 12

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	38	304		Oslo

2. Hjemmelshaver

Navn — Fødselsnummer

BORRING OG ROGNERUD A/S
TRIKKESTALLEN A/S

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[X] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

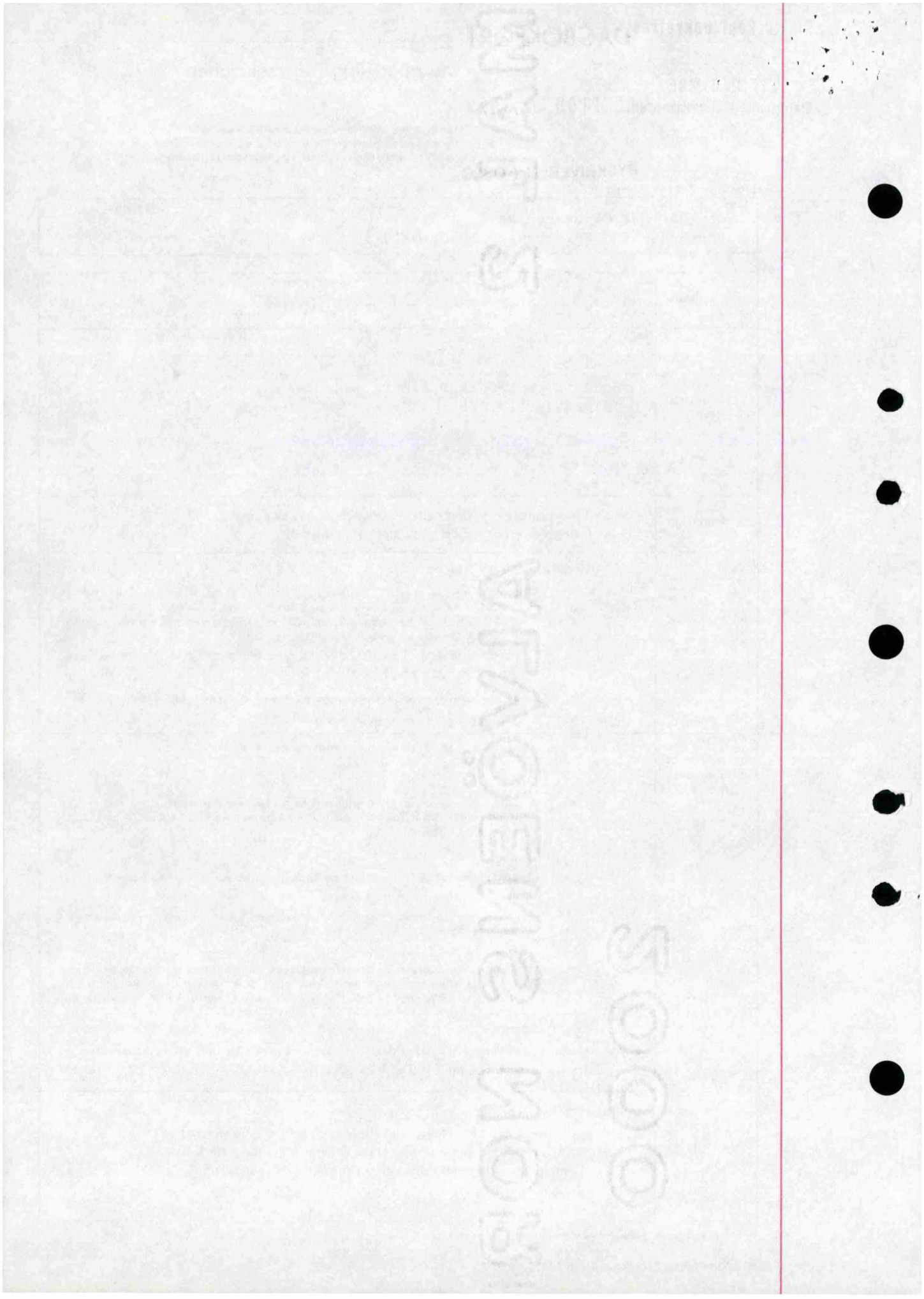
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

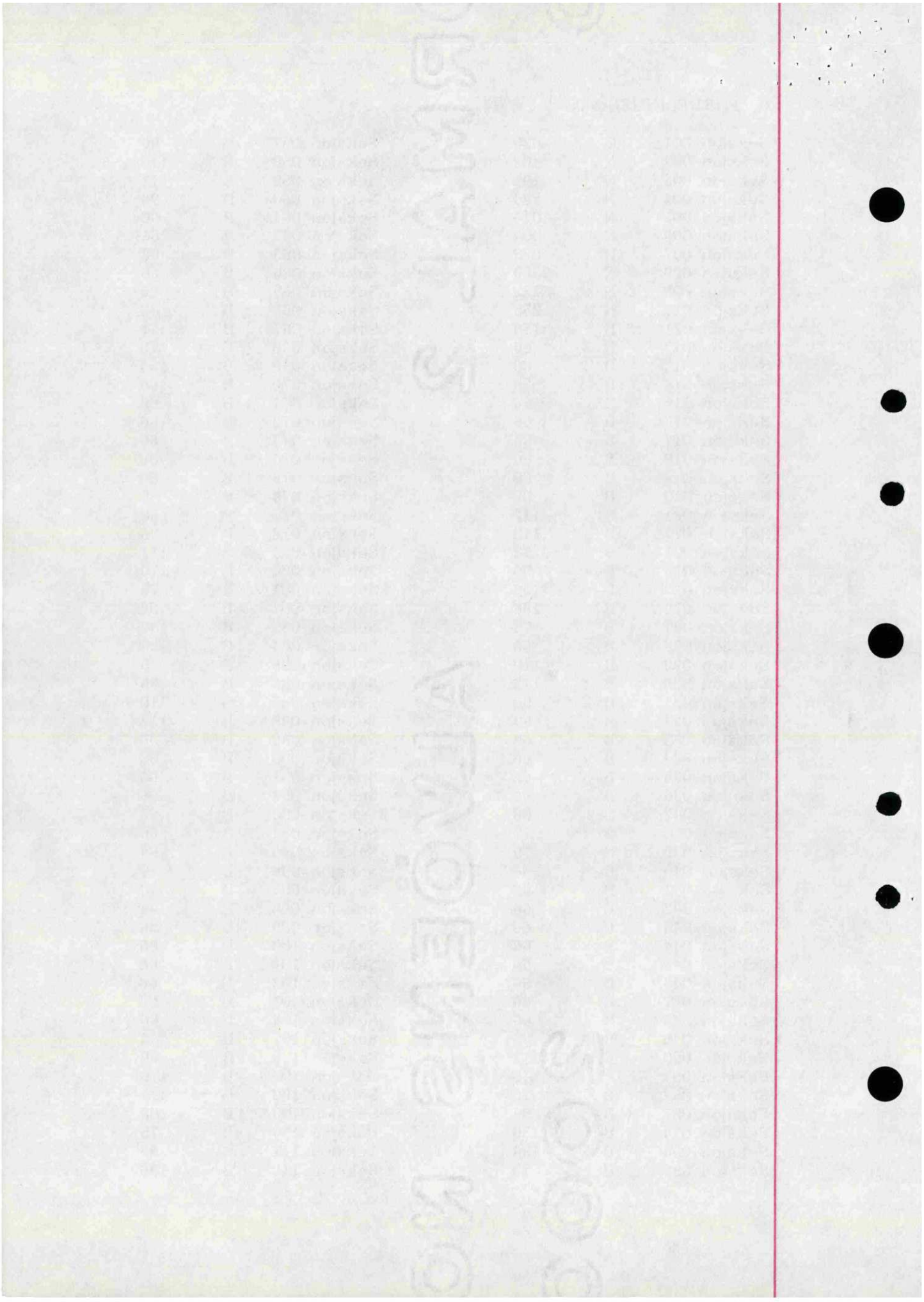
Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86



6. FORDELINGSLISTE

Seksjon 001	G	1625	Seksjon 057	B	96
Seksjon 002	N	463	Seksjon 058	B	110
Seksjon 003	N	195	Seksjon 059	B	112
Seksjon 004	N	584	Seksjon 060	B	96
Seksjon 005	N	1014	Seksjon 061	B	68
Seksjon 006	N	900	Seksjon 062	B	66
Seksjon 007	N	823	Seksjon 063	B	66
Seksjon 008	N	2300	Seksjon 064	B	66
Seksjon 009	N	232	Seksjon 065	B	66
Seksjon 010	N	255	Seksjon 066	B	66
Seksjon 011	B	154	Seksjon 067	B	77
Seksjon 012	B	66	Seksjon 068	B	79
Seksjon 013	B	66	Seksjon 069	B	154
Seksjon 014	B	66	Seksjon 070	B	66
Seksjon 015	B	66	Seksjon 071	B	66
Seksjon 016	B	66	Seksjon 072	B	66
Seksjon 017	B	66	Seksjon 073	B	66
Seksjon 018	B	66	Seksjon 074	B	66
Seksjon 019	B	68	Seksjon 075	B	66
Seksjon 020	B	96	Seksjon 076	B	66
Seksjon 021	B	112	Seksjon 077	B	68
Seksjon 022	B	110	Seksjon 078	B	96
Seksjon 023	B	75	Seksjon 079	B	112
Seksjon 024	B	96	Seksjon 080	B	110
Seksjon 025	B	136	Seksjon 081	B	75
Seksjon 026	B	136	Seksjon 082	B	96
Seksjon 027	B	75	Seksjon 083	B	136
Seksjon 028	B	96	Seksjon 084	B	136
Seksjon 029	B	110	Seksjon 085	B	75
Seksjon 030	B	112	Seksjon 086	B	96
Seksjon 031	B	96	Seksjon 087	B	110
Seksjon 032	B	68	Seksjon 088	B	112
Seksjon 033	B	66	Seksjon 089	B	96
Seksjon 034	B	66	Seksjon 090	B	68
Seksjon 035	B	66	Seksjon 091	B	66
Seksjon 036	B	66	Seksjon 092	B	66
Seksjon 037	B	66	Seksjon 093	B	66
Seksjon 038	B	77	Seksjon 094	B	66
Seksjon 039	B	79	Seksjon 095	B	66
Seksjon 040	B	154	Seksjon 096	B	77
Seksjon 041	B	66	Seksjon 097	B	79
Seksjon 042	B	66	Seksjon 098	B	154
Seksjon 043	B	66	Seksjon 099	B	66
Seksjon 044	B	66	Seksjon 100	B	66
Seksjon 045	B	66	Seksjon 101	B	66
Seksjon 046	B	66	Seksjon 102	B	66
Seksjon 047	B	66	Seksjon 103	B	66
Seksjon 048	B	66	Seksjon 104	B	66
Seksjon 049	B	96	Seksjon 105	B	66
Seksjon 050	B	112	Seksjon 106	B	68
Seksjon 051	B	110	Seksjon 107	B	170
Seksjon 052	B	75	Seksjon 108	B	171
Seksjon 053	B	96	Seksjon 109	B	186
Seksjon 054	B	136	Seksjon 110	B	75
Seksjon 055	B	136	Seksjon 111	B	96
Seksjon 056	B	75	Seksjon 112	B	136



(6. Fordelingsliste forts.)

Seksjon 113	B	136	Seksjon 126	B	79
Seksjon 114	B	75	Seksjon 127	B	169
Seksjon 115	B	96	Seksjon 128	B	117
Seksjon 116	B	186	Seksjon 129	B	118
Seksjon 117	B	171	Seksjon 130	B	88
Seksjon 118	B	194	Seksjon 131	B	143
Seksjon 119	B	68	Seksjon 132	B	143
Seksjon 120	B	66	Seksjon 133	B	88
Seksjon 121	B	66	Seksjon 134	B	60
Seksjon 122	B	66	Seksjon 135	B	117
Seksjon 123	B	66	Seksjon 136	B	183
Seksjon 124	B	66	Seksjon 137	N	51
Seksjon 125	B	77			

Totalt sameiebrøk: 20060
20060

.....

7. SUPPLERENDE TEKST

Sameiet forbeholder seg panterett i den enkelte seksjon for et beløp stort kr 20.000.- til sikkerhet for seksjonens andel av sameiets fellesutgifter. Denne panterett skal ha prioritet etter 1. tinglyste kjøpesum.

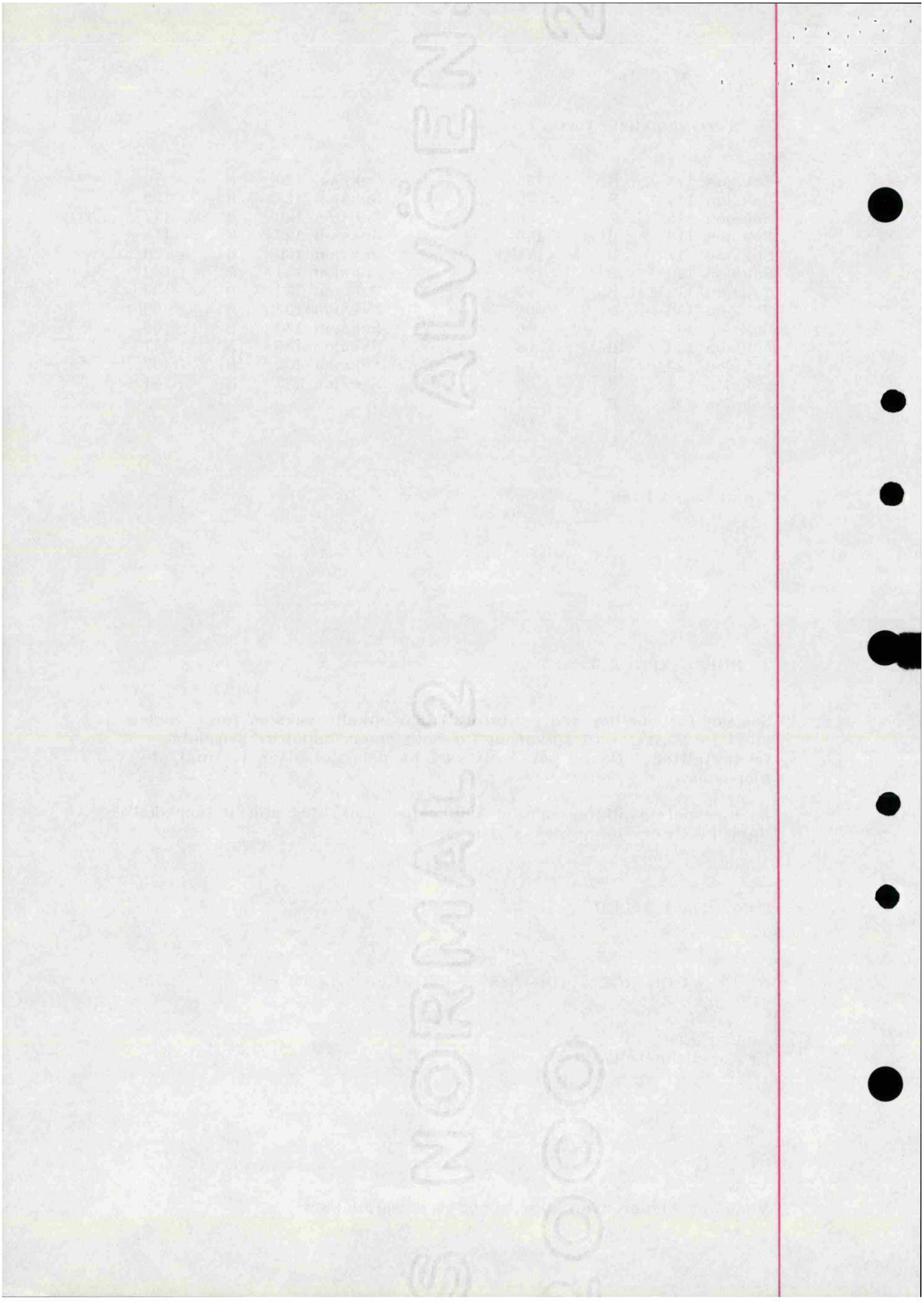
På forespørsel plikter sameiet å vike prioritet, dog slik at den skal ligge innenfor 90% av seksjonens verdi.

Oslo, den 1.4.1990

BORRING OG ROGNERUD A/S og TRIKKESTALLEN A/S

Steinar Moe
jfr. skriftlig fullmakt

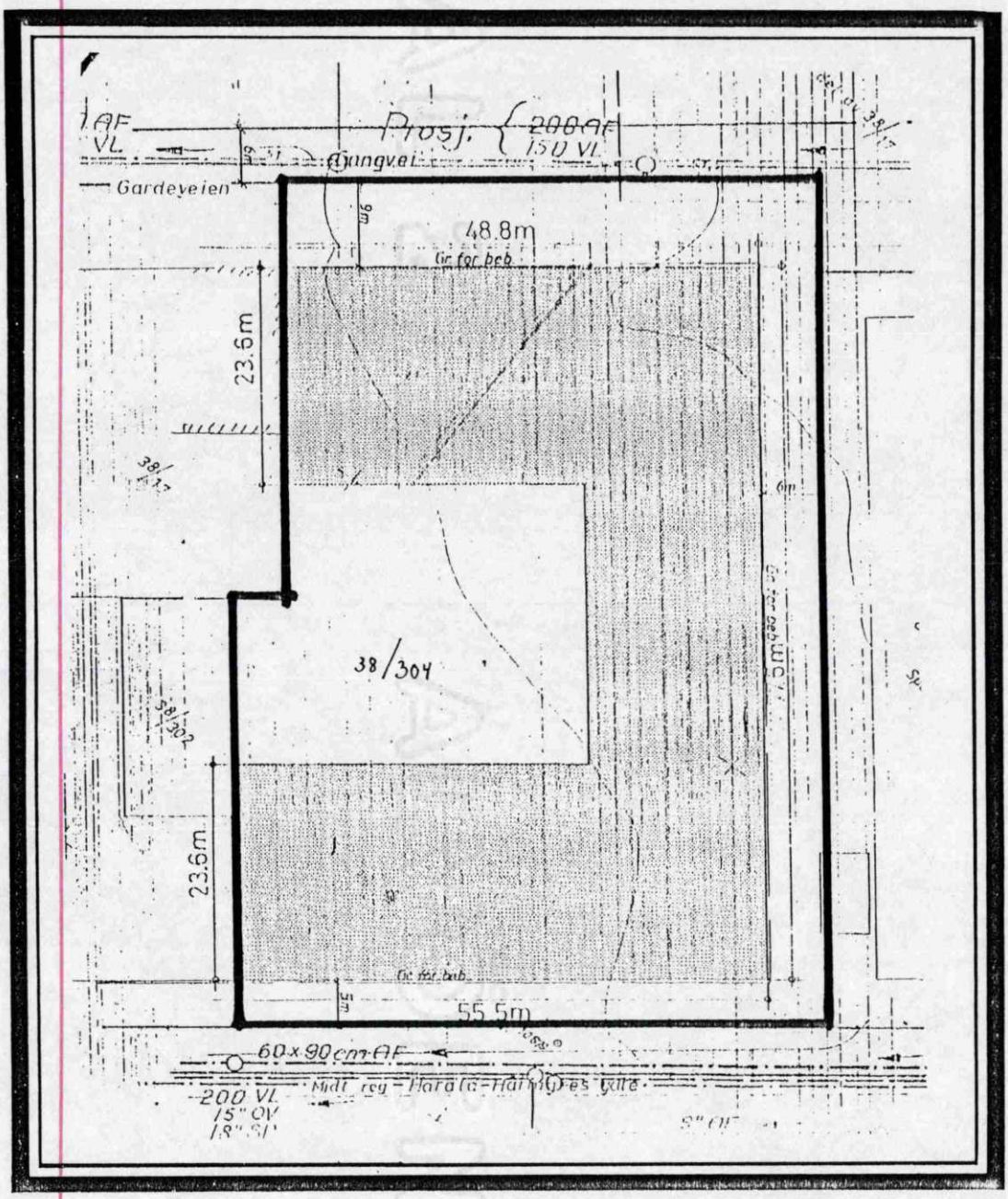
Vedlegg: Planer over hver etasje med områdekart

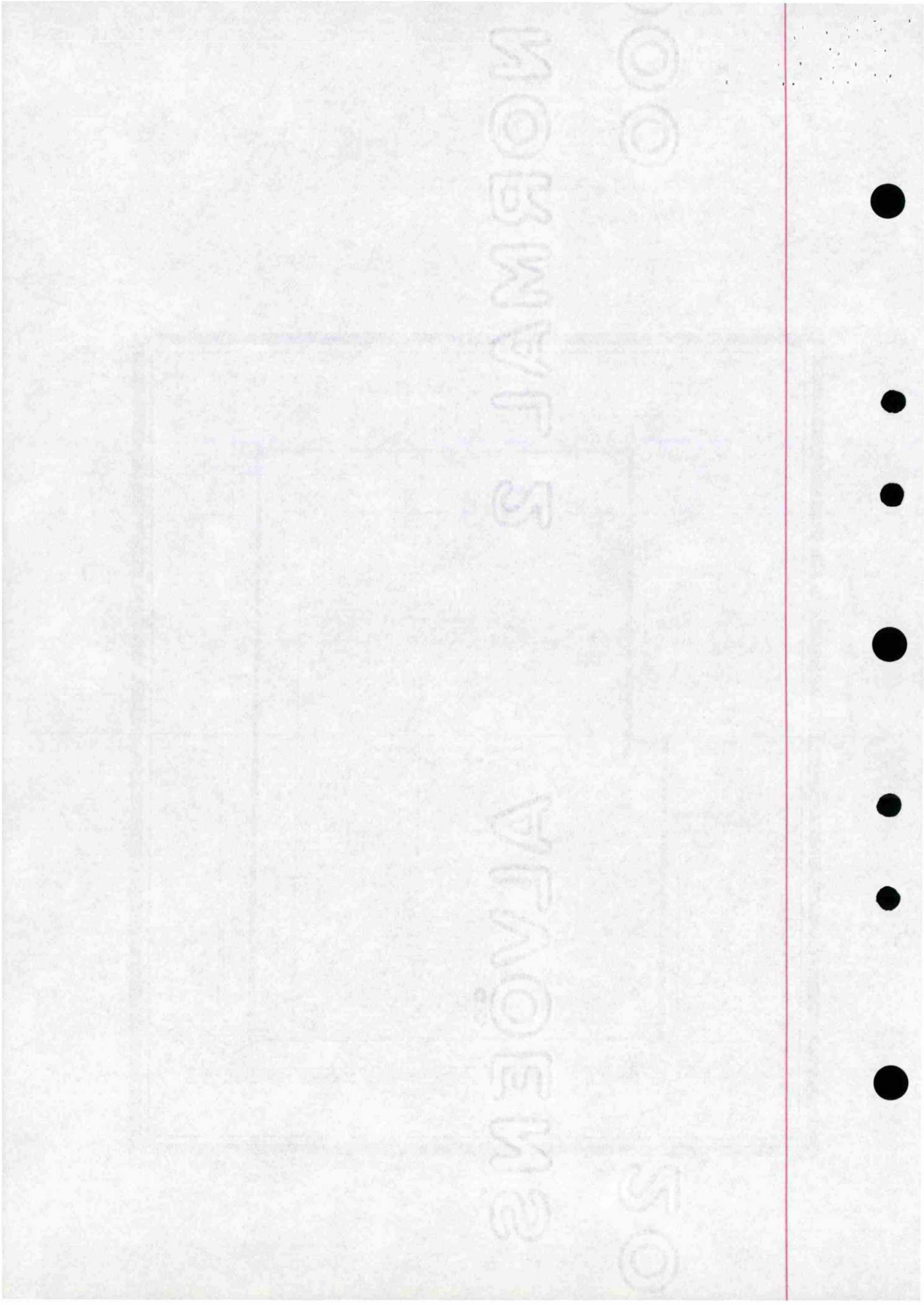

ORIGINALEN
ALVÖE

HARALD HÅRFAGRES GATE 2 OG GARDEVEIEN 17

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner av gnr 38 bnr 304, Oslo.
Side 1.

Situasjonskart.

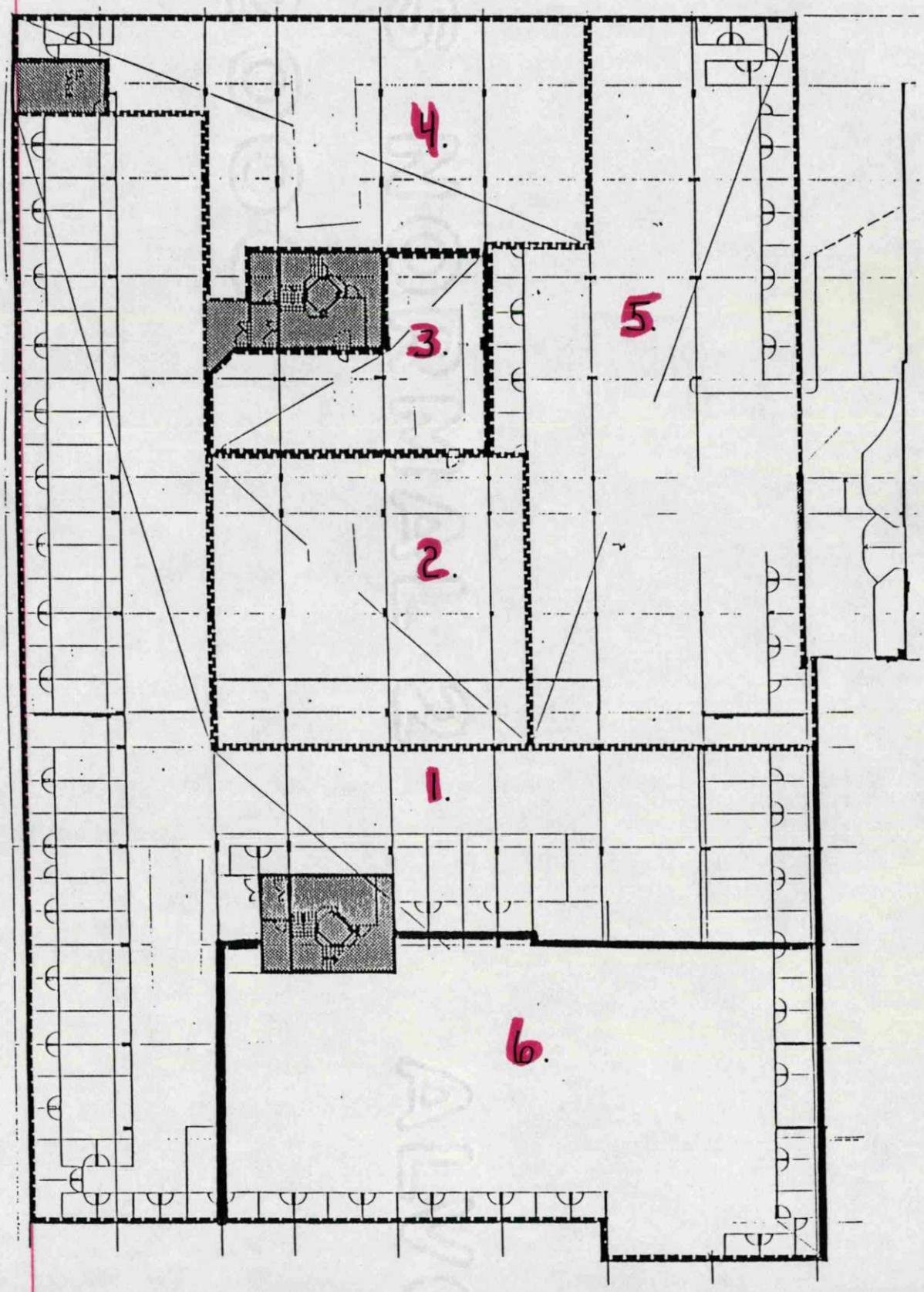


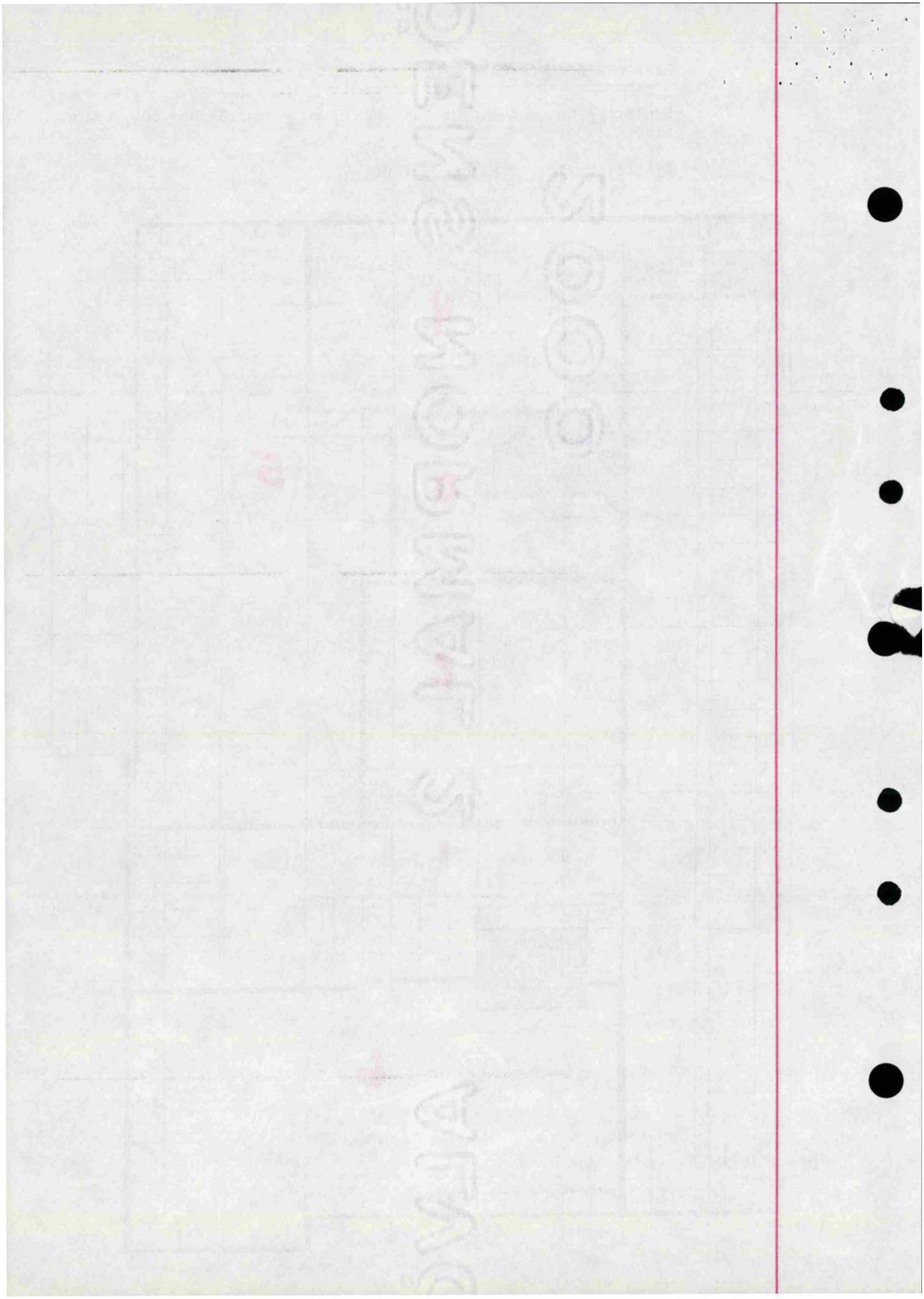

SKISSEMISJA
NORMALSKISSE

HARALD HÅRFAGRES GATE 2 OG GARDEVEIEN 17

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner av gnr 38 bnr 304, Oslo.
Side 2.

Kjelleretasje. Seksjonene 1 til 6.

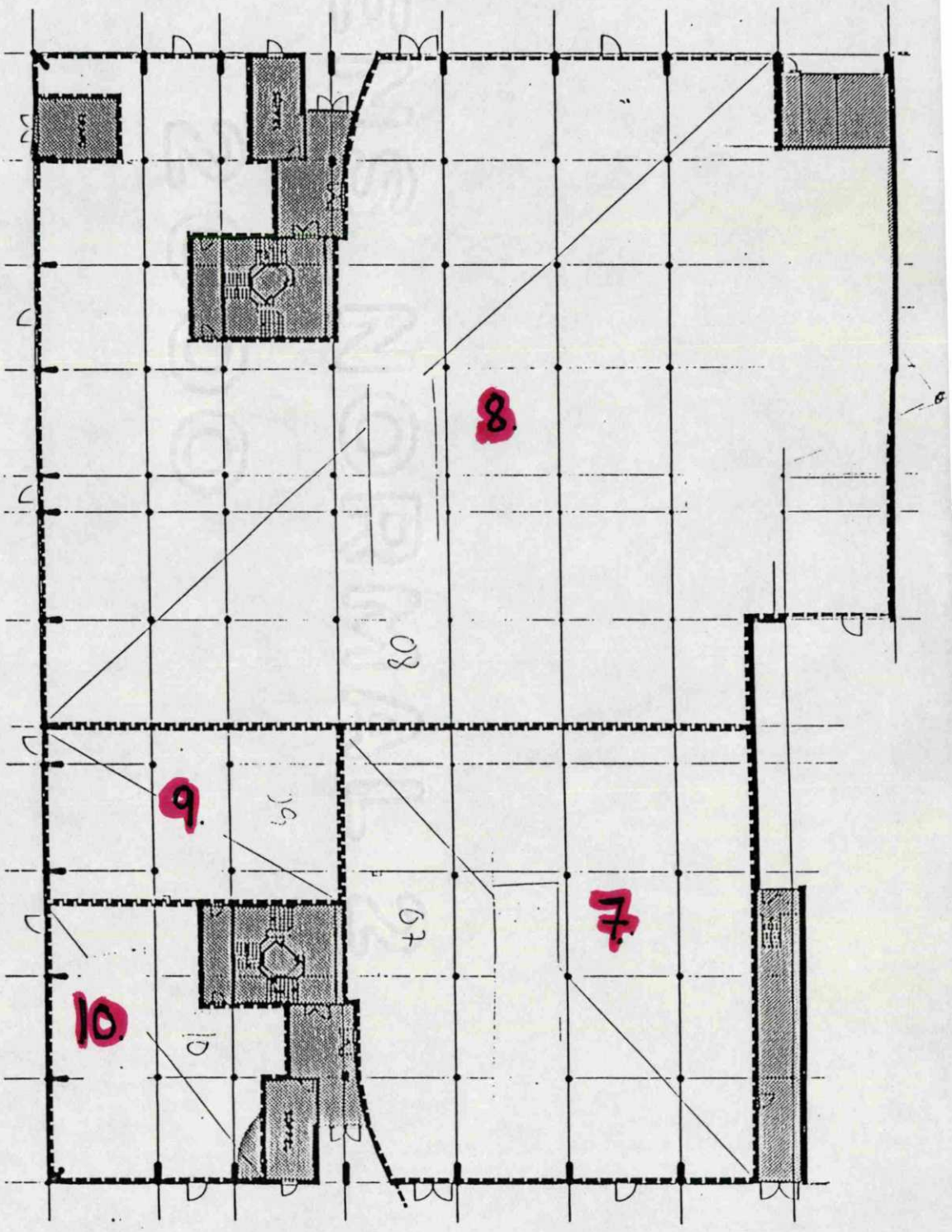


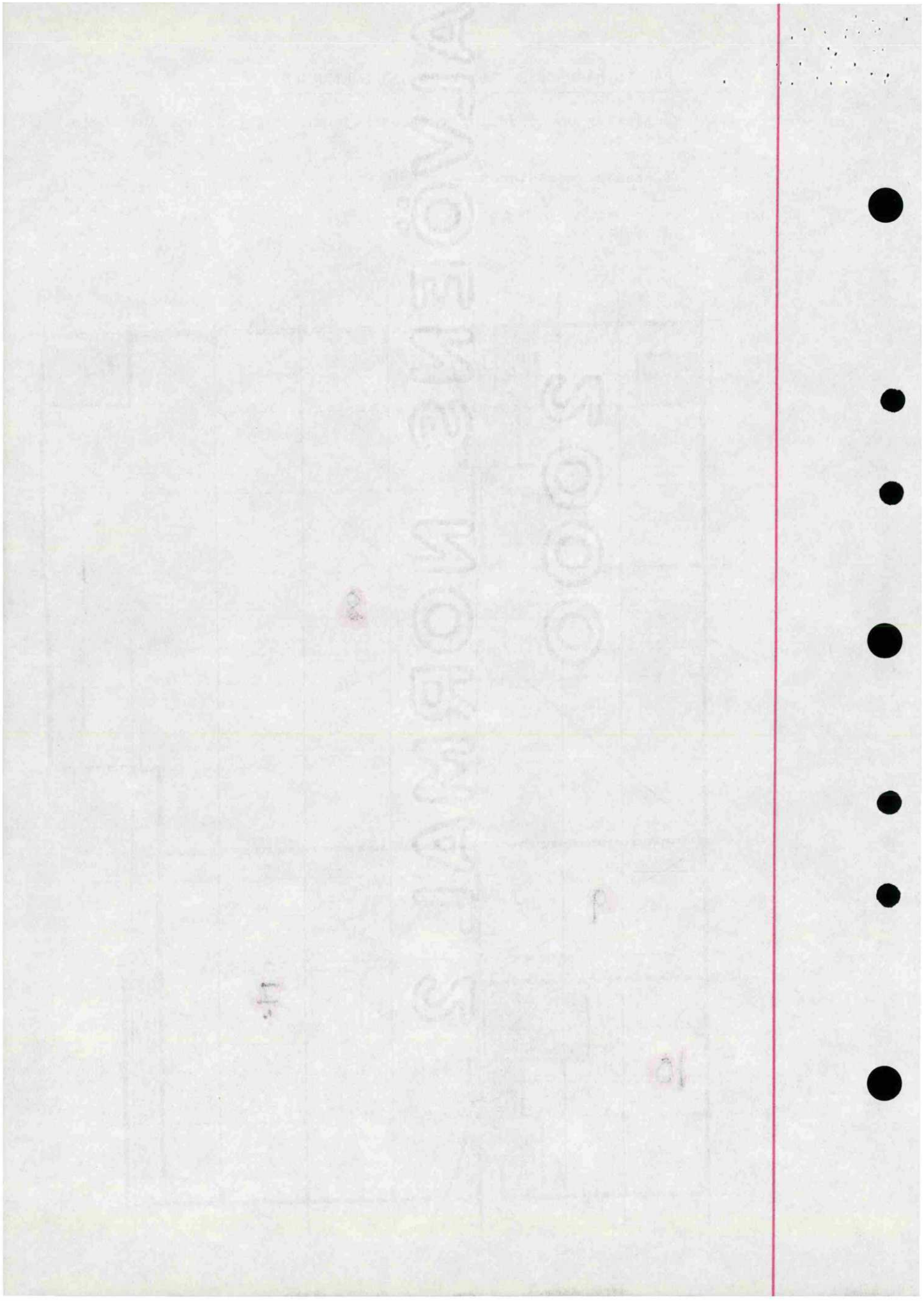


HARALD HÅRFAGRES GATE 2 OG GARDEVEIEN 17

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner av gnr 38 bnr 304, Oslo.
Side 3.

1.etasje. Seksjonene 7 til 10.

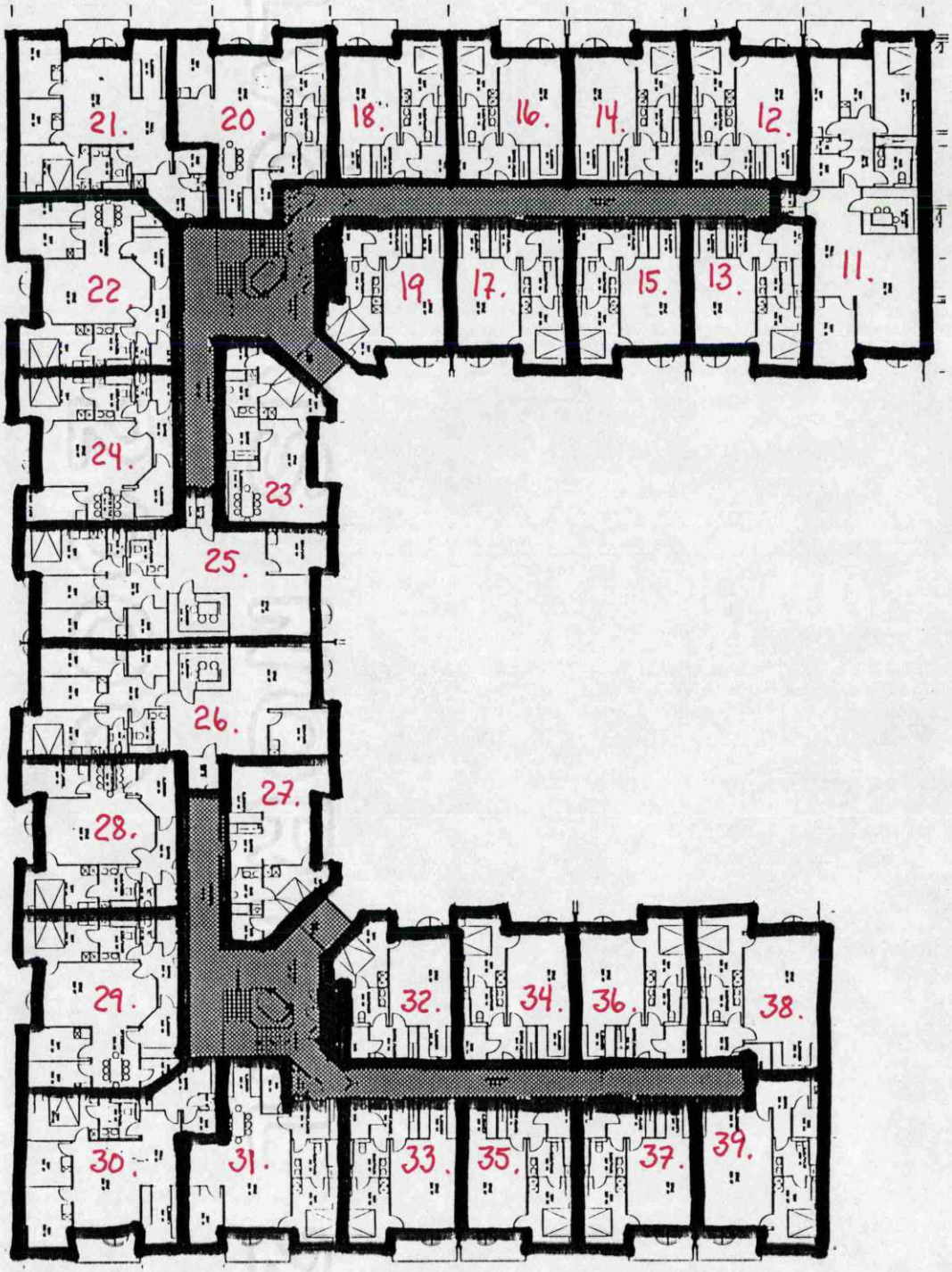




HARALD HÅRFAGRES GATE 2 OG GARDEVEIEN 17

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner av gnr 38 bnr 304, Oslo.
Side 4

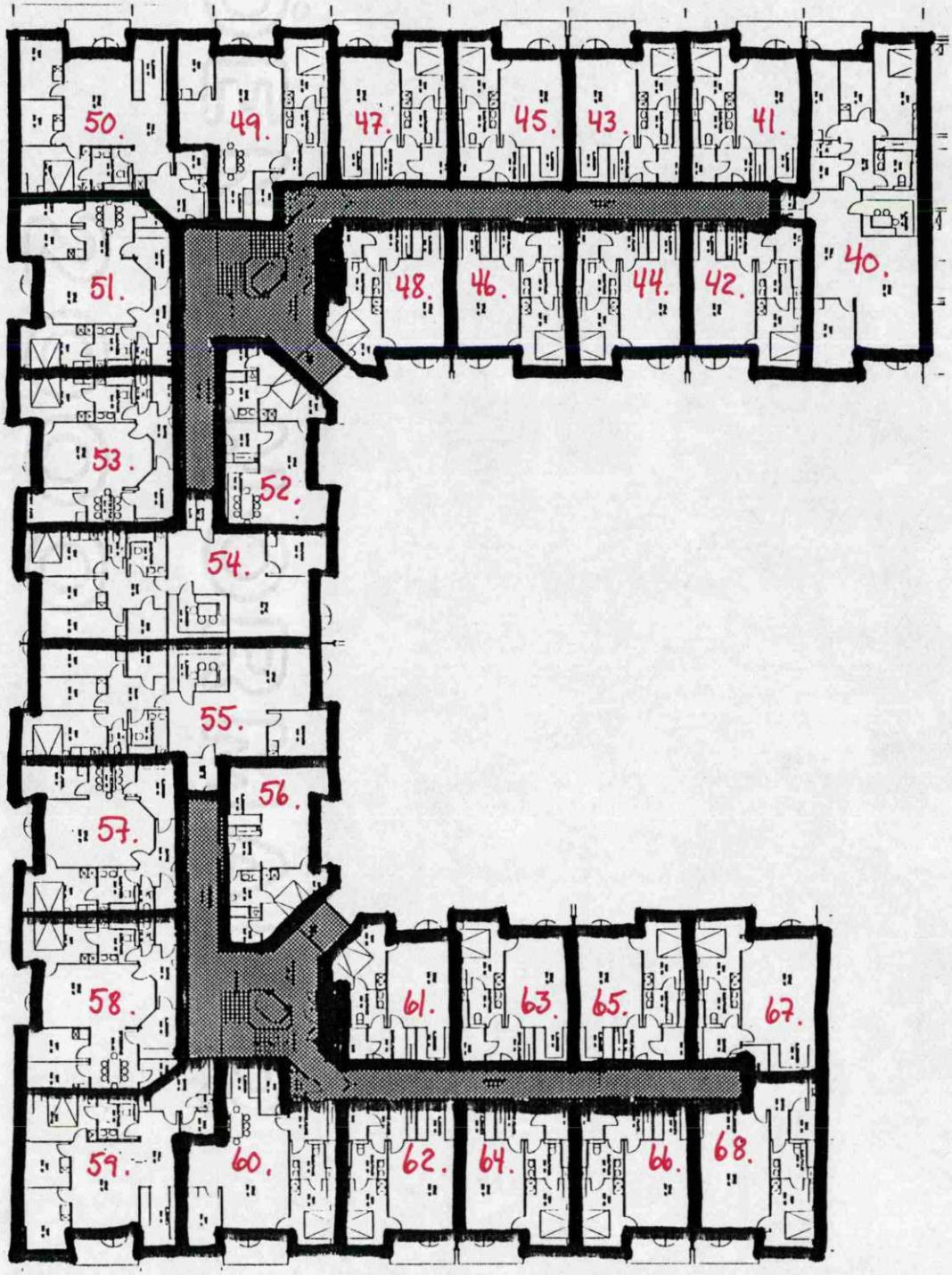
2.etasje. Seksjonene 11 til 39.

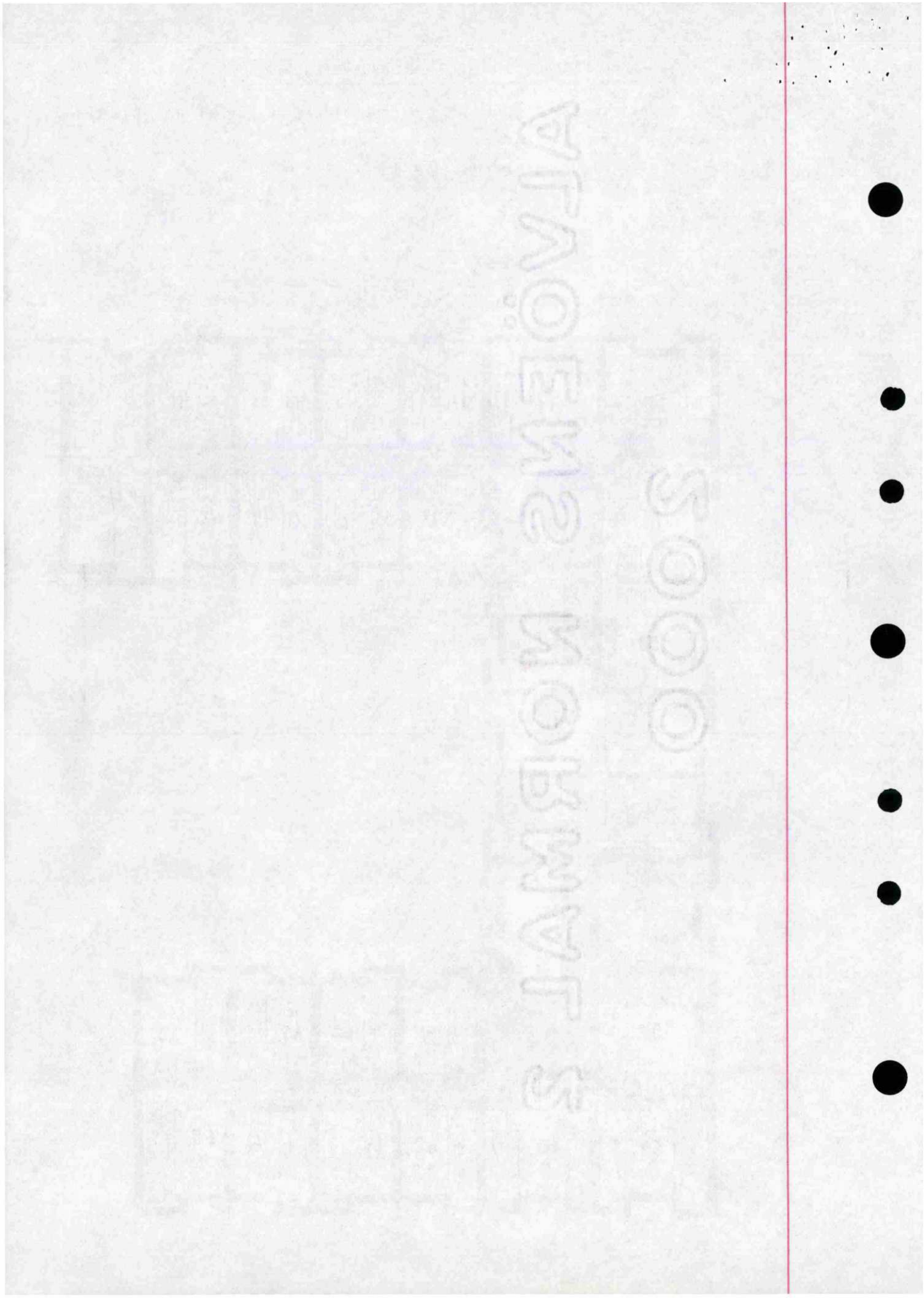


HARALD HÅRFAGRES GATE 2 OG GARDEVEIEN 17

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner av gnr 38 bnr 304, Oslo.
Side 5.

3.etasje. Seksjonene 40 til 68.

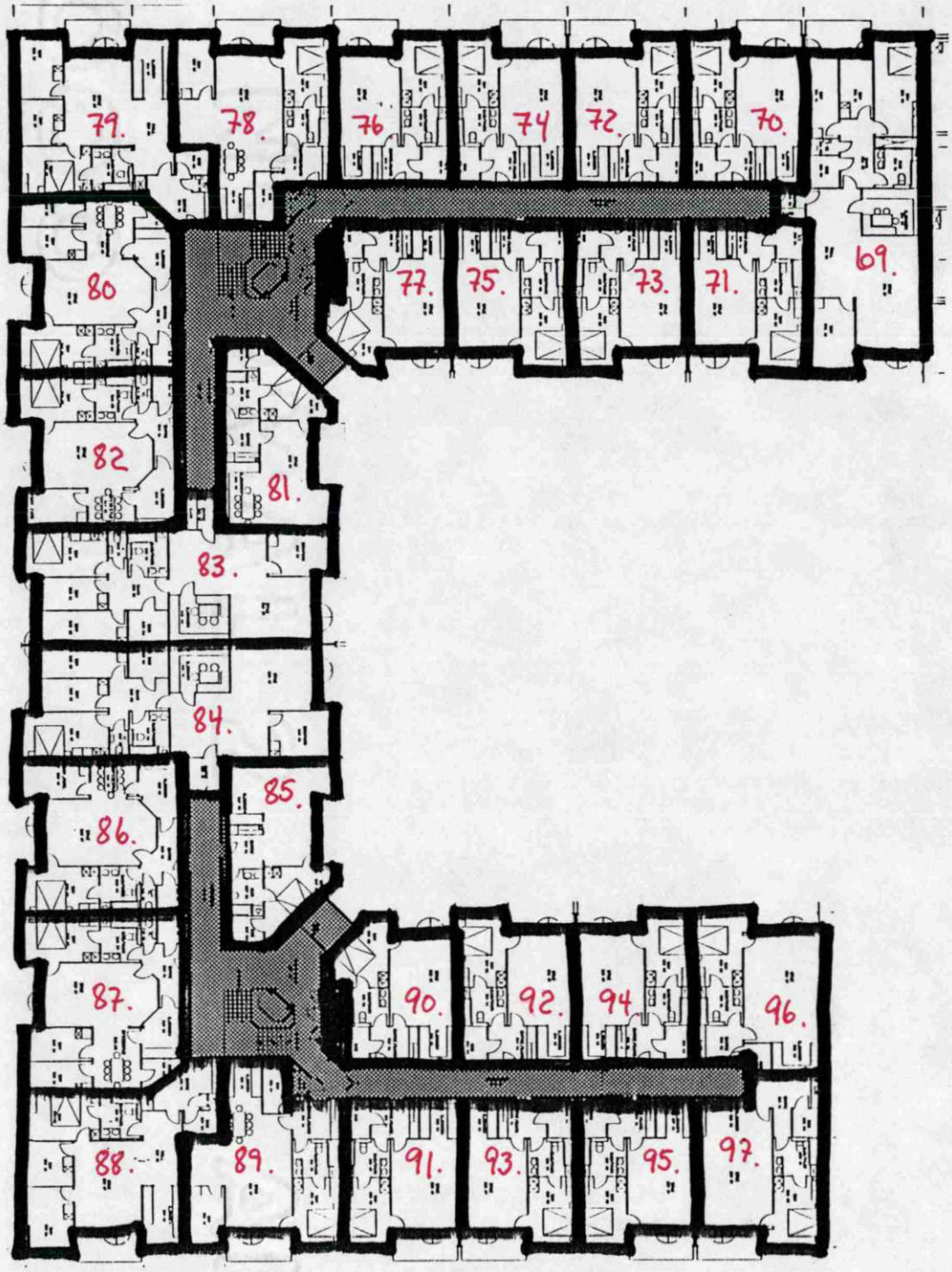


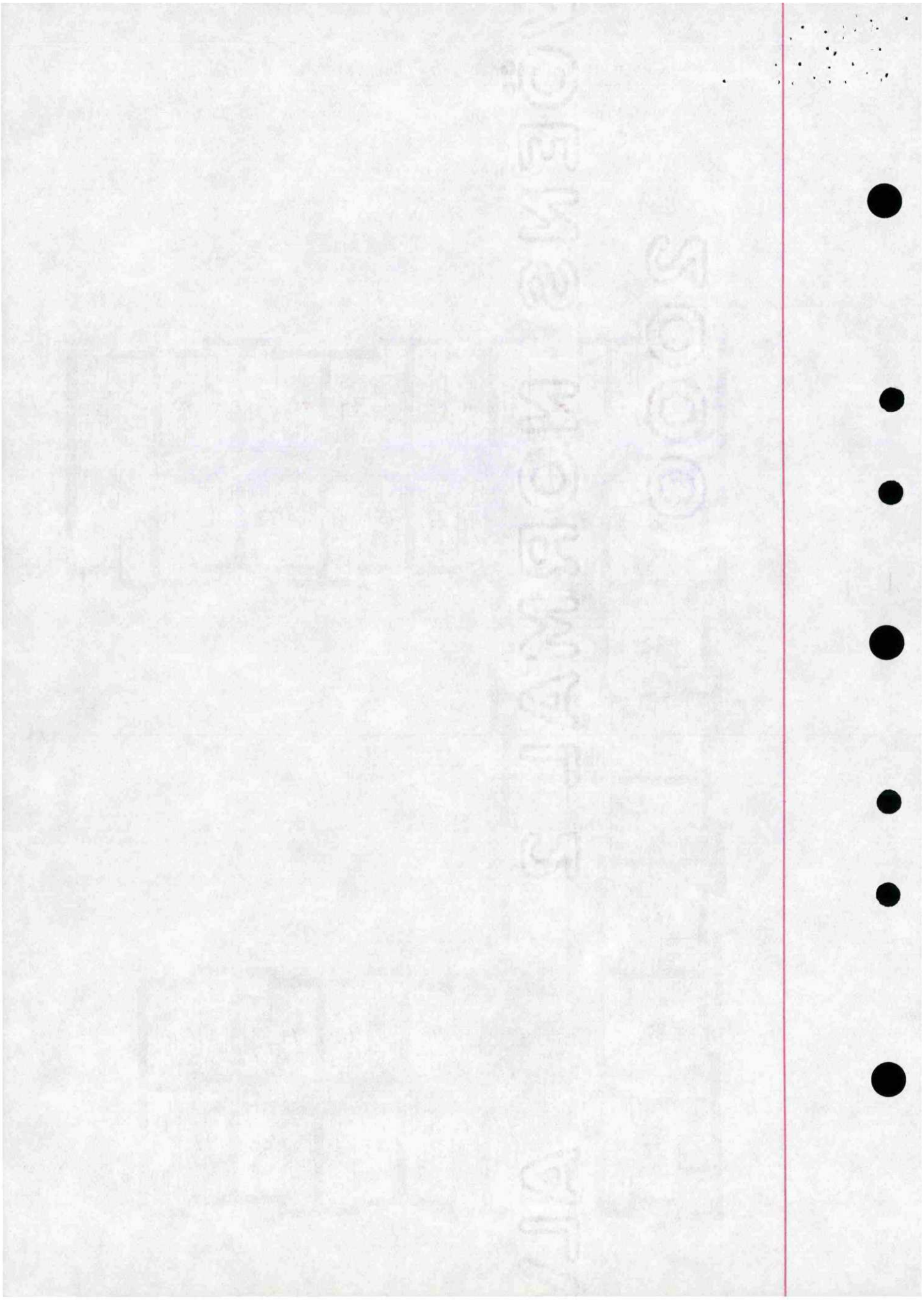

AVGRENSNING MOT SKOG

HARALD HÅRFAGRES GATE 2 OG GARDEVEIEN 17

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner av gnr 38 bnr 304, Oslo.
Side 6.

4.etasje. Seksjonene 69 til 97.

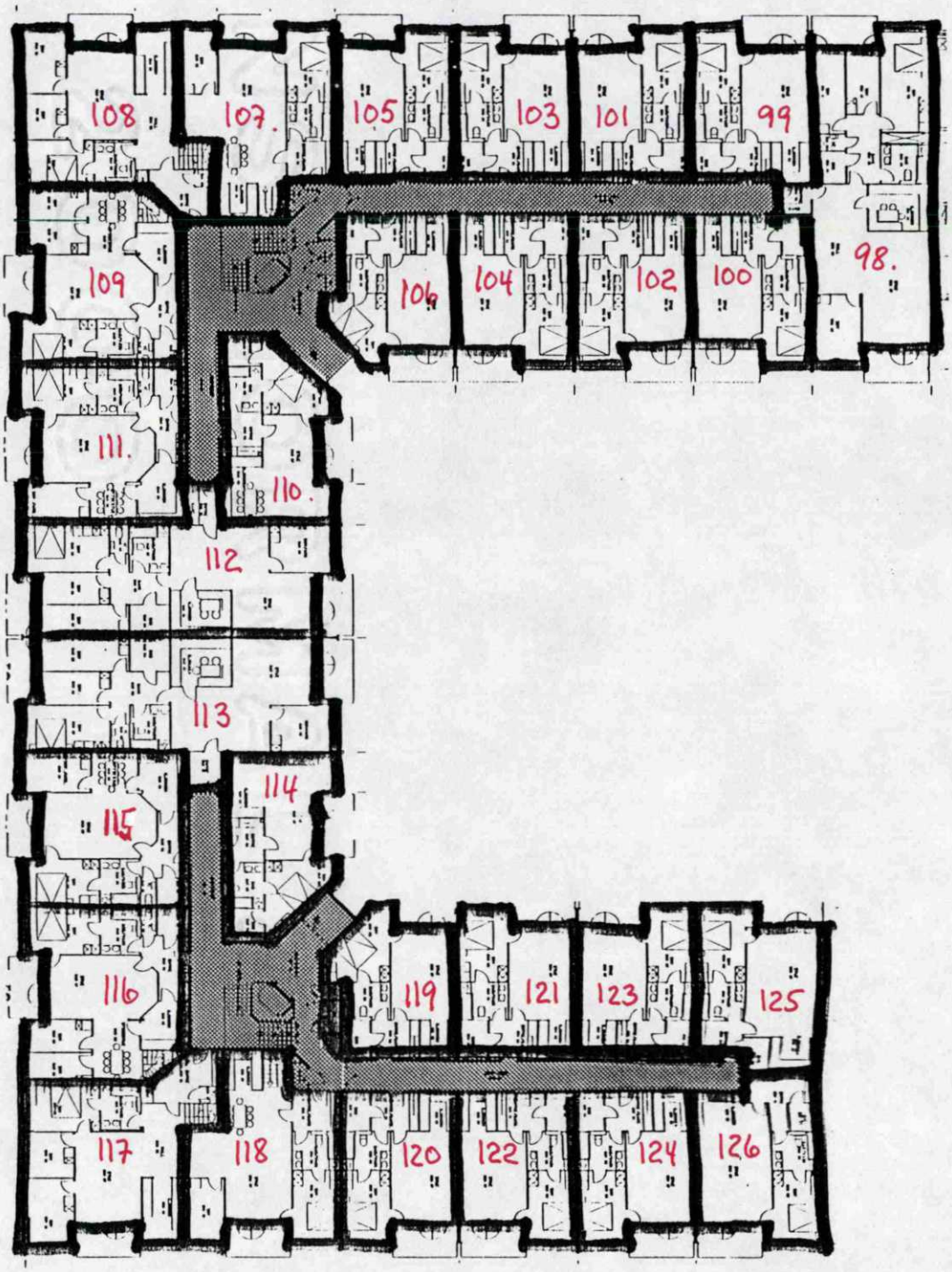


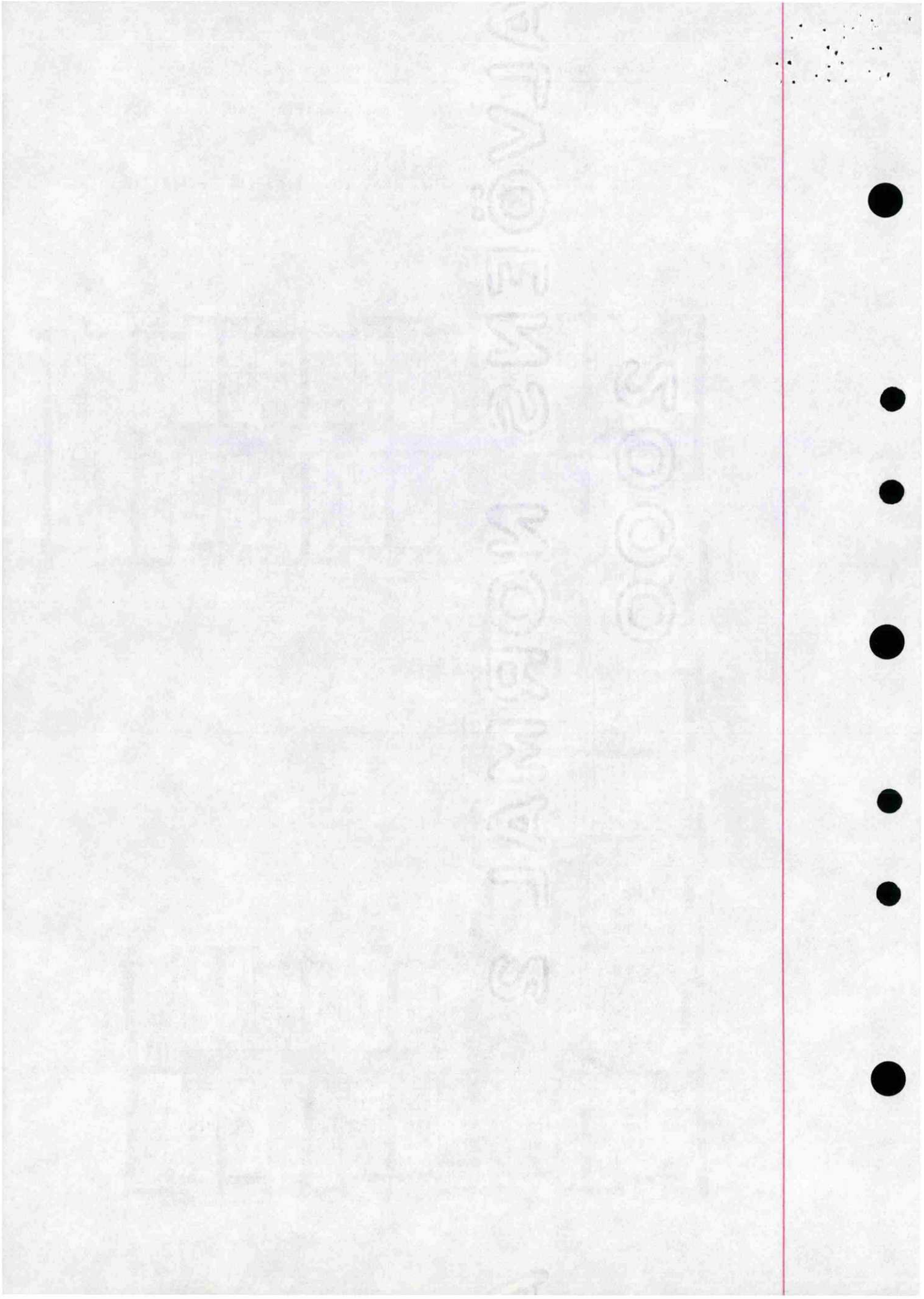


HARALD HÅRFAGRES GATE 2 OG GARDEVEIEN 17

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner av gnr 38 bnr 304, Oslo.
Side 7.

5.etasje. Seksjonene 98 til 126.
Seksjonene 107, 108, 109, 116, 117 og 118
fortsetter på side 8.

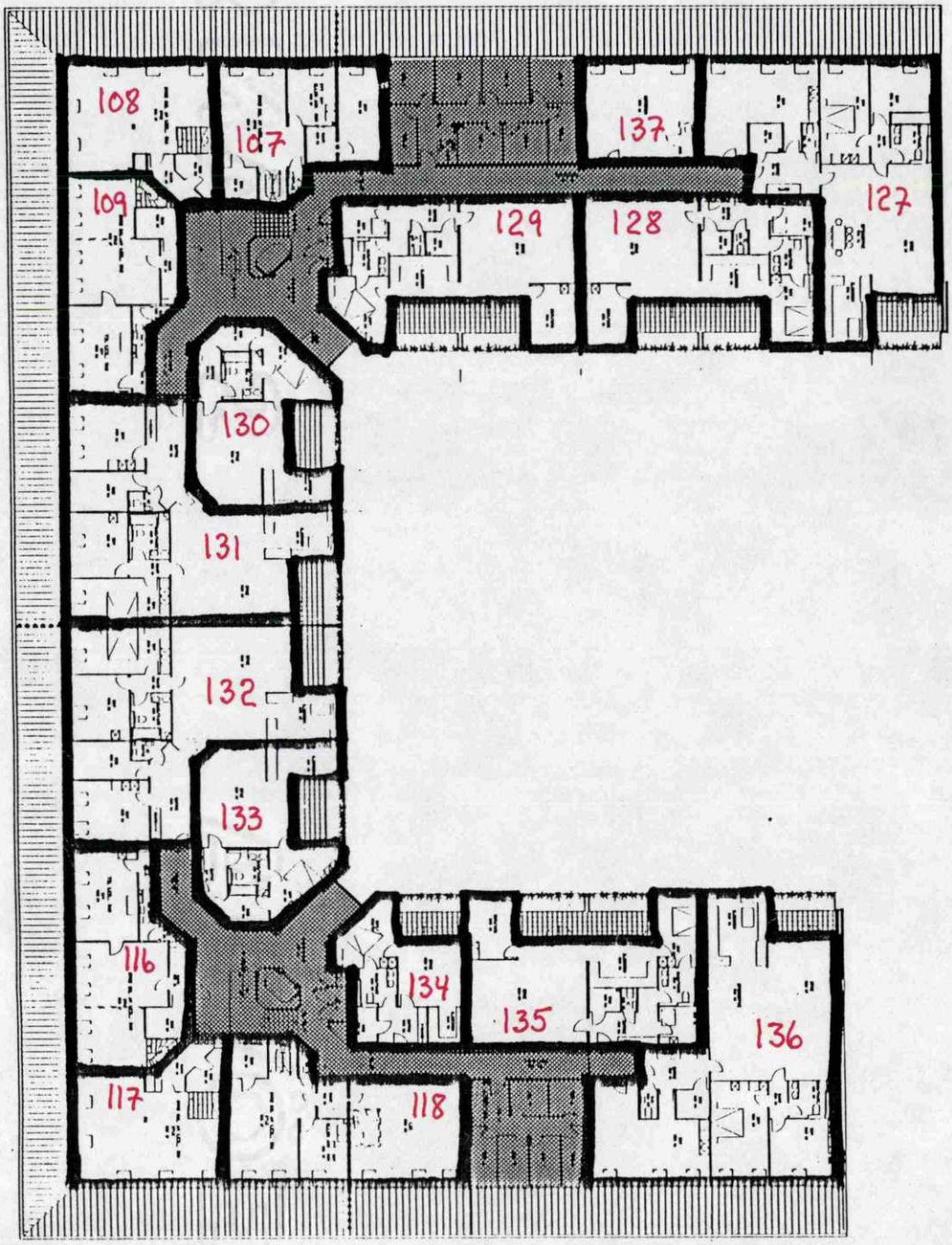




HARALD HÅRFAGRES GATE 2 OG GARDEVEIEN 17

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner av gnr 38 bnr 304, Oslo.
Side 8.

6.etasje. Seksjonene 107, 108, 109, 116, 117, 118, og 127 til 137.



DAGBOKFØRT

09.APR.90 023529

BYSKRIVEREN I OSLO

TINGLYSINGEN

Denne forsiden tilhører dokument med følgende eiendomsbetegnelse:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.

Strekkode:

Doknr: 35395 Tinglyst: 11.07.1991 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nettstasjon nr.492
Harald Hårfagres gate 2

DAGBØKFØRT

11.JULI 91 035395

K O N T R A K T

BYSKRIVEREN I OSLO 1 tom. 137

mellom ~~Sameiet Majorstutorvet, som~~ eier av gnr. 38 bnr.304, nedenfor benevnt eieren, og Oslo Lysverker, nedenfor benevnt OL, angående nettstasjon på omhandlede eiendom.

§ 1

Eieren bygger og bekoster et rom beliggende som vist på OL's stasjonstegning nr. 732.2-492, datert 29.05.89, hvis størrelse og utforming er omforent mellom eieren og OL, og for øvrig utført etter bygningskontrollens krav.

OL utfører og bekoster selv all elektrisk installasjon i rommet. Det bygningstekniske utstyr, som er oppført på tegningens stykkliste, holdes og leveres på byggeplassen av OL. Vedlikehold av dette utstyr samt innvendig vedlikehold påhviler OL.

§ 2

OL har rett til å føre kabler/ledninger ut fra nettstasjonen til andre konsumenter. OL's personale og tranportmidler skal til enhver tid på døgnet ha uhindret adgang til stasjonen. Beplantninger eller andre foranstaltninger (oljetanker o.l.) som hindrer adkomst og forlegging av kabler/ledninger eller svekker stasjonens ventilasjon, må ikke foretas. Ledninger, kabler, rør, kanaler o.l. som er OL uvedkommende, tillates ikke ført gjennom rommet. Ved graving i forbindelse med legging av kabler besørger OL istandsetting av terreng.

§ 3

Denne kontrakt gjelder så lenge OL leverer elektrisk energi til omhandlede eiendom. OL har adgang til med ett års varsel å nedlegge stasjonen og plikter i så fall å fjerne de installasjoner og anlegg som er foretatt i rommet uten omkostninger for eieren.

§ 4

Denne kontrakt er utferdiget i 2 eksemplarer og tinglyses på OL's bekostning.

Oslo, den 24.01.91

For eierne gnr. 38 bnr. 304 seksj. 1 tom. 137
Eier: Sameiet Majorstutorget

Ståle Høstad
Formann i styret

Arne Holdhus styremedl.
Bjørn Fossan styremedl.
Elsa Arnesen styremedl.

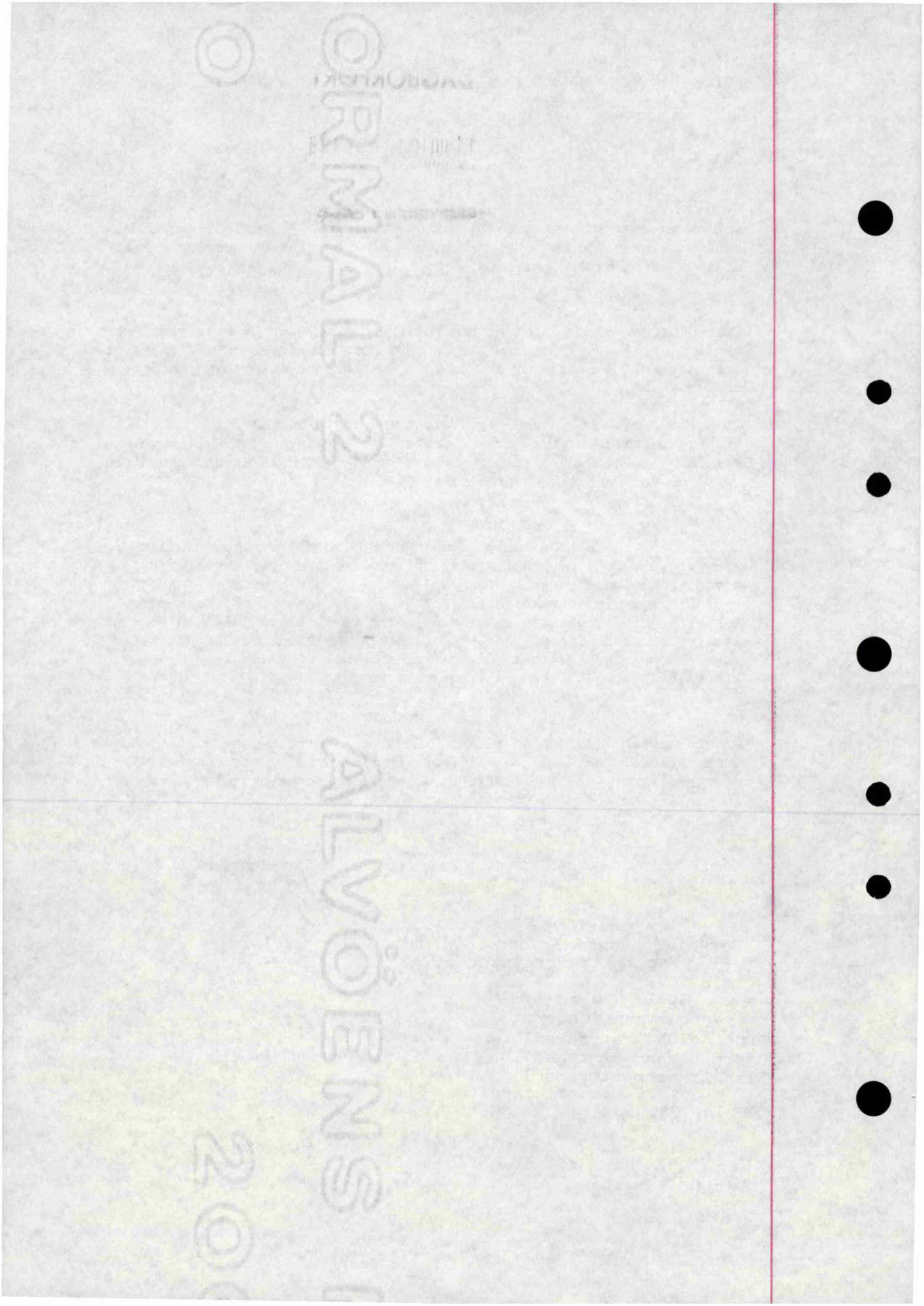
Kopiens riktighet bekreftes
Oslo, 28.05.91

Per Lund
FoU-leder

OSLO LYSVERKER

Knut Finstad
avdelingsingeniør

Bjørnar Kristiansen
avdelingeingeniør


ORIGINALT
ARVOENSIO

Avskriftens riktighet bekreftes

E R K L Æ R I N G

Undertegnede eiere: Borring og Rognerud A/S for 70% vedkommende og Trikkestallen A/S for 30% vedkommende av eiendommen

Gnr. 38, Bnr. 304 i Oslo

gir herved fester - Gustav Jensens minne av

Gnr. 38, Bnr. 305 i Oslo

rett til kjørbar atkomstvei over vår eiendom.

Denne erklæring avgis med virkning også for senere fester/eier av den ovenfornevnte eiendom.

Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo Bygningsråds samtykke.

Med kjørbar adkomstvei menes kjøring gjennom garasje-anlegg i underetasje for eiendommen gnr. 38, bnr. 304.

Oslo, den 3. november 1988

.....
Trikkestallen A/S
Olav Råmunddal

.....
Borring og Rognerud A/S
Adv. Ludv. Greli
styrets formann

Undertegnede samtykker i at tinglysning finner sted.

Oslo, den 11. november 1988

John Arff-Pettersen

DAGBOKFØRT

14.NOV.88 078312

BYSKRIVEREN I OSLO

Eiendomsetaten, Roald Amundsensgt. 4, 0161 Oslo 1.

1

ERKLÆRING.

VEDRØRENDE GNR. 38 BNR. 302, BNR. 304, BNR. 17 OG SENERE UTSKILTE PARSELLER AV BNR. 17.

ATKOMSTVEI/BILOPPSTILLINGSPLASSER.

Gnr. 38 bnr. 302, bnr. 17 og senere utskilte parseller av bnr. 17 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei fra Harald Hårfagres gate via gnr. 38 bnr. 304 frem til biloppstillingsplasser på egen eiendom.

Det er en forutsetning at atkomsten skal skje gjennom den underjordiske parkeringsetasjen på gnr. 38 bnr. 304. Gnr. 38 bnr. 302 skal i tillegg til parkering på egen eiendom ha bruksrett til 4 av biloppstillingsplassene i parkeringsetasjen på gnr. 38 bnr. 304.

(Se kartskisse på baksiden).

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 38 bnr. 304 og kan ikke endres eller slette uten samtykke fra Oslo bygningsråd.

Oslo, den 28. juni 1985

For gnr. 38 bnr. 304:.....
(Hjemmelsinnehaver)

Oslo Kommune

Asbjørn Schei
Eiendomssjef

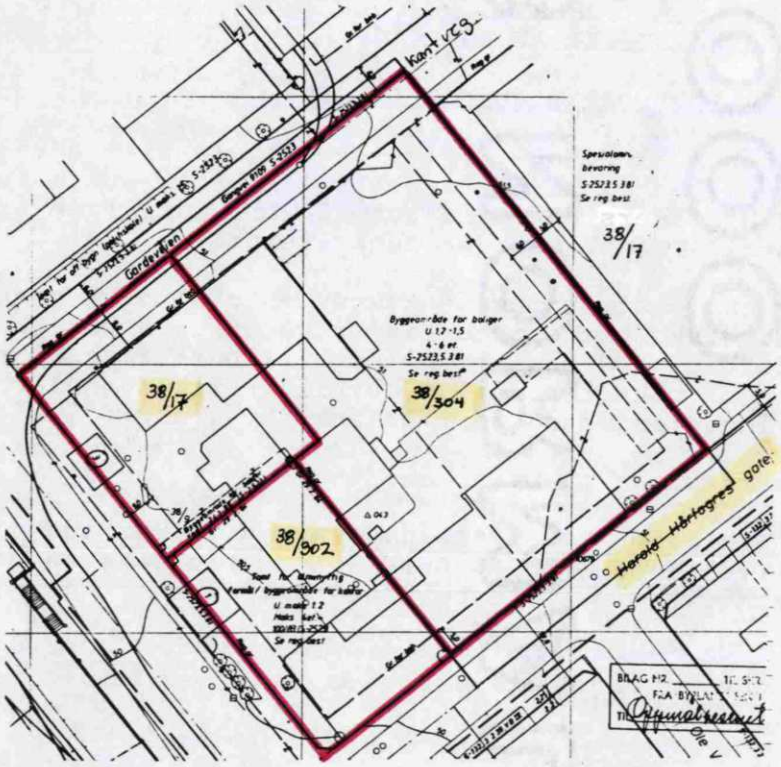
OSLO KOMMUNE * EIENDOMSSJEFEN *

Nils Botnen
Nils Botnen

DAGBOKFØRT

04.JUL 85 040135

BYSKRIVEREN I OSLO


Kartvedl.
Gardeveien
38/17
38/304
38/902
Harald Hårfagres gate

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

DAGBOKFØRT

14.NOV.88 078311

Avskriftens riktighet bekreftes

E R K L Æ R I N G

BYSKRIVEREN I OSLO

Undertegnede eier (fester) av eiendommen
gnr. 38, bnr. 304
forplikter seg til overfor eier (fester) av eiendommen
gnr. 38, bnr. 305
å utforme vegg/terrasse mot gårdstun tilhørende
gnr. 38, bnr. 305 og gi området den beplantning som er vist på vedlagte tegninger:
Plan 2 Bolig A.20.BM.12 datert 9.6.1986 og Gårdsplass A.20.00.34 datert 9.6.1986, utarbeidet av arkitekt Geir Grung.

Undertegnede eier (fester) forplikter seg til også å sørge for vedlikehold av bygning og beplantning i samme område på en slik måte at et tiltalende og ryddig utseende opprettholdes til enhver tid.

Dersom denne plikt misligholdes, skal eier (fester) av gnr. 38, bnr. 305 ha rett til å få nødvendig vedlikeholdsarbeid utført for regning av eier (fester) av gnr. 38, bnr. 304.

Undertegnede eier (fester) av eiendommen gnr. 38, bnr. 304, forplikter seg videre til å bekoste adkomst og gi bruksrett til haveanlegg på tak over 1. etasje for leieboere og brukere av eldresenter i eiendommen gnr. 38, bnr. 305.

Denne erklæring avgis med virkning også for senere eiere (festere) av gnr. 38, bnr. 304.
Erklæringen kan ikke avlyses uten godkjennelse fra eier (fester) av gnr. 38, bnr. 305.

Oslo, den 3. november 1988

Borsing og Rogneflad A/S

Trikkestallen A/S

Skjøteinnehavers underskrift

Undertegnede samtykker i at tinglysning finner sted.

Oslo, den 11. november 1988

John Arff-Pettersen

Gardeveien 17

Nabolaget Colosseum - vurdert av 179 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	7 min 0.5 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	9 min 0.7 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	19 min 1.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	15 min 1.2 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	17 min 1.4 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	17 min 1.4 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	19 min 1.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Majorstuen Linje 1N, 25, 46	2 min 0.2 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	2 min 0.2 km
Majorstuen i Majorstukrysset Linje 11	5 min 0.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	6 min 2.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 5.7 km

BARNEHAGER

Solbærtorvet barnehage (0-5 år) 57 barn	3 min 0.2 km
Gydas Vei barnehage (1-5 år) 58 barn	4 min 0.4 km
Friggfeltet barnehage (1-5 år) 23 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Majorstuen	2 min
Meny Bogstadveien	4 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Valkyrien	6 min
Vitusapotek Majorstuen	4 min
Vinmonopolet Valkyrien	6 min

SPORT

Marienlyst skole	5 min
Tørteberget 1	5 min
Synergy	6 min
Artesia Trening	6 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 98/100

—

Matvareutvalg
Stort mangfold 93/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Trikk
- Gående



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

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Gardeveien 17, 0363 Oslo
Gnr. 38, Bnr. 304, Snr. 60 og Gnr. 38, Bnr. 304, Snr. 1, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
18260017

Meglerforetak: PrivatMegleren Solli & Partnere

Saksbehandler: Axel Kolle

Telefon / Mobil: 40 00 23 32 / 928 07 332

E-post: axel.kolle@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.
