PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

MAJORSTUVEIEN 5

Vedlegg

Megleres verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Energimerke

Meglerbrev

Årsmøte innkalling 2025

Årsmøte protokoll 2025

Vedtekter

Husordensregler

Ferdigattest

Original byggetegning

Seksjonering og servitutter

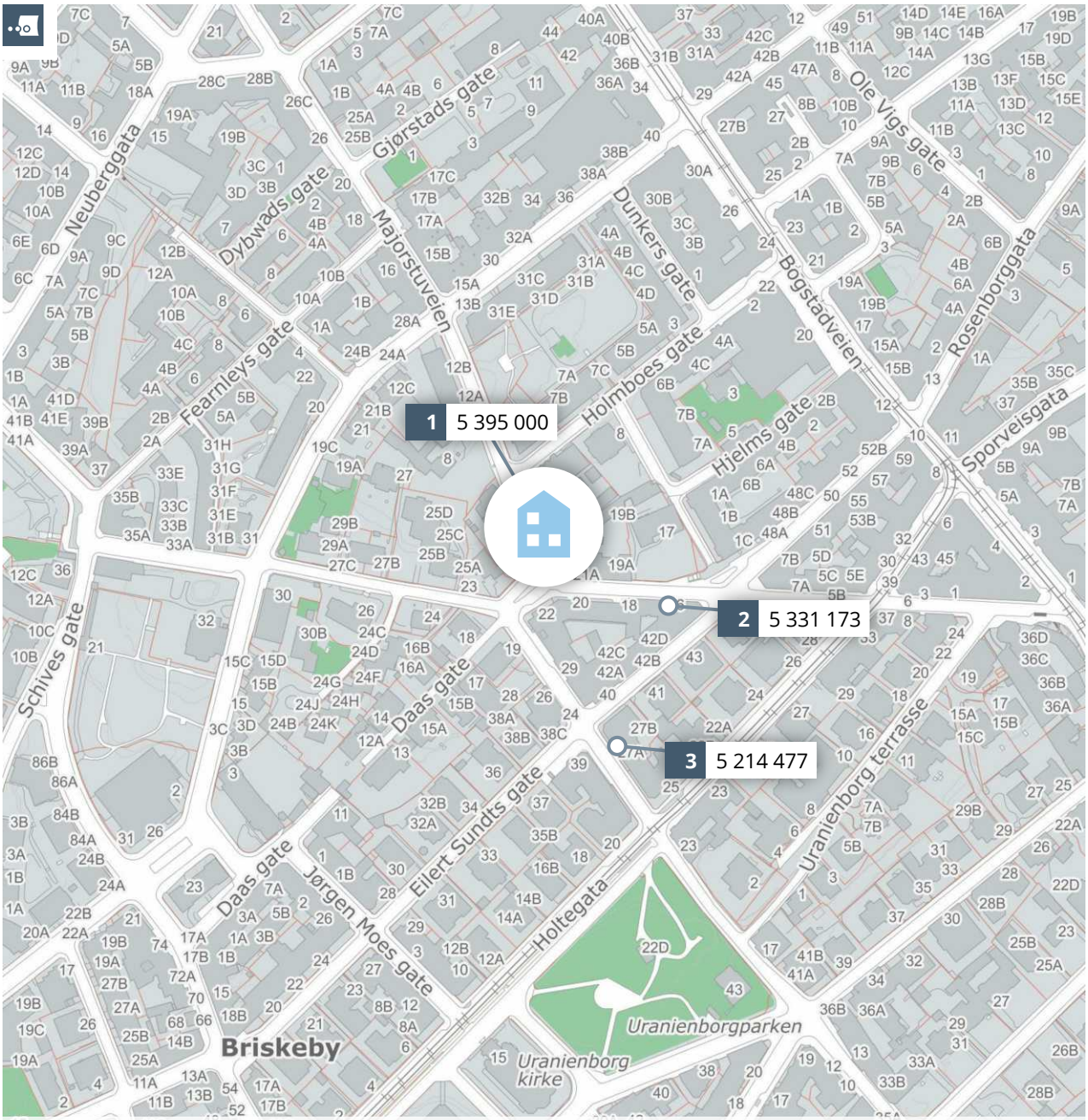
Reguleringskart

Arealbekreftelse

S-2255

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

MAJORSTUVEIEN 5

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 17.04.2026

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: Ulrik Tandberg Bøe.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Majorstuveien 5, 0353 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1967

GNR 214 BNR 187 FNR 0 SNR 16 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS HOMANSBYEN RODE 3

Verdivurdert til

5 290 000

97 588	5 387 588	141 779
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	38 m²	2 m²	- m²	3 m²	- m²	- m²
Byggeår						1967

Fellesutgifter	3 644
Formue	9 318
Soverom	1
Etasje	3

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Majorstuveien 5 40 m²	1967	5. etg	1 sov	01.04.2025	4 890 000	**5 300 000**	95 000	5 395 000	**134 875**
2	Professor Dahls gate 16 42 m²	1930	3. etg	1 sov	29.11.2024	4 750 000	**5 300 000**	31 173	5 331 173	**126 933**
3	Uranienborgveien 27 A 40 m²	1892	2. etg	1 sov	03.12.2024	4 990 000	**5 200 000**	14 477	5 214 477	**130 362**

Velkommen til Majorstuveien 5 – en sjelden mulighet til å sikre seg en nydelig 2-roms oase midt i hjertet av Majorstuen. Leiligheten ligger perfekt til i byggets 3. etasje med heisadkomst, og er helt skjermet og tilbaketrukket mot en rolig bakgård. Her får du umiddelbar nærhet til Bogstadveiens urbane tilbud. Boligen fremstår som lys og luftig med en svært arealeffektiv planløsning og store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys.

Kort fortalt:
- Lys og arealeffektiv 2-roms selveier med balkong vendt mot fredelig bakgård
- Svært arealeffektiv planløsning
- Suveren beliggenhet midt på Majorstuen, skjermet for støy
- Heisadkomst
- Svært lave strømkostnader: Varmtvann og oppvarming inkl.
- Nye energivinduer fra 2022 (Lyssand)
- Originale tregulv
- Full teknisk gjennomgang av el-anlegget i 2023
- Tiltalende stue med store vindusflater
- Flislagt bad med opplegg for vaskemaskin
- Romslig soverom med god skapplass
- Svært arealeffektiv planløsning
- To eksterne kjellerboder

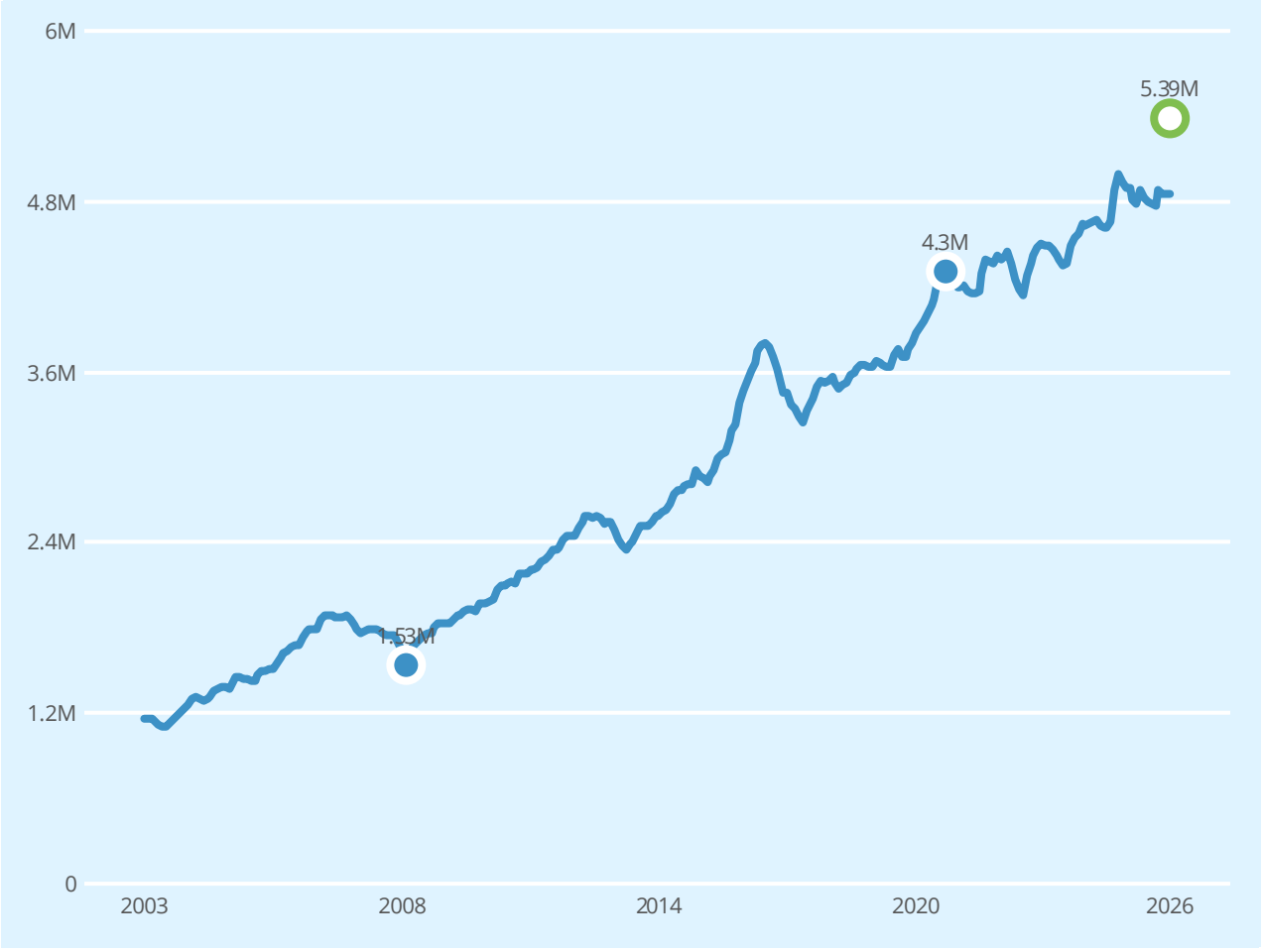
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
06.03.2021	15.03.2021	05.05.2021	4 250 000	4 200 000	104 613	4 304 613	2
27.11.2008	09.12.2008	09.01.2009	1 600 000	1 525 000	7 400	1 532 400	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Andre objekters omsetningshistorikk tilsier at dette er riktig.

Leiligheter til salgs i HOMANSBYEN RODE 3 grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs

12.0M
11.7M
11.4M
11 036 000 Prisantydning i snitt
10.8M
10.5M
10.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
53
dager

Leiligheter solgt i HOMANSBYEN RODE 3 grunnkrets siste 3 mnd

11
leiligheter solgt

8.5M
8 299 000 Salgspris i snitt
8 180 000 Prisantydning i snitt
8.1M
7.9M

Solgt i snitt i løpet av
49
dager

for 2.5% over prisantydning

Analyse m²-priser

141 779 Majorstuveien 5 Totalpris 5 387 588

122 664 Frogner bydel i snitt siste 3 mnd

112 491 HOMANSBYEN RODE 3 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

Fagtakst

Majorstuveien 5, 0353 OSLO

Gnr: 214
Bnr: 187
Snr: 0

Tilstandsrapport



Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1967

BRA: 40 m²

BRA-i: 38 m²

Oppsummering av tilstandsgrader

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	6	7	0	2

Den bygningssakkyndige erklærer uavhengighet: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha ansvarsforsikring: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha nødvendig kompetanse for tilstandsrapport: Ja

BM TAKST AS

BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

1. Tilstandsgrader og kostnadsanslag

TG-0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik.

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

TG-1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik.

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

TG-2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik.

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.

TG-3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik.

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG-IU

Tilstandsgrad UI

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

INFO: For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

2. Om rapporten

Struktur og referansenivå

Dette rapportsystemet er utviklet av Fagtakst AS og følger kravene i forskrift til avhendingslova (forskrift om tilstandsrapport ved salg av bolig), gjeldende fra 01.01.2026, fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet.

Rapportens hovedformål er å oppfylle kravene i forskriften, herunder krav til visuell tilstandsvurdering, bruk av tilstandsgrader og angivelse av kostnadsestimat ved TG3. I tillegg benyttes Norsk Standard NS 3600:2025 som metodisk verktøy, der denne utdyper og støtter opp under forskriftens krav. Ved eventuell motstrid mellom forskriften og NS 3600:2025, er det forskriften som gjelder.

Rapporten beskriver bygningens tekniske tilstand basert på visuelle observasjoner, samt eventuell dokumentasjon som er gjort tilgjengelig for bygningssakkyndig. Vurderingene er risikobaserte og tar utgangspunkt i normalt god byggeskikk og forventet tilstand på byggetidspunktet, justert for alder, bruk og vedlikehold.

Rapporten inkluderer også kontrollpunkter utover minimumskravene i forskriften, som tilleggsbygninger (garasje, boder), støttemurer, etasjeskillere, renner/nedløp, toalettrom, ildsteder/piper og trapper. Det skal opplyses dersom slike bygningsdeler eller installasjoner ikke er kontrollert.

Formål

Formålet med rapporten er å gi en objektiv og faglig vurdering av boligens tekniske tilstand, synliggjøre eventuelle behov for tiltak, og bidra til tryggere bolighandel med lavere konfliktnivå.

Rapporten supplerer, men erstatter ikke:

- Selgers opplysningsplikt
- Kjøpers undersøkelsesplikt

Den bygningssakkyndige har ansvar for å utføre de undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova. Dersom det gis uriktige eller mangelfulle opplysninger som følge av manglende undersøkelser eller feil vurderinger, kan selger bli ansvarlig etter avhendingslova § 37. Rapporten er derfor basert på visuell undersøkelse og eventuelle fremlagte opplysninger, men gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler. Løsøre og tilbehør, som hvitevarer og møbler, vurderes ikke selv om de er integrerte.

Undersøkelsesmetode

Undersøkelsene er i hovedsak basert på visuell befaring. I tråd med forskriften gjennomføres det hulltaking i påforede vegger mot våtrom og under terreng, dersom dette er mulig å gjennomføre. Formålet er å avdekke eventuelle skjulte skader eller fuktproblemer som ikke lar seg vurdere visuelt.

Det gjøres ikke destruktive inngrep som boring, riving eller testing med mindre dette er særskilt angitt. Tepper og lette møbler kan flyttes dersom dette er nødvendig for tilgang. Tunge møbler og fastmontert inventar flyttes normalt ikke, med mindre det antas å kunne skjule viktige konstruksjoner eller tekniske installasjoner.

Dokumentasjon fra håndverkere

Dersom det er opplyst at det er utført arbeid på eiendommen de siste 5 årene, skal bygningssakkyndig be eier dokumentere at arbeidet er utført av kvalifiserte fagfolk. Gyldig dokumentasjon kan være faktura, rapport, samsvarserklæring eller skriftlig bekreftelse fra utførende firma.

Gyldighet og oppdatering

Rapporten skal være maksimalt 1 år gammel når kjøper inngår bindende avtale. Ved utløpt gyldighet anbefales det ny befaring og oppdatering av rapporten.

Om Fagtakst AS

Fagtakst AS er selskapet bak denne takseringsappen. Appen er utviklet for å gi bygningssakkyndige en effektiv og faglig trygg arbeidsflyt ved utarbeidelse av tilstandsrapporter i henhold til forskrift til avhendingslova, med NS 3600 som støtteverktøy.

Fagtakst AS vektlegger faglig kvalitet, brukervennlighet og åpenhet, og arbeider for tryggere bolighandel gjennom gode digitale løsninger og støtte til bygningssakkyndige.

Alle rettigheter til system, innhold og teknologi i takseringsappen tilhører Fagtakst AS. Uautorisert bruk, kopiering eller distribusjon er ikke tillatt.

Juridisk merknad

Denne rapporten er utarbeidet i tråd med gjeldende forskrift til avhendingslova. Der det er avvik mellom NS 3600 og forskriften, er det forskriften som er juridisk bindende og som skal legges til grunn.

3. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
20.03.2026

Rapportdato
20.04.2026

Hjemmelshavere

Navn
Daniel Poul Elston

Tilstede ved inspeksjon
Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
Ja



Navn
Thomas Olsen

Telefon
+4797083225

Firma
BmTakst AS

Epost
bmtakst@gmail.com

Om bygningssakkyndig

BmTakst er en takseringsbedrift med kontor i Mjøndalen og nedslagsfelt i Drammen og omegn. Vår hovedvirksomhet er eierskifterapporter ved kjøp og salg av bolig, men vi bistår også privatpersoner, eiendomsmeglere og utbyggere med ulike takseringsoppdrag.

Med mange års erfaring og solid kompetanse innen taksering, byggekontroll, areal- og reguleringsplaner samt byggesak, har vi opparbeidet oss bred kunnskap og høy faglig styrke. Gjennom en lang rekke prosjekter har vi etablert tillit hos våre kunder og vist at vi leverer kvalitet – hver gang.

Hos oss står kundetilfredshet alltid i fokus. Enten du bestiller et enkelt oppdrag eller flere prosjekter, kan du være trygg på at vi leverer samme høye standard og grundighet. Vi legger stor vekt på respekt, tillit og godt samarbeid med våre kunder – verdier som er like viktige for oss som faglig kompetanse og erfaring. Sikkerhet og kvalitet er en selvfølge i vårt arbeid, og vi setter alltid kunden i sentrum.

Jeg er utdannet tømrer med fagbrev og mesterbrev i tømrerfaget. Jeg er utdannet takstmann gjennom BMTF og er i dag medlem av NITO, og har drevet med taksering av bygg siden 2017. I tillegg har jeg gjennomført en rekke kurs og sertifiseringer via blant annet FFV og NEAK, som har styrket min kompetanse innen våtrom, bygningsfysikk og tilstandsrapportering. Som utvikler av FagTakst AS-systemet kombinerer jeg min praktiske bakgrunn med teknologiske løsninger for å skape effektive og moderne verktøy for takstbransjen.

Egne premisser

Følgende premisser og forutsetninger er lagt til grunn ved denne takseringen:

1. Befaring og inspeksjonsomfang:
Befaring ble gjennomført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige deler.
Kontrollen er begrenset til denne leiligheten. Øvrig anlegg er borettslaget sitt ansvar.

2.Dokumentasjon og informasjon:
Vurderingene er basert på opplysninger gitt av eier og/eller forretningsfører, samt tilgjengelig dokumentasjon som byggetegninger og ferdigattest.

3.Vurderingsgrunnlag og metode:
Standard og tilstand er vurdert etter skjønn, med referanse til normal bruksslitasje og alder. Teknisk levetid og gjenværende brukstid er estimert etter NS 3600 og levetidstabell.

4.Forbehold og begrensninger
Det tas generelt forbehold om skjulte feil, mangler eller skader som ikke kan avdekkes ved visuell befaring.

5. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.
Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Generelt:

- Den bygningssakkyndige har ansvar for å utføre de undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova. Dersom det gis uriktige eller mangelfulle opplysninger som følge av manglende undersøkelser eller feil vurderinger, kan selger bli ansvarlig etter avhendingslova § 3-7. Rapporten er derfor basert på visuell undersøkelse og eventuelle fremlagte opplysninger, men gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.
- Rapporten beskriver avvik, det vil si forhold som er dårligere enn referansenivået for byggeskikken på oppføringstidspunktet. Rapporten fremhever ikke positive forhold utover det som fremgår eksplisitt i teksten.
- Ved TG2 og TG3 skal det redegjøres for årsåk og konsekvens. For bygningsdeler med TG3 skal det settes et sjablongmessig anslag på kostnader ved utbedring, basert på normal standard og materialvalg. Disse kostnadsanslagene er ikke å anse som tilbud fra håndverker, og faktisk pris vil kunne variere.
- Tilstandsrapporten omfatter hovedbygningen. Eventuelle tilleggsbygninger beskrives kun enkelt med med mindre annet er avtalt.

Referansenivå:

Avvik vurderes opp mot referansenivå fra byggetidspunktet. Enkelte bygningsdeler vurderes også etter dagens forskriftskrav:

§ 29-5: Byggverk skal ha forsvarlig sikkerhet mot fare og skal være forsvarlig for helse og miljø.

§ 29-6: Byggverk skal ha forsvarlige konstruksjoner og være tilpasset sin funksjon.

Byggteknisk forskrift (TEK17) - gitt med hjemmel i pbl. §§ 29-5 og 29-6.

Kravene gjelder i utgangspunktet nye tiltak, men brukes i tilstandsrapporter som **referanse for sikkerhet, helse og brukbarhet.**

NS 3600:2018 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Pkt. 6.2.3: Tilstandsgrader settes både ut fra avvik fra forventet tilstand **og avvik fra gjeldende forskriftskrav der dette har betydning for helse, sikkerhet eller bruk.**

Avhendingsloven (2022) - særlig § 3-10 og § 3-12 om opplysningsplikt.

Krever at selger gir «tilstrekkelig informasjon» om forhold som kjøperen har grunn til å regne med å få. Dette inkluderer vesentlige avvik fra dagens sikkerhetskrav.

4. Levetidstabell

TG2 basert på alder (NS 3600:2025)

Komponent	Levetid	TG2 fra (50%)	TG2 tydelig (75%)
Drenering	30-40 år	15-20 år	23-30 år
Ytterkledning (malt tre)	40 år	20 år	30 år
Vinduer (2-lags)	30-40 år	15-20 år	23-30 år
Shingel (taktekking)	20-30 år	10-15 år	15-23 år
Takstein (betong/tegl)	40-60 år	20-30 år	30-45 år
Takrenner og nedløp	30-50 år	15-25 år	23-38 år
Taktekking (stål/Decra)	30-40 år	15-20 år	23-30 år
Beslag (stål/aluminium)	30-50 år	15-25 år	23-38 år
Kjøkkeninnredning	20-25 år	10-13 år	15-19 år
Kobberrør (vannrør)	60-80 år	30-40 år	45-60 år
Rør-i-rør (PEX/PE)	30-50 år	15-25 år	23-38 år
Bad (membran/tettesjikt)	20-30 år	10-15 år	15-23 år
Elektrisk anlegg	30-50 år	15-25 år	23-38 år
Ventilasjonsanlegg	20-30 år	10-15 år	15-23 år
Varmepumpe (luft/luft)	10-15 år	5-8 år	8-11 år
Varmepumpe (luft/vann)	12-18 år	6-9 år	9-14 år
Terrassebord	15-25 år	8-13 år	11-19 år
Varmtvanns bereder.	20-25 år	10-15 år	15-20 år
Undertak	30-50 år	15-25 år	23-38 år

Vurdering av TG2 basert på alder

Tilstandsgrad 2 (TG2) kan settes basert på alder når en vesentlig del av bygningsdelens erfaringsbaserte funksjonstid er oppbrukt, selv om det ikke er registrert konkrete skader eller funksjonssvikt.
Dette vurderes normalt når komponenten har passert om lag 50–75 % av forventet levetid, og innebærer at det foreligger økt risiko for svikt og redusert funksjon over tid. Formålet er å gi en risikobasert tilstandsangivelse og synliggjøre behov for oppfølging, vedlikehold eller planlegging av utskifting.

5. Informasjon om boligen

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Areal

Bygning: Hovedbygning

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	40	38	2	0	3
Totalt m2	**40**	**38**	**2**	**0**	**3**

Gulvareal

Etasje	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)	GUA (gulvareal)
3. etasje	40	0	40
Totalt m²	**40**	**0**	**40**

3. etasje - Beskrivelse av rom

- Entre
- Bad
- Soverom
- Stue(Kjøkken

Kommentar til arealberegning

Arealene er beregnet i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av bygninger. Oppmålingen er utført på stedet, og arealangivelsene følger de gjeldende definisjonene for BRA (bruksareal) og BRA-i (bruksareal innenfor boenheten), samt eventuelle underkategorier som BRA-e (eksklusivt bruksareal), BRA-b (bruksareal for balkong, terrasse og lignende). Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.
Bod nr 304 (1m2)
Bod nr 304 (1,3m2)

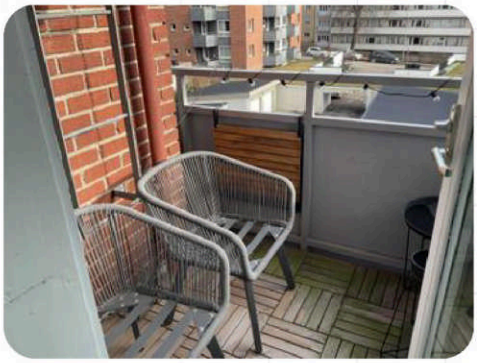
Byggemåte:

- - Grunnforhold av sand/leire.
- - Grunnmur oppført i murkonstruksjon.
- - Yttervegger oppført med bindingsverk av tre med utfyllende teglsteinsforblending.
- - Etasjeskille av tre.
- - Vinduer med 2-lags glass.

- - Taket er oppført med saltak-konstruksjon.
- - Taket er tekket med betongstein.
- - Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting



Type	**Balkong**
Det er montert en balkong i betong på 2,7m2.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er det synlig tegn på skjevheter/svikt?	**Nei**
Er det tegn på råteskader i treverk eller skader i betong?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering av balkong/terrasse TG-1

Det er oppført en balkong i betong på 2,7m2.
Balkongen er belagt med plastheller.
Det er montert rekkverk av stål.
Rekkverkshøyden er målt til 110cm. Dette er tilfredstillende ihht dagens forskriftskrav.
Det er ikke registrert skader eller behov for tiltak.

6.2 Vinduer, ytterdør og balkongdør

Beskrivelse
3 vinduer med 3-lags glass, Balkongdør og sidefelt med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Vinduer med 3-lags glass med datostempling 2022.
Balkongdør fra 2001.
1 fastkarmvindu trolig fra byggeår.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**

Oppsummering av Vinduer, ytterdør og balkongdør TG-1

Vinduer og balkongdør med 2-og 3lags glass.
Vinduer med 3-lags glass med datostempling 2022.
Balkongdør fra 2001.
1 fastkarmvindu trolig fra byggeår.
Ytterdør med EL-30 Branndør.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.
Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.
Vinduer har en forventet levetid på 35år.
Hovedparten av vinduer settes til TG1.

TG2 settes på balkongdør og fastkarmvindu med bakgrunn i alder, som medfører økt sannsynlighet for skader/punktering i tiden som kommer.

Det gjøres oppmerksom på at utskiftning av vinduer er borettslaget sitt ansvar og den enkelte beboers ansvar for vedlikehold.

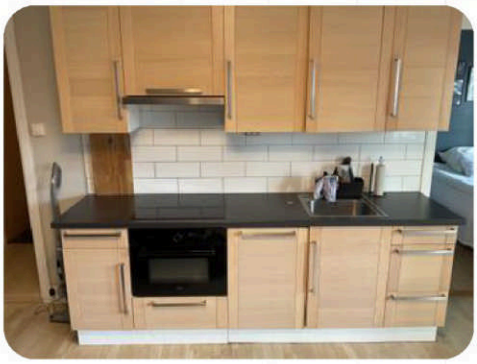
6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

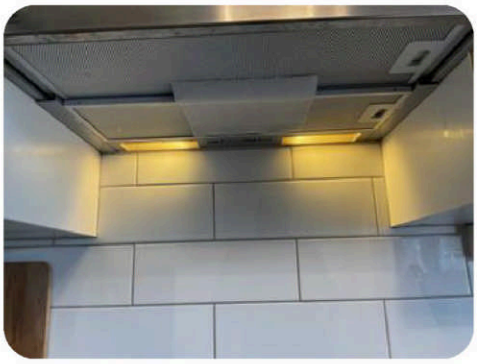
Type	**Betongdekke**
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	**Nei**

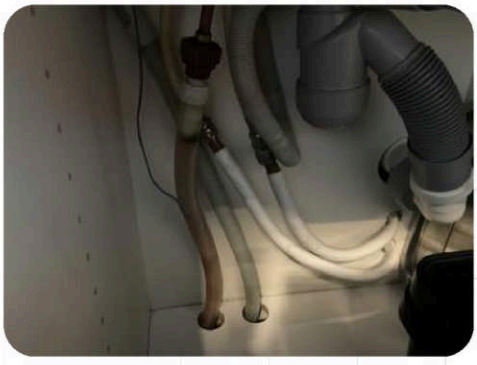
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Etasjeskille av betong.
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.
Ved nivelering av laser registreres det følgende:
7 mm høydeforskjell i stue.
4 mm høydeforskjell på soverom
3 mm høydeforskjell i entre.
Høydeforskjellen er innenfor standardens krav til retningsavvik.

6.4 Kjøkken







Kjøkkenleverandør	
Ikea Kjøkken	
Når ble kjøkkenet sist renovert?	
Kjøkken er fra 2009 (kilde tidligere salgsoppgave)	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	**Nei**
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	**Nei**

Oppsummering av kjøkken TG-2

Kjøkkeninnredningen er fra 2009 og levert av Ikea Kjøkken.
Innredningen har profilierte fronter og laminerte benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert komfyr/platetopp, oppvaskmaskin, og kjøl/fryseskap.
Mellom over- og underskap er det flislagt.

Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand. Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen.

Komfyrvakt og lekkasjesikring er ikke montert.
Selv om det ikke var krav om dette på byggetidspunktet vurderes dette som et avvik fra dagens sikkerhetsnivå.

Det er etablert mekanisk avtrekk.
Avtrekksvifte er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

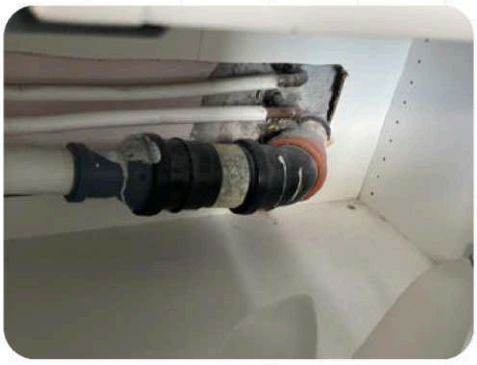
Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år.
Forventet gjenværende levetid: 21år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

TG2 settes basert på avvik fra forventet sikkerhetsutstyr etter dagens norm og avhendingslov, selv om dette ikke var krav ved oppføringsår.

Type avtrekk	
Er avtrekksvifte funksjonstestet?	Ja
Er det tilstrekkelig avtrekk?	Ja

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Konsekvens: - Konsekvensen av å ikke ha lekkasjestopper på kjøkken kan være unødvendige vannskader. - Konsekvensen av å ikke ha en komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann. Anbefalte tiltak: - Det anbefales montering av lekkasjestopper. - Det anbefales montering av komfyrvakt.

6.5 Avløpsrør



Type avløpsrør	**Plast, Støpejern**
Avløpsrør er oppført i plast med forgrening til støpejern	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ja**
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken/bad.	

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	**Ukjent**

Er det sen avrenning fra tappested?	**Nei**

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	**Ukjent**

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Oppsummering av avløp	TG-2

Avløpsrør er oppført i plast med forgrening til støpejern.
Deler av avløpsrør er fra opprinnelig byggeår.
Avløpsrør av plast fra rundt 2007.
Avløpsrør har generelt en middels alder med moderat sannsynlighet for skader..
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Det er flere etasjer i bygget og ikke kontrollert om kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er ikke lokalisert.
Kontrollen er begrenset til denne seksjonen.

TG2 settes med bakgrunn i alder på deler av anlegget med risiko for skader i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av alder på deler av avsløpsrør er at de kan være utsatt for slitasje, blokkeringer, lekkasjer m.m.

Anbefalte tiltak:
- Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå.
- Ved eventuelle oppgraderinger vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.6 Vannledninger



Type anlegg	**Kobber**
Kobber rør	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ukjent**
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	**Nei**
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	**Nei**
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	**Nei**

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Vannrør er oppført med kobber-rø.
Vannrør har en middels/høy alder med større risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Stoppekran ble registrert på bad, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Kontrollen er begrenset til denne seksjonen.

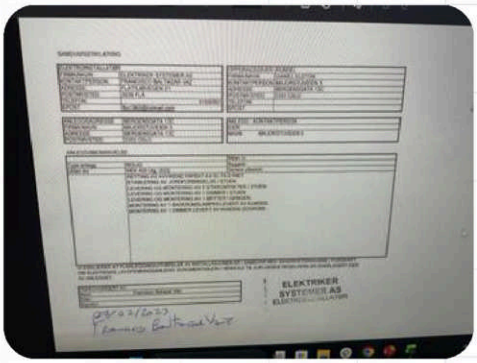
TG2 settes med bakgrunn i alder og risiko for skader i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av alder på vannrør er at de kan være mer utsatt for lekkasjer, brudd etc noe som kan føre til vannskader.

Anbefalte tiltak:
- Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.7 Elektrisk





Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	**Ja**
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	**Nei**
Er det registrert synlige avvik på anlegget?	**Nei**
Er kabler utilstrekkelig festet?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering av elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er hovedsaklig fra rundt 2007.
Lokale tiltak er utført i forbindelse med el-kontroll som ble utført i 2021 av El-tilsynet der påviste avvik ble lukket av Elektriker Systemer AS.
Sikringsskap er plassert i felles trapperom.
Det elektriske anlegget er oppført som delvis skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc).

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.

Tilstandsgrad på elektrisk anlegg settes ikke.
Kun kvalifiserte fagpersoner kan utføre kontroll og arbeid på el-anlegg i tråd med gjeldende forskrifter.

6.8 Vannbåren varme

Type anlegg	**Radiatorer**

Leiligheten er oppført med vannbåren varme via radiatorer.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ukjent**
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	**Nei**

Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	**Nei**

Oppsummering av vannbåren varme **TG-2**

Leiligheten har oppvarming via vannbåren varme til radiatorer. En radiator er en veggopphengt ovn som er fylt med van og tilknyttet rør.
Radiatorene plasseres på samme måte som panelovner under vinduer.
Det er trukket vannrør fra radiatoren langs fasaden, med vertikale stigerør i sjakter ned til varmesentralen i fyrromet.
Reguleringsventiler er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Levetiden på vannbåren varmesystemer varierer, men generelt har rørsystem og radiator en forventet levetid på 30-50år.

TG2 settes med bakgrunn i alder på radiatorer og rørtilknytning. Radiatorer er for øvrig en del av borettslaget sitt ansvar for utskiftninger.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Eldre radiatorer har økt risiko for lekkasjer, redusert varmeeffekt og funksjonssvikt over tid. Slitasje, korrosjon og tette ventiler kan medføre vannskader og dårligere energieffektivitet.

Anbefalte tiltak:
- Følg opp anlegget med jevnlig kontroll og service. Vurder utskifting av radiatorer og ventiler ved tegn på lekkasje, korrosjon eller redusert funksjon. Lufting og eventuell trykkjustering bør utføres for å sikre optimal drift.

6.9 Varmtvannsbereder

Oppsummering av bereder TG-IU

Leiligheten har felles v.v bereder/oppvarming av vann via sameiet.
Anlegget er derfor ikke teknisk vurdert.

TGIU settes da anlegget ikke er vurdert

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Leiligheten er etablert med naturlig ventilasjon.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Nei**

Er ventileringen tilfredstillende etter avhendighetsloven?	**Nei**

Oppsummering av ventilasjon TG-2

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra kjøkken.
Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.

Løsningen vurderes som tilfredsstillende i forhold til kravene som gjaldt da leiligheten ble oppført.
TG2 settes allikevel med bakgrunn i at ventilasjonsløsningen avviker fra dagens krav til inneklima og fukthåndtering.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon for å bedre luftstrømmen.

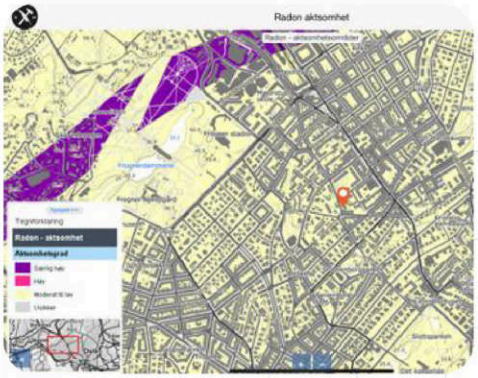
6.11 Støy

Ligger bygget i et område med potensiell støybelastning (vei, bane, flyplass osv.) **Nei**

Oppsummering avnoise **Ikke satt**

Støyvarselkart fra offentlige myndigheter viser at eiendommen er beliggende innenfor beregnet gul og delvis rød støysone. Dette indikerer et potensial for trafikkstøy som kan påvirke uteoppholdsarealer og deler av bygningen, avhengig av avstand, terrengforhold, skjerming og bygningsutforming. Faktisk opplevd støy kan variere med trafikkmengde, kjøremønster og tidspunkt på døgnet.

6.12 Radon



Har boligen radonsperre? **Nei**

Radonaktsomhet

Bygget har ikke radonsperre.
Det var ikke krav til radonsperre da boligen ble oppført.
Kravene til radonsperre trådte i kraft med TEK10
Leiligheten ligger i 3.etg så radon er irrelevant.
Ifølge NGU har området lave verdier av radon i området.

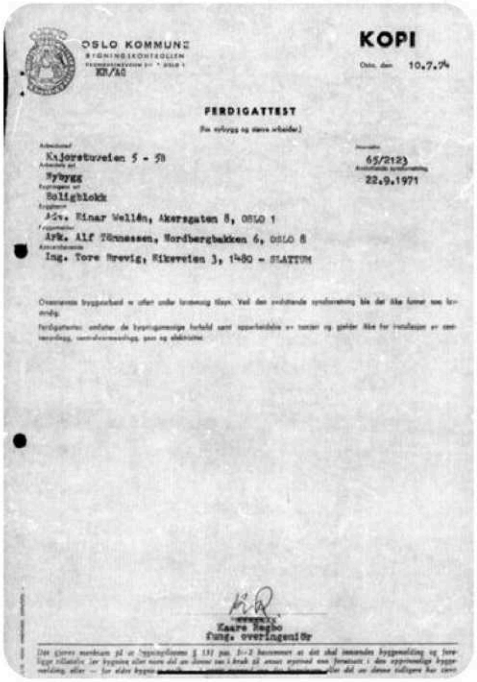
6.13 Skred/flomfare

Ligger boligen i området med høy/skredfare?	**Nei**

Oppsummering av skred/flomfare

Ifølge NVEs aktsomhetskart ligger eiendommen utenfor markerte områder for skred- eller flomfare.

6.14 Lovlighet



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
KB/AS

KOPI

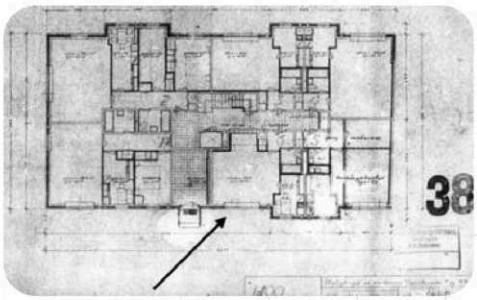
Dato: 10.7.74

FERDIGATTEST

Kjørstuveien 5 - 9B
Nybygg
Selgliblokk
Arb. Einar Wellén, Akersgaten 8, OSLO 1
Ark. Alf Tønnessen, Nordbergbakken 6, OSLO 8
Ing. Tore Brevig, Eikeveien 3, 1480 - SKÅTTUM

65/2123
22.9.1971

Kaare Regbo
fung. overingeniør



Samsvarer boligen med godkjente byggetegninger?	**Nei**

Det foreligger byggegodkjente tegninger men det er avvik fra disse.
- Det er en felles sjakt på tegning. Leilighetens areal er utvidet ved at deler av felles sjakt er inkludert i boarealet.
- Det er åpnet opp mellom entre og stue.
- Kjøkken er plassert i stue.
- Opprinnelig kjøkken benyttes i dag som soverom.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**

Det er ikke avdekket forhold som tyder på mangelfull oppdeling av brannceller, og boenheten fremstår i hovedsak å oppfylle kravene i teknisk forskrift. Ingen avvik er registrert basert på tilgjengelig informasjon og visuell kontroll.

Foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ja**

Det foreligger ferdigattest på bygget datert 22.09.1971

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er brannslukningsutstyr eldre enn 10år?	**Nei**
Er det skader på røykvarsler?	**Nei**

6.15 Våtrom

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Rommet opplyses være fra 2007.
Våtrommet vurderes etter dagens krav i NS 3600 og gjeldende forskriftsnivå, med hovedfokus på fuktsikkerhet, ventilasjon, membran/tettesjikt, slukløsninger og dokumentasjon. Det tas samtidig hensyn til at eldre bad ofte ikke oppfyller dagens preaksepterte ytelser, og at avvik derfor er vanlig ved slike utførelser. Det er følgelig ikke unaturlig at bad av eldre dato får en lavere tilstandsgrad selv om rommet i praksis kan ha fungert etter sin hensikt over tid.

6.16 Overflater



Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	**Nei**
Vil lekkasjevann ledes til sluk?	**Ja**
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	**Nei**
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	**Nei**



Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	—
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	**Nei**
Er det registrert knirk i gulvet?	**Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)**

Oppsummering av overflater TG-1

Det registreres 15mm fall fra terskel til hjelpesluk.
Det registeres 24mm fall fra terskel til hovedsluk.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

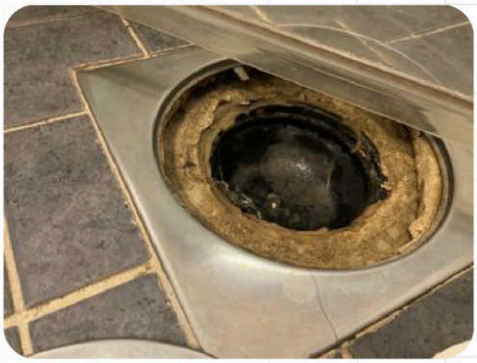
Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss eller bom.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 6år.

6.17 Membran/tettesjikt



Er det mulig å inspisere sluket?	**Ja**
Type sluk	**Plastsluk**
Er det synlig bruk av membran/mansjett rundt sluk?	**Nei**
Er det tegn til synlige avvik rundt andre gjennomføringer?	**Ja**
Er det påvist synlig feil utførelse på membran/tettesjikt?	**Nei**





Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader/lekkasjer? **Ja**

Oppsummering av membran/tettesjikt **TG-2**

Sluk er av type plastsluk og støpejern.
Det er synlig mansjett i klemring på plastsluk. Ingen mansjett i støpejernsluk.
Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørgjennomføringer.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 6år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer, samt utførelse rundt gjennomføring.

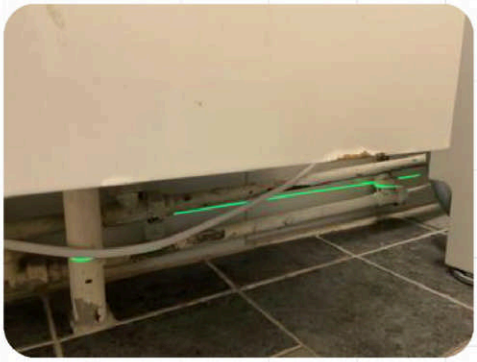
Foreligger det dokumentasjon på membran/tettesjikt? **Nei**

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Alder på tettesjikt/membran og spesielt støpejernsluk medfører økt risiko for svikt i fuktbeskyttelsen i tiden som kommer, noe som kan føre til vannskader og behov for utskifting.
- Manglende tettesjikt rundt gjennomføringer øker risikoen for vannlekkasje.

Anbefalte tiltak:
- Med bakgrunn i alder må det forventes planlegging om renovering av rommet.

6.18 Sanitærutstyr



Rommet er etablert med følgende sanitærutsyr

- Dusjnisje
- Baderomsinnredning med speil.
- Gulvstående toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Ja**
Er det montert innebygd sisterne?	**Nei**

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Det sanitære anlegget fremstår i normalt god stand.
Det registreres allikevel en liten skade i front på innredning.
Det er opptil enhver hvor rasjonelt skaden fremstår.

6.19 Ventilasjon

Ventilering av rommet	**Naturlig ventilasjon**
Er ventilering funksjonstestet?	**Ja**
Har rommet tilluft?	**Ja**
Registreres det tilstrekkelig avtrekk?	**Nei**

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

Rommet har naturlig avtrekk via lufteluke.
Rommet har tilluft ved terskel.

TG2 er satt selv om ventilering er løsningen er godkjent ved oppføringsår.
Rommet tilfredstiller ikke dagens krav.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av å bruke naturlig ventilasjon på bad er utilstrekkelig luft utskiftning, noe som kan føre til opphopning av fukt, dårlig lukt og dårlig inneklima. Dette er spesielt i perioder med lite vind eller høy luftfuktighet.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å forbedre ventilasjonen ved å etablere mekanisk avtrekk eller oppgradere eksisterende løsning for å sikre tilstrekkelig luftutskifting. Det er dog uklart om det lov å tilkoble felles anlegg med mekanisk avtrekk.

6.20 Fuktmåling

Hva slags utstyr er benyttet til fuktmåling?

Protimeter MMS-3

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei

Hulltaking er ikke gjennomført da dette ikke er mulig fra tilstøtende rom

Ble det registrert fukt eller andre skader?	Nei

Oppsummering av fukt TG-IU

Hulltaking er ikke gjennomført da dette ikke mulig fra tilstøtende rom mot våtsonen.
Tilstøtende vegger er oppført i betong.
Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

TGIU er satt da hulltaking ikke er gjennomført.

6.21 Overflater

Gulv, vegg og tak

Gulv: Flis på bad. Øvrige rom parkett.
Vegg: Flis på bad. Øvrige rom malt betong og tapet.
Tak: Malt betong alle rom.

Oppsummering av overflater TG-1

Overflater fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket synlige mangler eller skader på overflater.
Det må allikevel alltid påregnes mindre overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger.
Henviser videre til "kjøpers undersøkelsplikt" der kjøper plikter å gjøre seg kjent med synlige deler av overflater. Synlige overflater kan ikke reklameres over etter overtakelse.

6.22 Boenheten har følgende oppvarming

Boenheten har følgende oppvarming

- Varmekabler på bad.
- Vannbåren varme via radiatorer til stue og soverom.

7. Rapportsammendrag

Innvendig konstruksjoner

TG-2

Kjøkken

Oppsummering

Kjøkkeninnredningen er fra 2009 og levert av Ikea Kjøkken.
Innredningen har profilierte fronter og laminerte benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert komfyr/platetopp, oppvaskmaskin, og kjøl/fryseskap.
Mellom over- og underskap er det flislagt.

Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand.
Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen.

Komfyrvakt og lekkasjesikring er ikke montert.
Selv om det ikke var krav om dette på byggetidspunktet vurderes dette som et avvik fra dagens sikkerhetsnivå.

Det er etablert mekanisk avtrekk.
Avtrekksvifte er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år.
Forventet gjenværende levetid: 21år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

TG2 settes basert på avvik fra forventet sikkerhetsutstyr etter dagens norm og avhendingslov, selv om dette ikke var krav ved oppføringsår.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av å ikke ha lekkasjestopper på kjøkken kan være unødvendige vannskader.
- Konsekvensen av å ikke ha en komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales montering av lekkasjestopper.
- Det anbefales montering av komfyrvakt.

Tekniske installasjoner

TG-IU

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Leiligheten har felles v.v bereder/oppvarming av vann via sameiet.
Anlegget er derfor ikke teknisk vurdert.

TGIU settes da anlegget ikke er vurdert

TG-2

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsrør er oppført i plast med forgrening til støpejern.
Deler av avløpsrør er fra opprinnelig byggeår.
Avløpsrør av plast fra rundt 2007.
Avløpsrør har generelt en middels alder med moderat sannsynlighet for skader..
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Det er flere etasjer i bygget og ikke kontrollert om kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er ikke lokalisert.
Kontrollen er begrenset til denne seksjonen.

TG2 settes med bakgrunn i alder på deler av anlegget med risiko for skader i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av alder på deler av avsløpsrør er at de kan være utsatt for slitasje, blokkeringer, lekkasjer m.m.

Anbefalte tiltak:
- Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå.
- Ved eventuelle oppgraderinger vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

TG-2

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er oppført med kobber-rø.
Vannrør har en middels/høy alder med større risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Stoppekran ble registrert på bad, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Kontrollen er begrenset til denne seksjonen.

TG2 settes med bakgrunn i alder og risiko for skader i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av alder på vannrør er at de kan være mer utsatt for lekkasjer, brudd etc noe som kan føre til vannskader.

Anbefalte tiltak:
- Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

TG-2

Vannbåren varme

Oppsummering

Leiligheten har oppvarming via vannbåren varme til radiatorer.
En radiator er en veggopphengt ovn som er fylt med van og tilknyttet rør.

Radiatorene plasseres på samme måte som panelovner under vinduer.
Det er trukket vannrør fra radiatoren langs fasaden, med vertikale stigerør i sjakter ned til varmesentralen i fyrromet.
Reguleringsventiler er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Levetiden på vannbåren varmesystemer varierer, men generelt har rørsystem og radiator en forventet levetid på 30-50år.

TG2 settes med bakgrunn i alder på radiatorer og rørtilknytning.
Radiatorer er for øvrig en del av borettslaget sitt ansvar for utskiftninger.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Eldre radiatorer har økt risiko for lekkasjer, redusert varmeeffekt og funksjonssvikt over tid. Slitasje, korrosjon og tette ventiler kan medføre vannskader og dårligere energieffektivitet.

Anbefalte tiltak:
- Følg opp anlegget med jevnlig kontroll og service. Vurder utskifting av radiatorer og ventiler ved tegn på lekkasje, korrosjon eller redusert funksjon. Lufting og eventuell trykkjustering bør utføres for å sikre optimal drift.

TG-2

Ventilasjon

Oppsummering

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra kjøkken.
Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.

Løsningen vurderes som tilfredsstillende i forhold til kravene som gjaldt da leiligheten ble oppført.
TG2 settes allikevel med bakgrunn i at ventilasjonsløsningen avviker fra dagens krav til inneklima og fukthåndtering.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon for å bedre luftstrømmen.

Våtrom

TG-IU

Fuktmåling

Oppsummering

Hulltaking er ikke gjennomført da dette ikke mulig fra tilstøtende rom mot våtsonen.
Tilstøtende vegger er oppført i betong.
Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

TGIU er satt da hulltaking ikke er gjennomført.

TG-2

Membran/tettesjikt

Oppsummering

Sluk er av type plastsluk og støpejern.
Det er synlig mansjett i klemring på plastsluk. Ingen mansjett i støpejernsluk.
Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørgjennomføringer.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 6år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer, samt utførelse rundt gjennomføring.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Alder på tettesjikt/membran og spesielt støpejernsluk medfører økt risiko for svikt i fuktbeskyttelsen i tiden som kommer, noe som kan føre til vannskader og behov for utskifting.
- Manglende tettesjikt rundt gjennomføringer øker risikoen for vannlekkasje.

Anbefalte tiltak:
- Med bakgrunn i alder må det forventes planlegging om renovering av rommet.

TG-2

Ventilasjon

Oppsummering

Rommet har naturlig avtrekk via lufteluke.
Rommet har tilluft ved terskel.

TG2 er satt selv om ventilering er løsningen er godkjent ved oppføringsår.
Rommet tilfredstiller ikke dagens krav.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av å bruke naturlig ventilasjon på bad er utilstrekkelig luft utskiftning, noe

som kan føre til opphopning av fukt, dårlig lukt og dårlig inneklima. Dette er spesielt i perioder med lite vind eller høy luftfuktighet.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å forbedre ventilasjonen ved å etablere mekanisk avtrekk eller oppgradere eksisterende løsning for å sikre tilstrekkelig luftutskifting. Det er dog uklart om det lov å tilkoble felles anlegg med mekanisk avtrekk.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere

Oppdragsnr.
159260150

Selger 1 navn
Daniel Poul Elston

Gateadresse
Majorstuveien 5

Poststed	Postnr
OSLO	0353

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 159260150

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er registrert en fuktskade på nedre del av baderomsinnredningen (servantskapet). Dette er et rent kosmetisk forhold ved selve møbelet. Takstmann bekrefter med fuktmåler (Protimeter MMS-3) at det ikke er tegn til fukt eller skader i selve konstruksjonen, vegger eller gulv

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Badet ble totalrenovert i perioden 2007–2009. Arbeidet inkluderte nye overflater og membran. Takstmann har i 2026 målt tilfredsstillende fall til sluk og bekrefter synlig membranmansjett i plastsluk.
Arbeid utført av	Thomas Wilk Mur & Flis

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Badet ble totalrenovert i 2007, og i den forbindelse ble det lagt ny membran og installert nytt plastsluk med mansjett. Jeg er kjent med at dette ble gjort av forrige eier.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovering av bad og flytting av kjøkken ble utført i 2009 ifølge tidligere salgsdokumentasjon. I den forbindelse ble innvendige avløpsrør skiftet til plast. Vannrør i leiligheten er av kobber. Takstmann bekrefter normal avrenning.
Arbeid utført av	Thomas Wilk Mur & Flis

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det ble utført el-kontroll i 2021 av El-tilsynet. Samtlige registrerte avvik ble utbedret og lukket av Elektriker Systemer AS i 2023. Det foreligger samsvarserklæring på arbeidet. Kjøkkenet ble flyttet/etablert av faglærte i 2009. For øvrig er det elektriske anlegget hovedsakelig fra rundt 2007
Arbeid utført av	Elektriker Systemer AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 159260150

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble utført el-kontroll på anlegget i 2023 av El-tilsynet (Det lokale eltilsyn). Alle tidligere registrerte avvik er nå lukket av Elektriker Systemer AS

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kjøkkenet ble flyttet fra sitt opprinnelige rom til åpen løsning i stuen i 2009. Det opprinnelige kjøkkenet benyttes i dag som soverom. Det er åpnet opp mellom entré og stue. Leilighetens areal er utvidet ved at deler av en felles sjakt er inkludert i boarealet.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det foreligger en ny tilstandsrapport fra.2026 utført av Thomas Olsen i BmTakst AS. Rapporten påpeker avvik fra godkjente byggetegninger grunnet flytting av kjøkken og utvidelse inn i felles sjakt. Videre foreligger det en el-kontrollrapport fra 2023 og samsvarserklæring fra Elektriker Systemer AS som bekrefter at tidligere avvik er utbedret.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ansvarsforhold: I henhold til sameiets vedtekter og praksis ligger det økonomiske ansvaret for utskifting av vinduer og radiatorer (vannbåren varme) hos sameiet. Oppgraderinger: Tre vinduer ble skiftet i 2022 til moderne 3-lags glass. Disse er vurdert til TG1 i tilstandsrapporten fra 2026. Øvrig vindu og balkongdør har 2-lags glass. Kosmetisk merknad: Det er registrert en overfladisk fuktskade på selve baderomsinnredningen (servantskapet), men takstmann har bekreftet med fuktmåling at det ikke er fukt i selve bygningskonstruksjonen. Areal og boder: Eksternt bruksareal (BRA-e) er satt til 2m^2. Dette inkluderer to kjellerboder (nr. 304) på henholdsvis 1,0 m^2 og 1,3m^2. Ansvarsforhold: I henhold til sameiets vedtekter og praksis ligger det økonomiske ansvaret for utskifting av vinduer og radiatorer hos sameiet. Tinglyste forhold: Det er tinglyst urådighet på eiendommen som innebærer at overdragelse skal godkjennes av styret.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

Document reference: 159260150

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159260150

Tilleggskommentar

Gjerne bruk daniel.elston@hotmail.com som e-post dersom daniel.elston@vend.com er utgått. Kan være jeg har byttet jobb under forsikringsperioden.

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: 159260150

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Daniel Elston	a6037315b37999ddca863 79095951d0199e6a444	17.04.2026 11:26:57 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 159260150

- 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

enova

Energiattest



Adresse	
Majorstuveien 5, 0353 OSLO	
Dato for energimerking **07.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-278227**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80654448**
Gårdsnummer **214**	Bruksnummer **187**
Seksjonsnummer **16**	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 **1967**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **38,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **38,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

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
134,30 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
134,30 kWh/m²	**9 267 kWh**



Majorstuveien 5, 0353 OSLO

Detaljering

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

Majorstuveien 5, 0353 OSLO

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 2: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 4: 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 5: 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.

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 7: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 8: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 9: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 10: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 12: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Brukertiltak

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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 22: 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 utendørs

Tiltak 23: 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 24: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 25: 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 26: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
v/Thea Sofie Lian Hvam
Postboks 84 Skøyen, 0212 OSLO
E-post: thea.hvam@privatmegleren.no

Deres ref.: 159260150 . Vår ref.: 3795-1-16 Dato: 12.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Majorstuveien 5
Organisasjonsnr:	992080965
Seksjonseier:	Elston, Daniel Poul
Medeier:	
Leilighetsnummer:	16
Adresse:	Majorstuveien 5, 0353 OSLO
Seksjonsnummer:	16
Gnr.	214
Bnr.	187

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6592287.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208686046
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,80%
Restsaldo	3 983 198,00
Innfrielsesdato:	30.11.2050
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Kvartalsvis intervall: 10 933,00,-
Herav:

Pr. dags dato Evt. fremtidig endring:

Felleskostnader		3 644,33 fra 01.04.2026
Felleskostnader	10 933,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	50,-
Fradragsberettigede kostnader:	7 089,-
Annen formue:	9 318,-
Gjeld:	93 151,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208686046
Restsaldo:	97 588,35
Kapitalkostnader:	681,42
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 97 588,35,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder. 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.
Styrets kontaktinfo: majorstuvn5@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Til eiere i Sameiet Majorstuveien 5

Innkalling til ordinært årsmøte

Årsmøtet for Sameiet Majorstuveien 5 blir avholdt torsdag 4. september kl. 18.00 – 19.00 på Teams. Link til møtet blir tilsendt på mail til eierne ca to dager før møtet.

Det er ikke mottatt saker til behandling fra seksjonseiere og møtet er hovedsakelig av formell karakter og vi antar å bli ferdige noe før estimert tid.

Vi ber om en tilbakemelding dersom du planlegger å stille i møtet, slik at vi kan ha en oversikt over antall påmeldte.

Du har anledning til å gi fullmakt til stedfortreder hvis ønskelig. Fullmaktsskjema er vedlagt og må være utfylt og levert til møteleder før møtet starter.

Dersom du har andre spørsmål til den ordinære driften av Sameiet enn det som skal behandles iht. agendaen, eller ønsker innsyn i driftsavtaler mv. er det bare å oversende disse til styret- og som vil besvares etter beste evne.

Styret pr. i dag består av;

Styreleder; Joachim C. Frich
Styremedlemmer; Arnt-Gøran Hartvig, Hans Opsahl, Rita Hjorteset
Varamedlemmer; Lin Ullern, Sigrid Søholt

Grunnet manglende kandidater ved årsmøte i 2024 er styrevalg og på agenda i år. Til orientering vil sittende styre vil foreslå Steffen Tronstad som ny styreleder i møte.

Med vennlig hilsen

Styret

Ordinært årsmøte 4. september 2025

Agenda:

1. Konstituering.
    a. Registrering av fremmøtte.
    b. Godkjenning av innkalling og eventuelle fullmakter.
    c. Valg av møteleder, referent, og en sameier til å underskrive protokoll sammen med møteleder.
2. Styrets årsrapport for 2024.
3. Behandling av årsregnskap for 2024, jf. vedlegg 2.
4. Orientering om budsjett for 2025, jf. vedlegg 3.
5. Behandling av styrehonorar for 2024.
6. Valg av nytt styre for 2025-2027.

Saksliste med styrets forslag til vedtak

1. Konstituering.

    a. Registrering av fremmøtte.

Forslag til vedtak: Det foreslås at de fremmøtte registreres og godkjennes som fremmøtte eiere.

    b. Godkjenning av innkalling og eventuelle fullmakter.

Forslag til vedtak: Det foreslås at innkallingen og eventuelle fullmakter godkjennes.

    c. Valg av møteleder, referent, og en sameier til å underskrive protokoll sammen med møteleder.

Forslag til vedtak: Det foreslås at Steffen Tronstad (påtroppende styreleder) velges som møteleder og referent. Det foreslås at en av eierne velges til å underskrive protokollen.

Sak 2, styrets årsrapport for 2024

Virksomhetens art og beliggenhet.

Selskapet Sameiet Majorstuveien 5 har som hovedformål å drifte seksjonseiernes fellesfunksjoner og areal. Selskapet ligger i Bydel Frogner i Oslo Kommune.

Eiendommen har GNR 214 og BNR 187 og totalt 34 seksjoner.

Sameiet er registrert i Brønnøysundregistrene som enhet med org. nr 992 080 965. Sameiet er også registrert i foretaksregisteret. Sameiet er forsikret hos TRYG med forsikringsnr.: 65 92 287.

Styret

Styret har bestått av følgende personer:

- Joachim Christian Frich (Styreleder)
- Hans Olstad Opsahl
- Arnt-Gøran Hartvig
- Rita Hjorteset
- Lin Ullern (vara)
- Sigrid Søholt (vara)

Selskapet/sameiet er positive til likestilling i styret.

Styret tilstreber et godt arbeidsmiljø for medlemmene. Selskapet har ingen ansatte og dermed intet sykefravær.

Det har vært avholdt 2 styremøter i 2024. Ytterligere styrearbeid inkluderer oppfølging av leverandører, koordinering av vedlikeholdsarbeider, økonomioppfølging, kontakt med beboere m.m.

Omfang av styrearbeid i 2024 er følgende:

Styreleder ca. 60 timer.
Styremedlemmer ca. 10 timer pr. stk.

Økonomi

Sameiet hadde i 2024 ca. 6% inntektsøkning sammenlignet med 2023 i totalt innkrevde felleskostnader.

Styret mener årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler, gjeld, finansielle tilstand og resultat.

Resultatregnskapet for 2024 viser et overskudd på kr 140.075,-. Lavere periodiske vedlikeholdskostnader enn avsatt i budsjett for 2024 gir et bedre resultat enn budsjettert.

Forventede økonomiske utvikling for 2025 fremgår av budsjett. Styret har økt de alminnelige fellesinntektene med ca. 3 % for 2025 sammenlignet med 2024.

Det henvises til årsregnskapets note 8 for spesifisering/fordeling av periodiske vedlikeholdskostnader.

I budsjettet for 2025 er postene for både energi og renter opprettholdt historisk høye. Oslo Kommune har og økt gebyrer for vann/avløp og renovasjon (avfallshenting) betydelig siste par årene. I tillegg er alle andre kostnadsposter er justert opp med minimum 3% for å hensynta betydelig inflasjon, også i '25.

For å finansiere vedlikeholdstiltak opptok Sameiet i 2014 et annuitetslån i Handelsbanken på mnok. 4,4. Fra oktober 2019 påløp avdragsbetalinger på lånet. Effektiv rente er pr. april 2025 ca. 7,7 % med flytende rentevilkår. Lånesaldo pr. 31.12.24 er kr. 3.877.414,-

Styret vurderer fortløpende selskapets finansieringsbehov og likviditetssituasjon.
Sameiets økonomi er etter styrets oppfatning tilfredsstillende, til tross for at egenkapitalen er negativ. Se for øvrig note i årsregnskapet vedrørende udekket tap for Sameier.

De løpende kostnader, inkludert betjening av gjeld, dekkes ved innbetaling fra sameierne. Sameiets arbeidskapital er pr. 31.12.2024 kr. 307.400,-.

Styret mener derfor det er grunnlag for fortsatt drift.

Vedlikehold og drift.

Utførte vesentlige vedlikeholdstiltak i 2024:

- Bytte av styresko heis.
- Skuring/boning/HR trappeoppgang.

Styret vil belyse følgende kjente periodiske vedlikeholdsarbeider som er utført eller aktuelle i 2025:

- Ytterligere utbedringer av radiatorer ved behov. (løpende)
- Utskiftning av heisalarm samt innkorting av wire.
- Spyling av hovedsoilrør.
- Utskiftning av flere lamper til LED.

Ytre miljø.

Selskapets drift forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad.

Vesentlige hendelser hittil i 2025.

Per dagens dato er det ingen vesentlige hendelser.

Oslo 10.05.2025

Joachim C.M. Frich | Hans O. Opsahl

Arnt-Gøran Hartvig | Rita Hjorteset

Forslag til vedtak: Det foreslås at eierne godkjenner styrets årsrapport.

2. **Behandling av årsregnskap for 2024, jf. vedlegg 2.**

Forslag til vedtak: Det foreslås at eierne godkjenner årsregnskapet for 2024.

3. **Orientering om budsjett for 2025, jf. vedlegg 3.**

Forslag til vedtak: Det foreslås at budsjettet tas til orientering av eierne.

4. **Behandling av styrehonorar for 2024.**

Det foreslås at styrehonorar for 2024 utbetales i hht. nedstående oversikt:

(Justert med KPI fra april 2024 til april 2025 (2,5 %) og rundet av til nærmeste 100,- kr.)

Styreleder: Joachim Chr. Frich
Beløp: kr 25.800,-

Styremedlem: Rita Hjorteset
Beløp: kr 8.600,-

Styremedlem: Arnt-Gøran Hartvig
Beløp: kr 8.600,-

Styremedlem: Hans Olstad Opsahl
Beløp: kr 8.600,-

Forslag til vedtak: Det foreslås at styrehonoraret godkjennes og at den interne fordelingen blant medlemmene godkjennes.

5. **Valg av nytt styre for 2025 til 2027.**

I henhold til vedtektene § 8 skal styret bestå av fire medlemmer og to varamedlemmer. Videre skal styrets velges for to år av gangen, men dette kan overstyres av vedtak i årsmøtene.

Styremedlemmenes ansvar er blant annet opplistet i vedtektene § 9.

a. Valg av styreleder

Etter mange år som styreleder og salg av boligen, vil Joachim Frich ikke ta gjenvalg. Styret takker Joachim for innsatsen som er gjort de siste årene og ønsker lykke til videre.

Det har vist seg å være utfordrende å finne kandidater til vervet blant eierne, hovedsakelig på grunn av manglende kapasitet. Gjenværende styremedlemmer innstiller til å velge ekstern styreleder for kommende periode, og har vært i dialog med flere kandidater.

Styrets innstilling:
Det foreslås at Steffen Tronstad velges som styreleder for to år. Tronstad er utdannet jurist fra Universitet i Oslo i 2011 og har jobbet i eiendomsbransjen i Oslo siden. På fritiden har han flere styreverv i andre sameier og borettslag og innehar riktig kompetanse og kapasitet til å påta seg vervet.

b. Valg av tre styremedlemmer for to år

Etter mange år i styret ønsker Rita Hjortnes og Hans Opsahl gå av som styremedlemmer. På vegne av eierne, takker styret for innsatsen som er gjort av begge de siste årene.

Styrets innstilling: Ellen Husby og Arnt-Gøran Hartvig har sagt seg villig til å velges som styremedlem for to år. Det siste styremedlemmet foreslås valgt ved benkeforslag.

c. Valg av to varamedlemmer for to år.

Styrets har ingen innstilling og det foreslås valgt ved benkeforslag.

For styret i Sameiet Majorstuveien 5,

Rita Hjortset, styremedlem

Hans Kringler Opsahl, styremedlem

Arnt-Gøran Hartvig, styremedlem

Joachim Frich, styreleder

BankID Signing
Arnt-Gøran Hartvig
2025-09-08
BankID Signing
Steffen Tronstad
2025-09-08

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte

Sameiet Majorstuveien 5
Torsdag 4. september 2025

Til behandling forelå følgende saker:

1. **Konstituering**
   a. Det var sju seksjonseiere representert under møtet, i tillegg til Steffen Tronstad.

   b. Det forelå ingen fullmakter, og det var ingen innvendinger mot innkallingen.

   c. Steffen Tronstad ble valgt som møteleder og referent, mens Arnt-Gøran Hartvig ble valgt som protokollvitne.

   Vedtak: Enstemmig godkjent.

2. **Styrets rapport for 2024**

Årsberetningen ble kort gjennomgått av møteleder. Det var ingen spørsmål til denne.

Vedtak: Enstemmig godkjent.

3. **Behandling av årsregnskap for 2024, jf. vedlegg 2.**

Årsregnskapet ble kort gjennomgått av møteleder. Det var ingen spørsmål til denne.

Vedtak: Enstemmig godkjent.

4. Orientering om budsjett for 2025, jf. vedlegg 3.

Budsjettet ble kort gjennomgått av møteleder og det var ingen spørsmål til denne.

Vedtak: Tatt til orientering.

5. Behandling av styrehonorar for 2024.

Vedtak: Enstemmig godkjent.

6. Valg av nytt styre for 2025 – 2027.

a. Som styreleder ble Steffen Tronstad enstemmig valgt.
b. Som styremedlemmer ble Ellen Husby og Arnt-Gøran Hartvig enstemmig valgt.
c. Som varamedlemmer ble Sigrid Søholt enstemmig gjenvalgt, mens Anders Søyland ble enstemmig valgt ved benkeforslag.

Samtlige verv gjelder for to år.

Det var ingen flere saker til behandling og møtet ble hevet kl. 18.15.

Oslo, den 4. september 2025

_____	_____
Arnt-Gøran Hartvig /s/	Steffen Tronstad /s/
Valgt på årsmøtet	Møteleder

Sameiet Majorstuveien 5
Vedtekter og sameiekontrakt

Opprinnelig vedtatt og underskrevet av eierne av 22 seksjoner i mai 1980, og supplert etter vedtak av generalforsamlingen den 25.04.1984 (§§ 4, 8, 10 og 13). Ny endring (§ 10 og bilag 1) på generalforsamling den 28.04.1987. Sameiet Majorstuveien 5 har Gnr. 214 og Bnr. 187.

§ 1

Sameiets navn er Sameiet Majorstuveien 5. Sameiets medlemmer består av innehavere av ideelle andeler (seksjoner).

§ 2

Sameiets formål er å ivareta deltakernes felles interesser i forbindelse med de ervervede ideelle andeler av eiendommen.

§ 3

Hver enkelt sameier får eksklusiv disposisjonsrett over sin seksjon samt rett til bruk av felles ytre rom så som vaskeri, rulle, tørkeanlegg og utvendige arealer.

§ 4

Sameieren har rett til salg, pantsettelse og bortleie av sin seksjon. Dog har Sameiet panterett for kr. 2000,- på hver seksjon til dekning av felles utgifter, kfr. begjæring dat. 02.12.1975 til byskriveren i Oslo om oppdeling av eiendommen i seksjoner.

Ved salg og bortleie av seksjonen må Sameiestyrets skriftlige godkjennelse foreligge på forhånd. Godkjennelse kan bare nektes av saklige grunner. Ved bortleie plikter sameieren å gjøre leieren kjent med bestemmelsene i nærværende sameiekontrakt og i husordensreglene.

§ 5

Seksjonene skal kun benyttes til beboelse, og kan ikke brukes i ervervsmessig eller yrkesmessig virksomhet eller på noen måte som medfører sjenanse for de øvrige beboere av eiendommen. Herfra unntas tannlegekontoret i 1. etasje.

§ 6

Enhver sameier plikter å behandle leiligheten med tilhørende ytre rom med tilbørlig aktsomhet og holde den forsvarlig vedlike. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsetting og fornyelse av maling, tapet, dører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra boligens apparattavle eller sikringsboks, vannkraner, servanter, bad med tilbehør, klosetter med skål og spylekasse, istandsetting og oppstaking av vann- og avløpsrør til og fra egen vannlås, samt blomsterkasser. Sameiestyret har rett til å kontrollere at vedlikeholdet er forsvarlig, og forlange at mangler blir rettet på. Ved tvil om vedlikeholdspliktens omfang avgjøres dette med endelig virkning av Sameiestyret.

Skade på eiendom som skyldes en sameier, hans husstand eller andre som han har gitt adgang til eiendommen, må han erstatte eller utbedre uten opphold.

§ 7

Sameieren plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameierens forpliktelser overfor sameiet.

§ 8

Styret i sameiet består av 4 medlemmer og 2 varamenn, hvorav ett medlem velges som formann. Sameiestyret velges av og blant sameierne for to år av gangen. Sameiestyret forplikter sameiet utad ved underskrift av styreformannen eller den av styret som han gir fullmakt.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 9

Sameiestyret treffer avgjørelser om gårdens ytre vedlikehold og vedlikehold av de felles rom, og fastsetter farge på fasader, balkonger, markiser osv. Innenfor sin leilighet må de enkelte sameier ikke foreta bygningsmessige arbeider eller arbeider som berører byggets tekniske anlegg, uten at arbeidene på forhånd er forelagt for og skriftlig godkjent av sameiestyret.

Det påligger sameiestyret å påse at det gode bomiljø bevares og herunder sørge for at de utvendige arealer til enhver tid er velstelt.

§ 10

Innen utgangen av oktober hver måned skal sameiestyret sette opp et driftsbudsjett for det kommende kalenderår. Driftsbudsjettet skal omfatte fellesutgifter, så som eiendomsskatt og andre skatter som måtte bli pålagt eiendommen, faste avgifter for vann, kloakk, gårdslys og annen fellesstrøm, vedlikehold av felles anlegg, lønninger og utgifter til forretningsførsel mv. På budsjettet settes det også opp et passende beløp til vedlikehold av eiendommen og felles innretninger, til å møte enkelte års store vedlikeholdsutgifter.

På grunnlag av driftsbudsjettet fastsetter sameiestyret månedlige beløp som sameierne innbetaler forskuddsvis til forretningsføreren. De stipulerte beløp kan av sameiestyret endres, såfremt de viser seg å være utilstrekkelige. Sameiets fellesutgifter bæres av de enkelte sameier med den prosentvise andel som er fastlagt av Generalforsamlingen i henhold til bilag 1 til vedtektene (Kfr. vedtak på Generalforsamlingen 28.04.1987).

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

§ 11

En sameier som i vesentlig grad handler i strid med denne avtale, årsmøtets/generalforsamlingens vedtak, eller trass i skriftlig advarsel overtrer husordensregler, eller unnlater å foreta pliktige innbetalinger til sameiet i rett tid, kan etter vedtak av sameiestyret tilpliktes å tre ut av sameiet. Melding om dette gir sameiestyret i rekommandert brev med angivelse av grunn. I meldingen skal det stå at sameiestyrets vedtak kan prøves innen 30 dager etter at meldingen er mottatt med klage til Generalforsamlingen. Generalforsamlingens avgjørelse blir endelig, hvis det ikke innen 30 dager anlegges sivilt søksmål for å få den kjent ugyldig.

§ 12

Sameierne har ikke utløsningsrett, innløsningsrett eller rett til å kreve Sameiet oppløst.

§ 13

Årsmøte i Sameiet avholdes hvert år innen april måneds utgang. Innkallelse til årsmøtet skjer skriftlig til samtlige sameiere med minst 14 dagers varsel. I ordinært årsmøte behandles:

1. Årsberetning og regnskap for siste driftsår.
2. Valg av styre.
3. Andre saker som måtte være nevnt i innkallelsen.

Med innkallelsen skal følge årsberetning, regnskap og driftsbudsjett.

Beslutninger i mindre saker fattes med alminnelig flertall. Vedtak om nyanskaffelser eller andre tiltak som medfører ekstra utgifter tilsvarende 30 % eller mer av det ordinære årsbudsjett, krever 2/3 flertall. En sameier har én stemme for hver seksjon han disponerer. Det er anledning til å møte ved fullmektig som fremlegger skriftlig fullmakt ved årsmøtets begynnelse.

§ 14

For beslutning om vedtektsendring kreves 3/4 flertall både blant de møtende og av samtlige eksisterende stemmer.

§ 15

Ekstraordinær generalforsamling avholdes når sameiestyret beslutter det, eller når det forlanges av sameiere som representerer minst 1/10 av de stemmer som kan avgis. Ekstraordinær generalforsamling innkalles skriftlig med minst 8 dagers varsel til samtlige sameiere. I ekstraordinær generalforsamling kan bare behandles de saker som er nevnt i innkallelsen.

§ 16

Saker som angår Sameiet, og som en sameier ønsker fremlagt for styret, skal fremlegges skriftlig.

Bilag 1 til vedtektene

(Vedtatt på generalforsamlingen 28.04.87)

Fordeling av fellesutgifter

Oversikt over prosentvis andel av fellesutgifter på de enkelte leiligheter i henhold til § 10 i vedtektene.

Leilighet	Prosentandel	Leilighet	Prosentandel
101 (Seksj.nr: 1)	3,15	401 (Seksj.nr: 19)	4,30
102 (Seksj.nr: 2)	4,10	402 (Seksj.nr: 20)	4,15
103 (Seksj.nr: 3)	1,95	403 (Seksj.nr: 21)	2,10
104 (Seksj.nr: 4)	2,30	404 (Seksj.nr: 22)	2,45
105 (Seksj.nr: 5)	2,35	405 (Seksj.nr: 23)	2,45
106 (Seksj.nr: 6)	2,15	406 (Seksj.nr: 24)	2,25
201 (Seksj.nr: 7)	4,30	501 (Seksj.nr: 25)	4,30
202 (Seksj.nr: 8)	4,15	502 (Seksj.nr: 26)	4,15
203 (Seksj.nr: 9)	2,10	503 (Seksj.nr: 27)	2,10
204 (Seksj.nr: 10)	2,45	504 (Seksj.nr: 28)	2,45
205 (Seksj.nr: 11)	2,45	505 (Seksj.nr: 29)	2,45
206 (Seksj.nr: 12)	2,25	506 (Seksj.nr: 30)	2,25
301 (Seksj.nr: 13)	4,30	601 (Seksj.nr: 31)	3,25
302 (Seksj.nr: 14)	4,15	602 (Seksj.nr: 32)	3,20
303 (Seksj.nr: 15)	2,10	603 (Seksj.nr: 33)	3,30
304 (Seksj.nr: 16)	2,45	604 (Seksj.nr: 34)	3,45
305 (Seksj.nr: 17)	2,45		
306 (Seksj.nr: 18)	2,25		

Sameiet Majorstuveien 5
Husordensregler

Beboerne av hver enkelt leilighet er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenen blir fulgt. Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordenen inneholder ikke bare plikter. Vær oppmerksom på at den skal sikre orden, ro og hygge i hjemmene.

Alminnelige ordensregler

Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, sykler eller annet i trapperom eller ganger eller på gårdens plener. Gården har et dertil bestemt rom i kjelleren.

Kast ikke mat ut av vinduet til fuglene, da dette trekker rotter og mus til eiendommen.

Vinduer må ikke brukes til lufting av tøy eller sengeklær. Risting av tøy i trappeoppgangen er forbudt.

Ytterdør og dør til kjeller skal alltid være låst. Entredører holdes lukket.

Dørmatter og gulvet under mattene må holdes rene av beboerne av leilighetene.

Bruk aldri bart lys i kjellerboder. Tenn ikke mer lys enn nødvendig i kjeller.

SLUKK LYSET ETTER BRUK.

Regler om ro i leilighetene

Det skal være ro i leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 06.30. Sang, høylydt tale og bruk av musikkinstrumenter er ikke tillatt før kl. 08.00 og ikke mellom 16.00 og 18.00. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 20.00 og på søn- og helligdager. Musikkundervisning tillates ikke.

Det er ikke lov å holde hund eller katt uten spesiell tillatelse fra Styret.

Søppel og renhold

All søppel pakkes forsvarlig inn og surres om nødvendig med hyssing før den kastes i nedkastluken. Pakkene må ikke være for store, slik at nedkastluken tilstoppes. Store pappesker og større mengder løst papir e.l. bringes direkte til søppelrommene i kjelleren. Se etter at søppelen er så tørr som mulig. Det er strengt forbudt å kaste brennende ting (f.eks. sigarettstumper) eller oljet avfall gjennom nedkastluken. Luken skal låses etter bruken.

Vaskeriet

Ordensregler for vaskeriet er oppslått i vaskerommet. Vasketavle finnes på veggen. Gå ikke ut av vaskerommet, selv for en kort stund, uten at alle kraner er stengt. Vaske- og rullerom skal gjøres rene og luftes godt ut etter bruken.

Forlat ikke vaskerommet med vinduet åpent.

Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn gårdens beboere.

Matter, tepper og tøy kan luftes og bankes fra kl. 08.00 til kl. 22.00 på hverdager, og på lørdager fra kl. 08.00 til kl. 19.00.

WC, kraner og ledninger

Alle innredninger og alt utstyr ellers må behandles forsiktig. La aldri en kran stå åpen når et rom forlates. For å unngå sjenerende sus i ledningene bør en kran aldri skrus helt opp. Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vasker eller sluk. Skyll en gang i blant med sodavann for at avløpsrørene ikke så lett skal stoppes til.

Hvis et rør springer og stoppkran ikke kan bli stengt med det samme, surres et håndkle e.l. rundt stedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller en vask, slik at vannet kan samles opp.

Veggdyrkontroll

Leilighetenes beboere må straks melde fra til Styret, hvis det merkes veggedyr, kakerlakker e.l. i leiligheten. Styret skal ha anledning til uhindret å foreta inspeksjon i enkelte eller alle leiligheter for å konstatere om der er veggedyr eller annet utøy.

Hvis det er påvist veggedyr eller annet utøy i en leilighet, må beboeren for egen regning gjøre det nødvendige for å få leiligheten rengjort og ellers rette seg etter de pålegg som Styret kommer med for å få gjort dette.

Fremleie

Ved fremleie av leilighet har eieren ansvaret for alle skader og ulemper som Sameiet Majorstuveien 5 måtte bli påført ved fremleiet. Fremleiere må ikke flytte inn før Styrets godkjenning foreligger.

Mulige meldinger fra Styret til sameierne/beboerne ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme vis som husordensbestemmelser, som er en del av sameiekontrakten.

Beskjed til vaktmesteren kan legges i postkassen som er merket "Vaktmester". Henvendelser vedrørende eiendommen kan også rettes til Styret.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5[III] * OSLO 1
KR/AC

KOPI

Oslo, den 10.7.74

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Kajoretuveien 5 - 5B

Journalnr.
65/2123

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
22.9.1971

Bygningens art
Boligblokk

Byggherre
Adv. Einar Wellén, Akersgaten 8, OSLO 1

Byggemelder
Ark. Alf Tønnessen, Nordbergbakken 6, OSLO 8

Ansvarshavende
Ing. Tore Brevig, Eikeveien 3, 1480 - SLATTUM

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

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

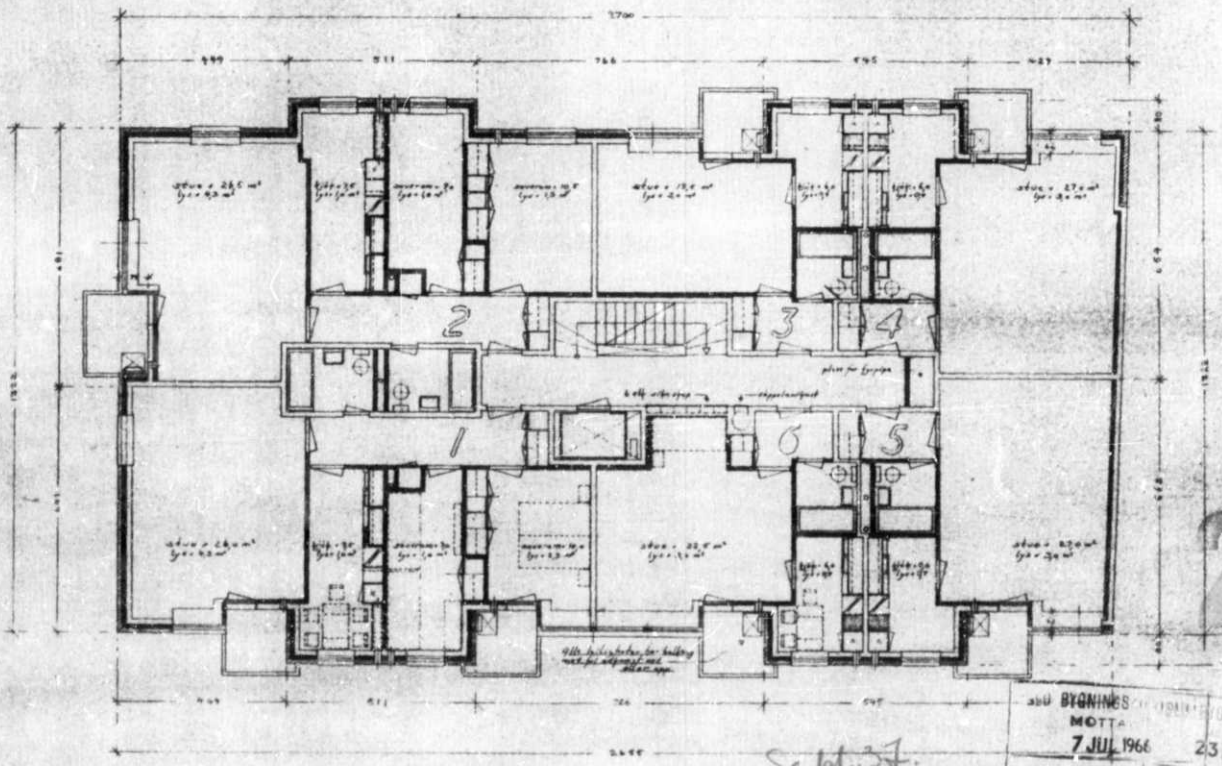
Kaare Regbo
Ing. overingeniør

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

SIL 512 4000 ANDVORD, 2596702 -

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
24 JAN 1966

REDFOTOGRAFERT 19 X



26

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
7 JUL 1966

23 NOV 1965

Sept. 37.

Sept. 33

1:100

Boligbygg på eiendommen Kjørstadveien 5 og 5B

2den. 3dje. 4dje og 5te etg. plan

. 25978 , 19 75
avskrift 16/12

BEGJÆRING
til
BYSKRIVEREN I OSLO

Gnr. 2 1 4 Bnr. 1 8 7

Som eier av Majorstuveien 5, Oslo, begjærer jeg herved eiendommen delt i 34 seksjoner i henhold til nedenstående fordelingsliste. Innehaverne av de enkelte seksjoner skal ha ideel andel av hele eiendommen Majorstuveien 5 som tilsvarer fordelingsnøkkelen. Hver seksjon skal ha eksklusiv bruksrett til vedkommende leilighet med boder. Det forbeholdes sameiet panterett for Kr. 2. 000.- på hver seksjon til dekning av felles utgifter. Denne panterett skal ha prioritet etter første tinglyste kjøpesum for vedkommende seksjon og har ikke opptrinnsrett. Skulle verdien av leiligheten etterhvert stige betydelig, slik at beløpet Kr. 2. 000.- vil sjenere en eventuel belåning av seksjonen, plikter sameiet å vike prioritet for beløpet inntil 80% av seksjonens lånetakst. Sameierne har ikke ut- eller innløsingsrett og heller ikke oppløsningsrett. Salg eller bortleie må godkjennes av sameiets styre som ikke kan nekte uten saklig grunn.
Ved misligholdelse kan den som bor i leiligheten pålegges av sameiets styre å fraflytte leiligheten.

Fordelingsliste:

Seksjon nr.	Leil. nr.	Etg.	Brutto areal mr.	Antall bebo. rom	Kjeller-bod nr.	Sameiebrøk	Benevnelse.
1	101	1	77	2	101 A+B	77/2532	Leilighet
2	102	1	100	3	102 A+B	100/ "	"
3	103	1	47	1	103 A+B	47/ "	"
4	104	1	56	1	104A+B	56/ "	"
5	105	1	56	3	105 A+B	56/ "	Tannlegekontor
6	106	1	54	1	106 A+B	54/ "	Leilighet
7	201	2	106	3	201 A+B	106/ "	"
8	202	2	103	3	202 A+B	103/ "	"
9	203	2	50	1	203 A+B	50/ "	"
10	204	2	58	1	204 A+B	58/ "	"
11	205	2	58	1	205 A+B	58/ "	"
12	206	2	56	1	206 A+B	56/ "	"
13	301	3	106	3	301 A+B	106/ "	"
14	302	3	103	3	302 A+B	103/ "	"
15	303	3	50	1	303 A+B	50/ "	"
16	304	3	58	1	304 A+B	58/ "	"

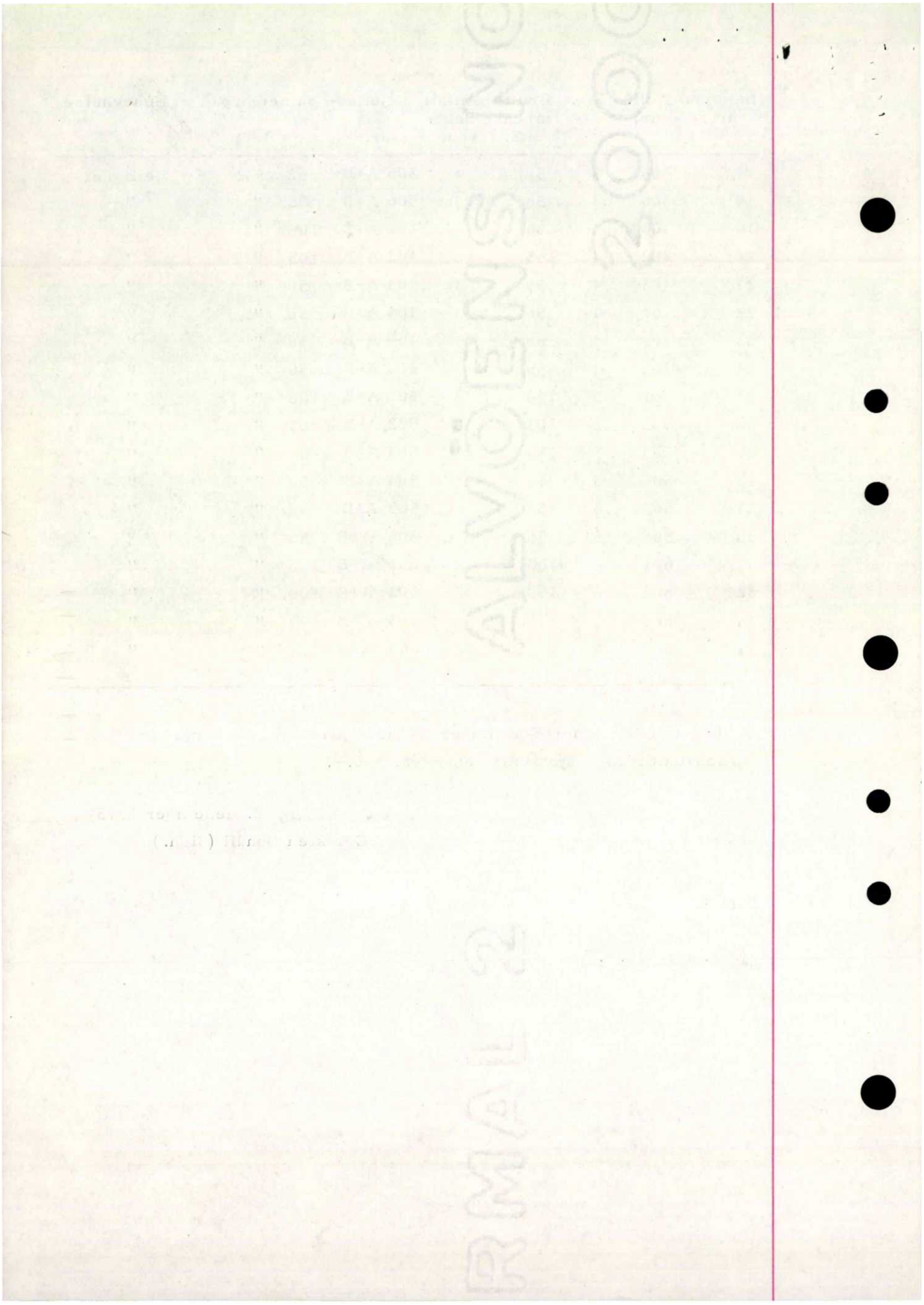
Seksjon nr.	Leil. nr.	Etg.	Brutto areal m2.	Antall beboer rom	Kjeller-bod nr.	Sameiebrøk	Benevnelse
17	305	3	58	1	305 A+B	58/2532	Leilighet
18	306	3	56	1	306 A+B	56/ "	"
19	401	4	106	2	401 A+B	106/ "	"
20	402	4	103	3	402 A+B	103/ "	"
21	403	4	50	1	403 A+B	50/ "	"
22	404	4	58	1	404 A+B	58/ "	"
23	405	4	58	1	405 A+B	58/ "	"
24	406	4	56	1	406 A+B	56/ "	"
25	501	5	106	3	501 A+B	106/ "	"
26	502	5	103	3	502 A+B	103/ "	"
27	503	5	50	1	503 A+B	50/ "	"
28	504	5	58	1	504 A+B	58/ "	"
29	505	5	58	1	505 A+B	58/ "	"
30	506	5	56	1	506 A+B	56/ "	"
31	601	6	100	2	601 A+B	100/ "	"
32	602	6	100	2	602 A+B	100/ "	"
33	603	6	106	2	603 A+B	106/ "	"
34	604	6	112	2	604 A+B	112/ "	"

Vedlagt følger signerte tegninger og situasjonskart, erklæring fra Oslo Byplankontor samt sjekk for gebyr Kr. 510.-.

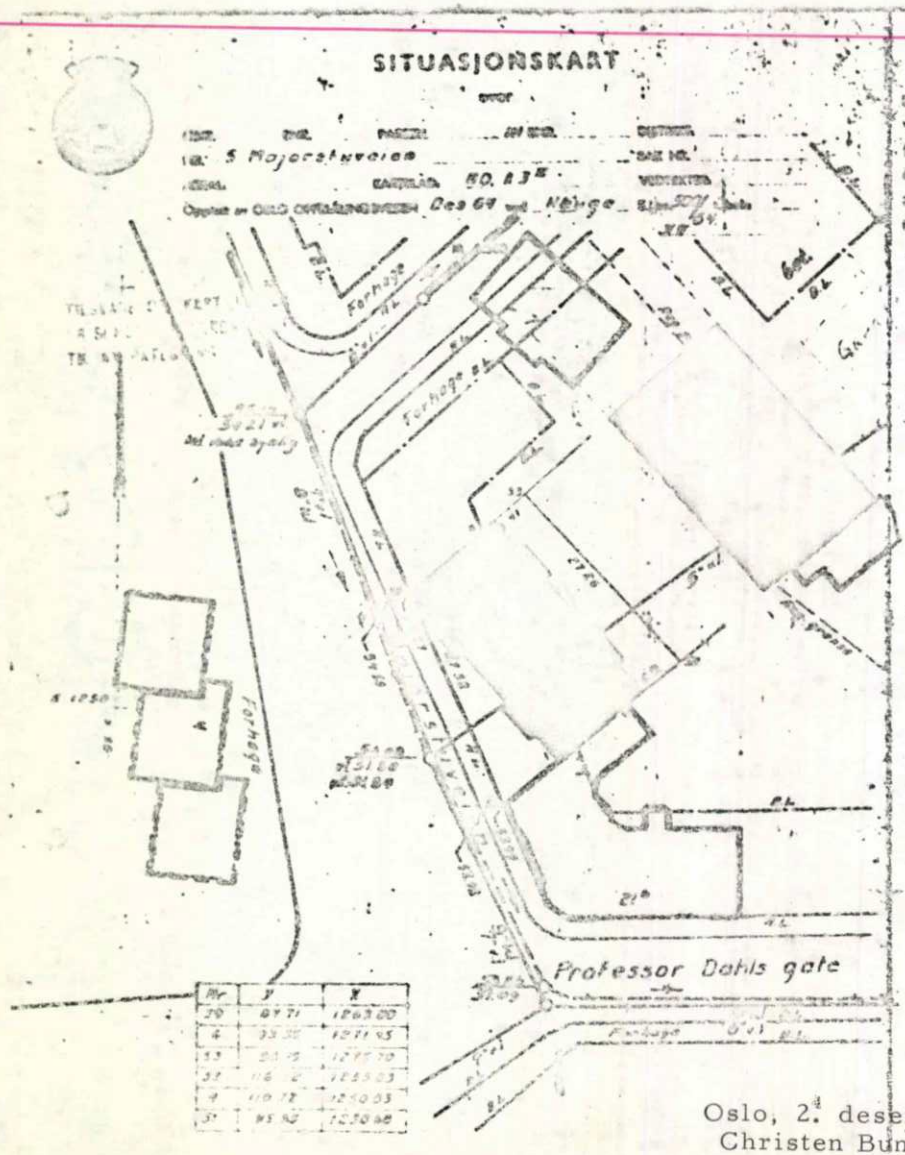
Oslo, 2. desember 1975
Christen Bundli (Sign.)

Bilag.

Sjekk. Kr. 510.-.


ALVÖ ENG
MALÖ 2000

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/525978/105
Attesteringstidspunkt 2026-03-12 09:58



OSLO VANN OG KLOAKKVESEN

påhviler tomteeieren å forhøre kloakk i regulert gate eller vei til og langs tomten, før tomten beb

Vannp. 25'-6'

Stigeledning 2"

Spredevannhan normalt ikke tillatest

Overvann tillatet ikke ført til kloakkledn. uten spesiell tillatelse.

Overvann

Spillvann

BYGGESAK I ORDEN. OSLO 10/2-65 (sign.) J. Gravem / J. Steinen Neb

3.jnr. 500/64.

Nr. 5 Majorstuveien.

Grensene er betegnet med tallene: 53-52-4-31-50-6-53.

Det hviler ingen tinglyste refusjoner for grunnerverv til gate på eiendommen.

Oslo oppmålingsvesen, vestre distrikt den 9/2 1965.

Karl Ove Ko.
Overing.

AM/ÅS.

TILSVARENDE KART-KOPIER
ER SENDT BYGGEKONTORET
TIL NY PÅTEGNING

Nr. 5 Majorstuveien.

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse. For strøket gjelder byplanvedtekt nr. 171 som er under revisjon. Regulerin[illegible] R.L. og byggelinjer R.L. samt regulerte gatehøyder med tilsvarende høyder i reguleringslinjen er vist på kartet. Hensyn må tas til bestående gates høydeforhold. Den inntegnede bebyggelsesplan er i følge stadfestet plan, men i møte 9/2.1965, sak 63/65, nektet byggerådet byggeforbud på eiendommen fordi det er ønskelig med revisjon av kvartalets regulering. Biloppstillingskrav : 1 pr. [illegible] leilighet + besøk. Byggemelderen må kontakte Oslo lysverker [illegible] eventuell plass for nettstasjon. Forøvrig gjelder bestemmelsene i " Rettledning for byggemelderen ", som følger vedlagt.

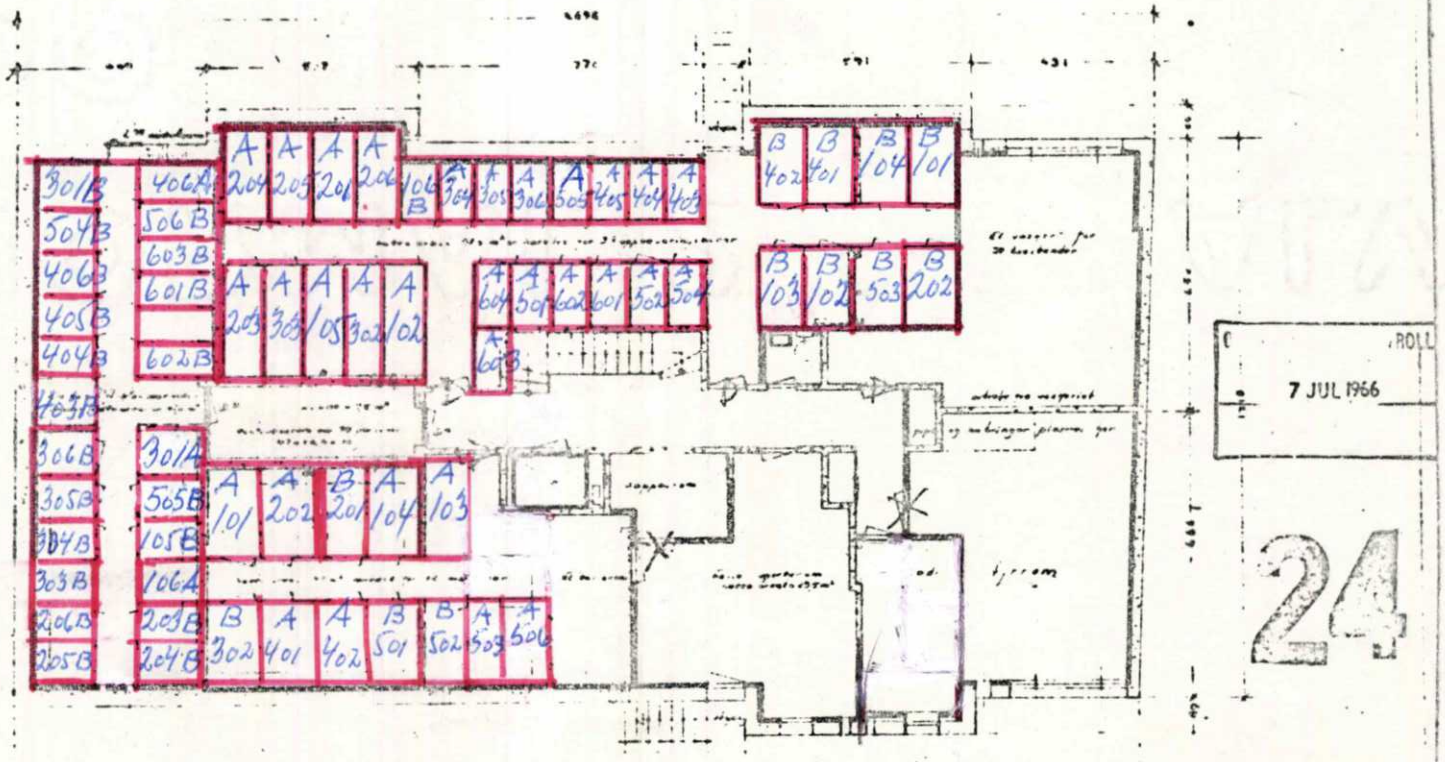
Oslo byplankontor, 2/3.1965.

A. Sørstad
avd.sjef,overing.

Oslo, 2. desember 1975
Christen Bundli (sign.)

Kjeller

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
24 JAN 1968



OSLO BYGNINGSKONTROLL
7 JUL 1966

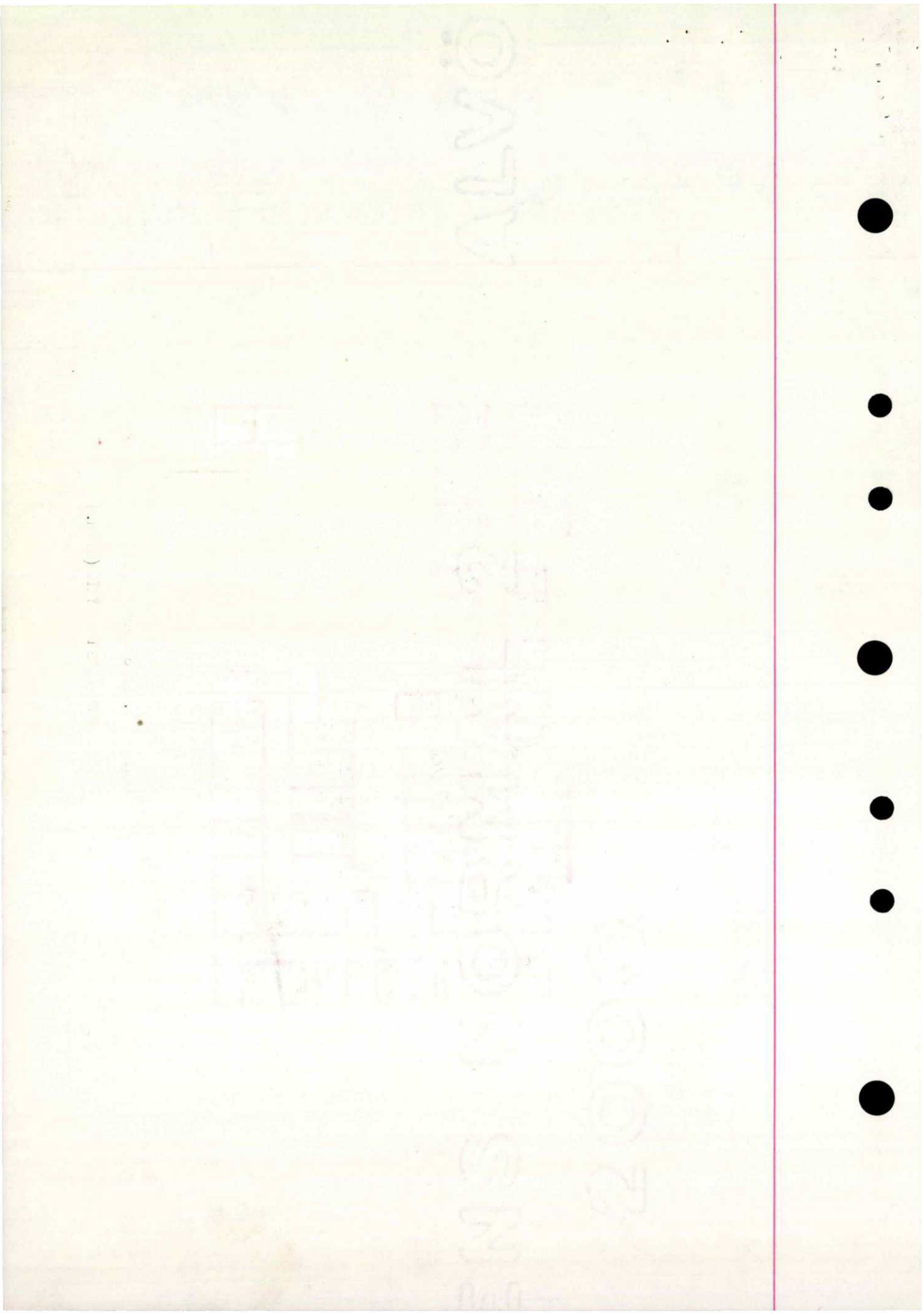
24

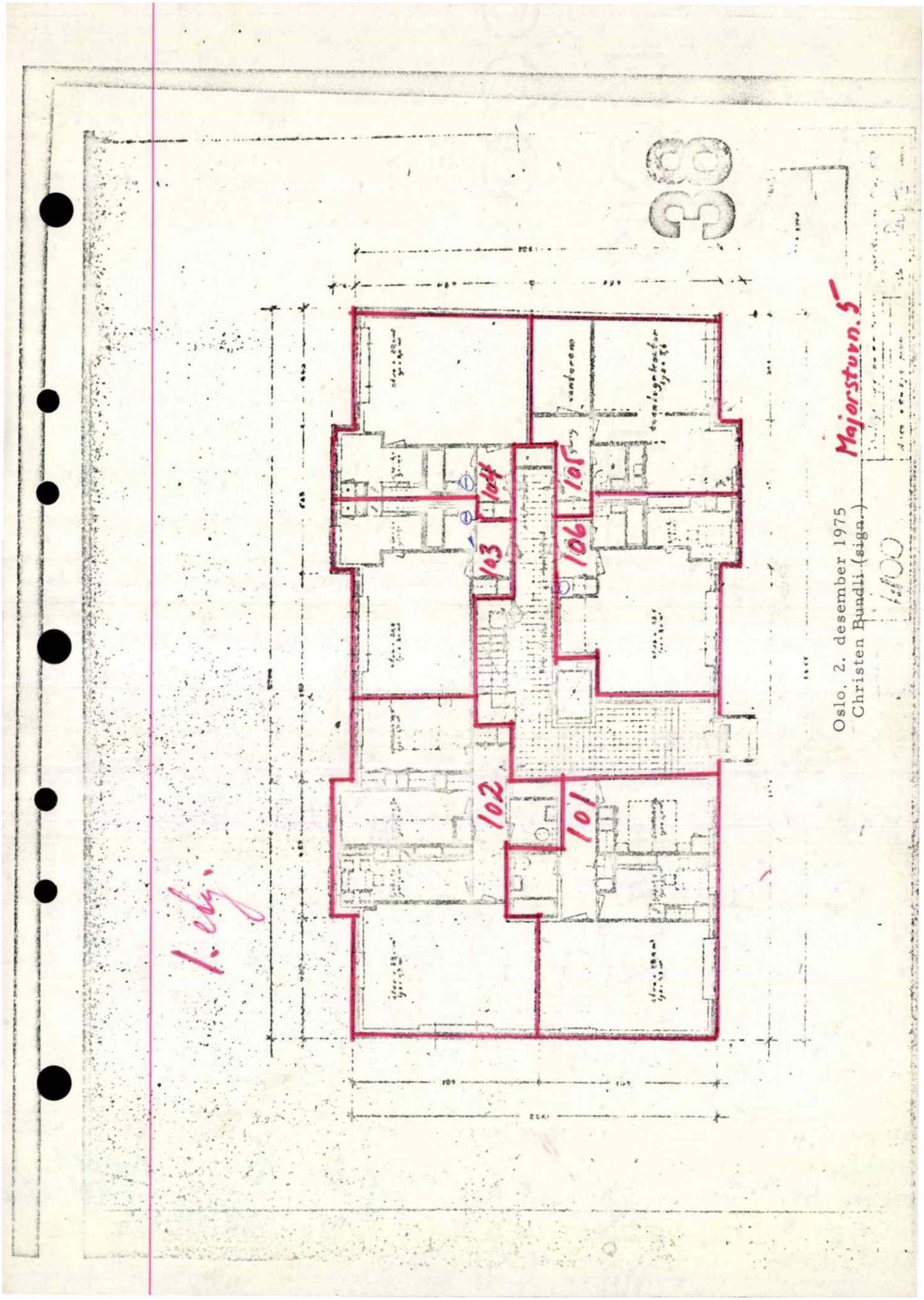
Oslo, 2. desember 1975

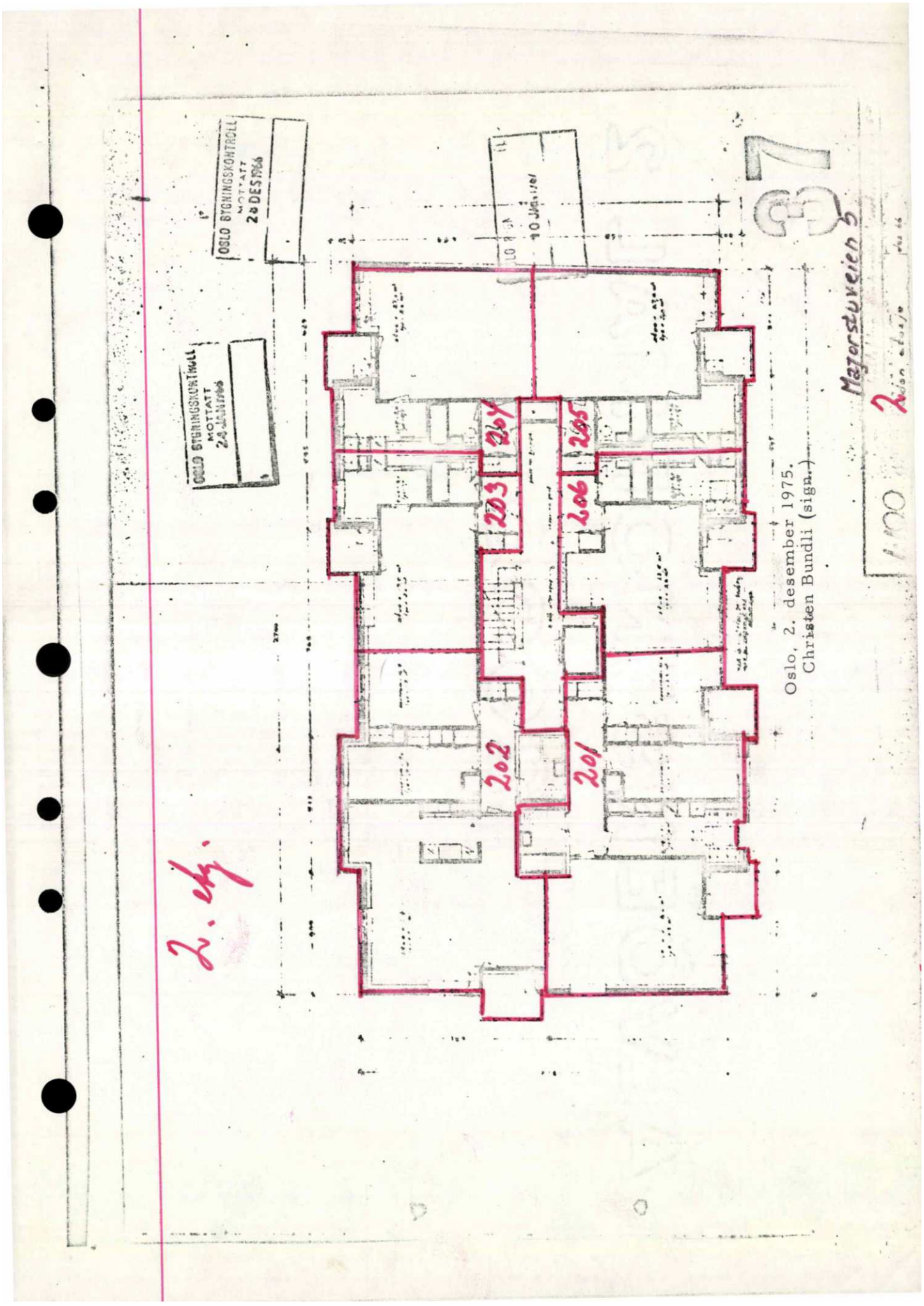
Christen Bundli (sign.)

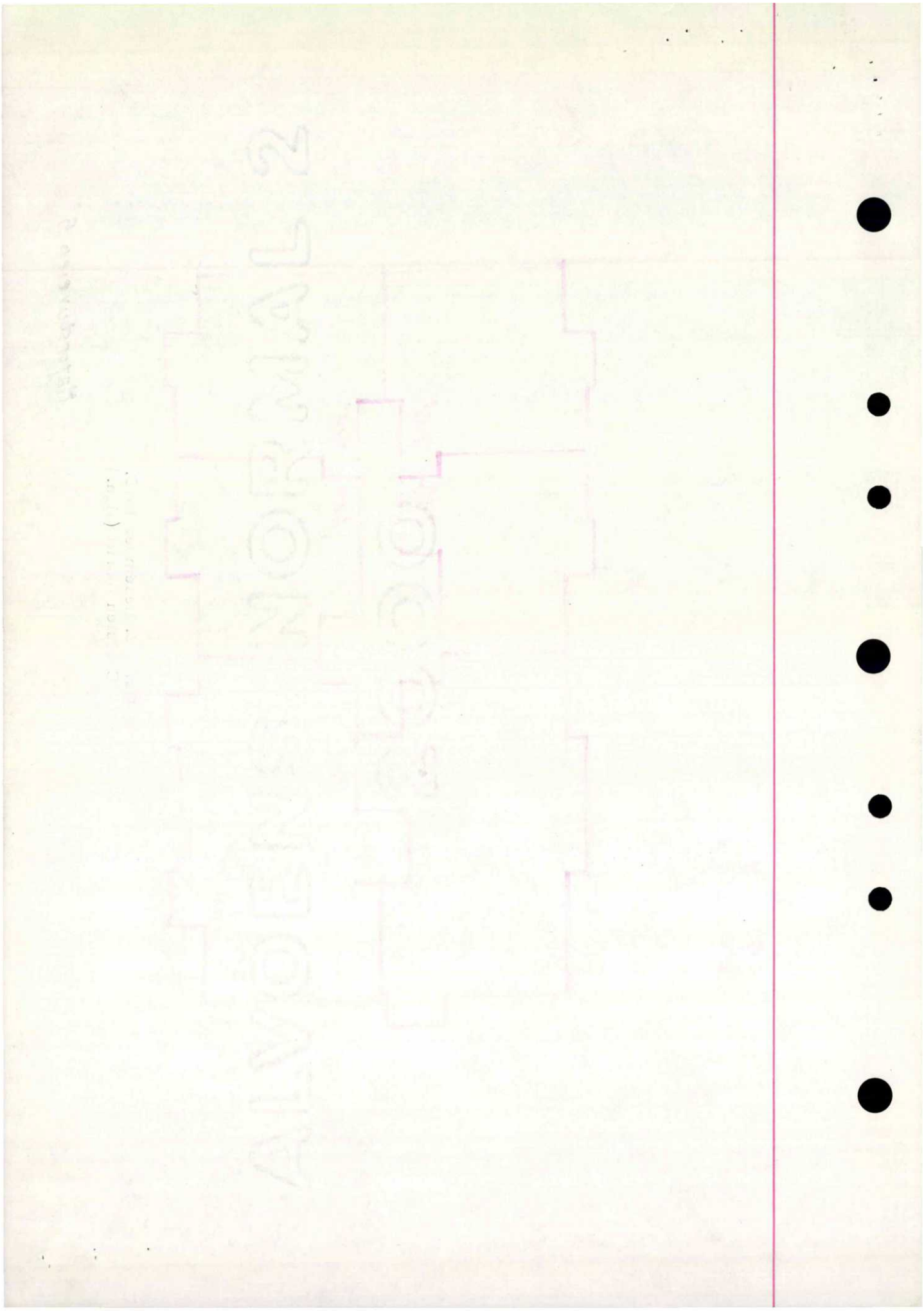
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
23 NOV 1965

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/525978/105
Attesteringstidspunkt 2026-03-12 09:58
Side 7 av 18




Majorstuvn. 5
Oslo, 2. desember 1975
Christen Rundli (sign.)
1:100
1. etg.
101
102
103
104
105
106

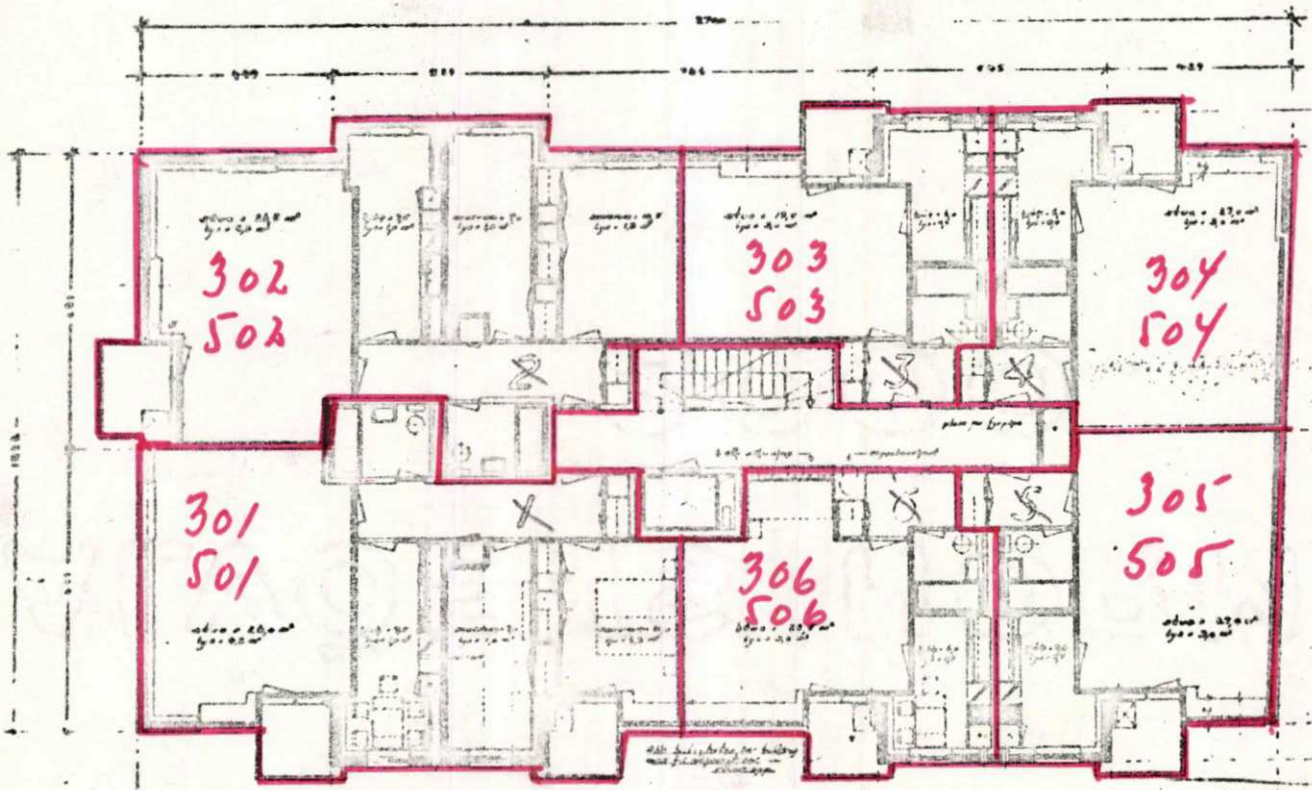

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
28 DES 1966
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
Majorstuveien 5
2. etg.
203
204
205
206
202
201
Oslo, 2. desember 1975.
Christen Bundli (sign.)



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/525978/105
Attesteringstidspunkt 2026-03-12 09:58

3. og 5. etasje

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
24 JAN 1976



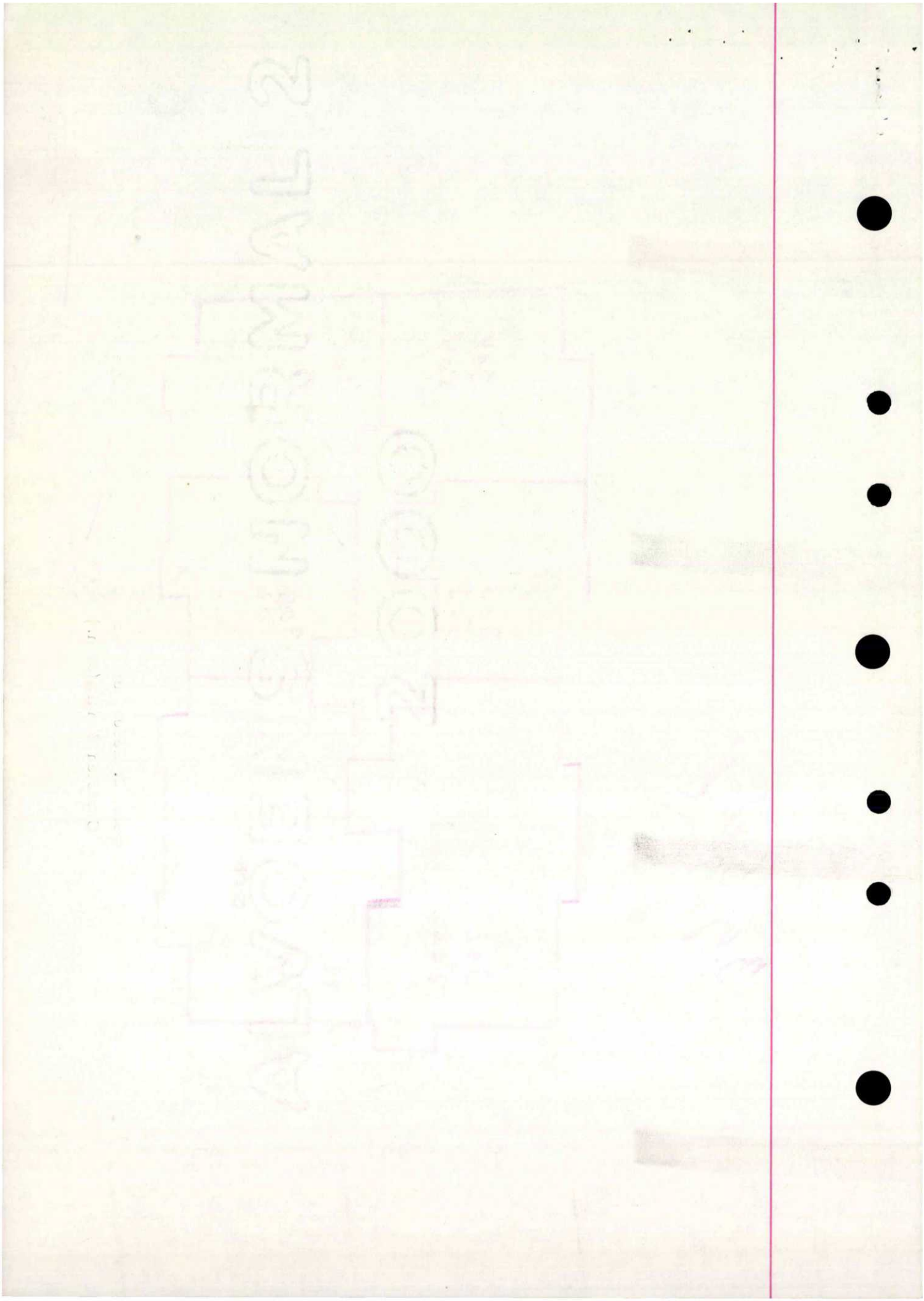
Oslo, 2. desember 1975
Christen Bundli (sign.)

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
7 JUN 1966
23 NOV 1965

Sebb. 34.

Sebb. 33.

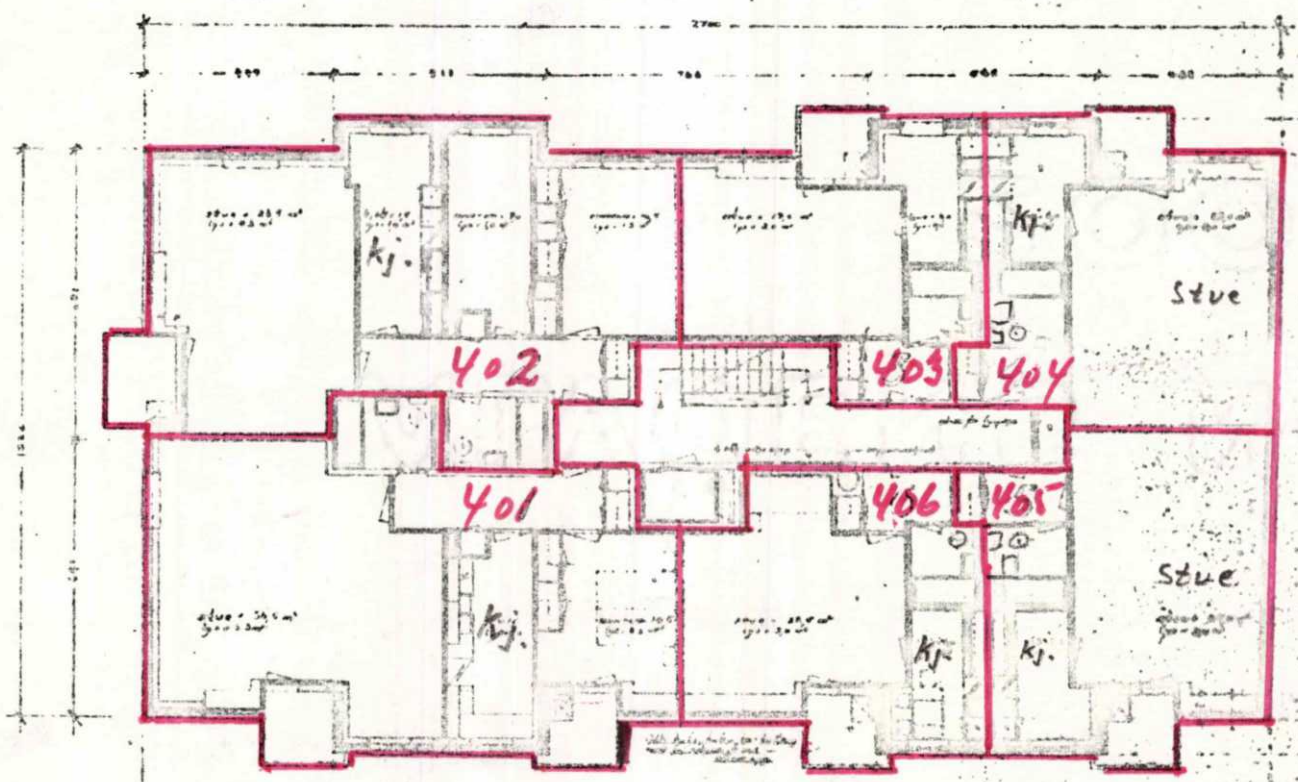
Side 13 av 18



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/525978/105
Attesteringstidspunkt 2026-03-12 09:58

4. etg.

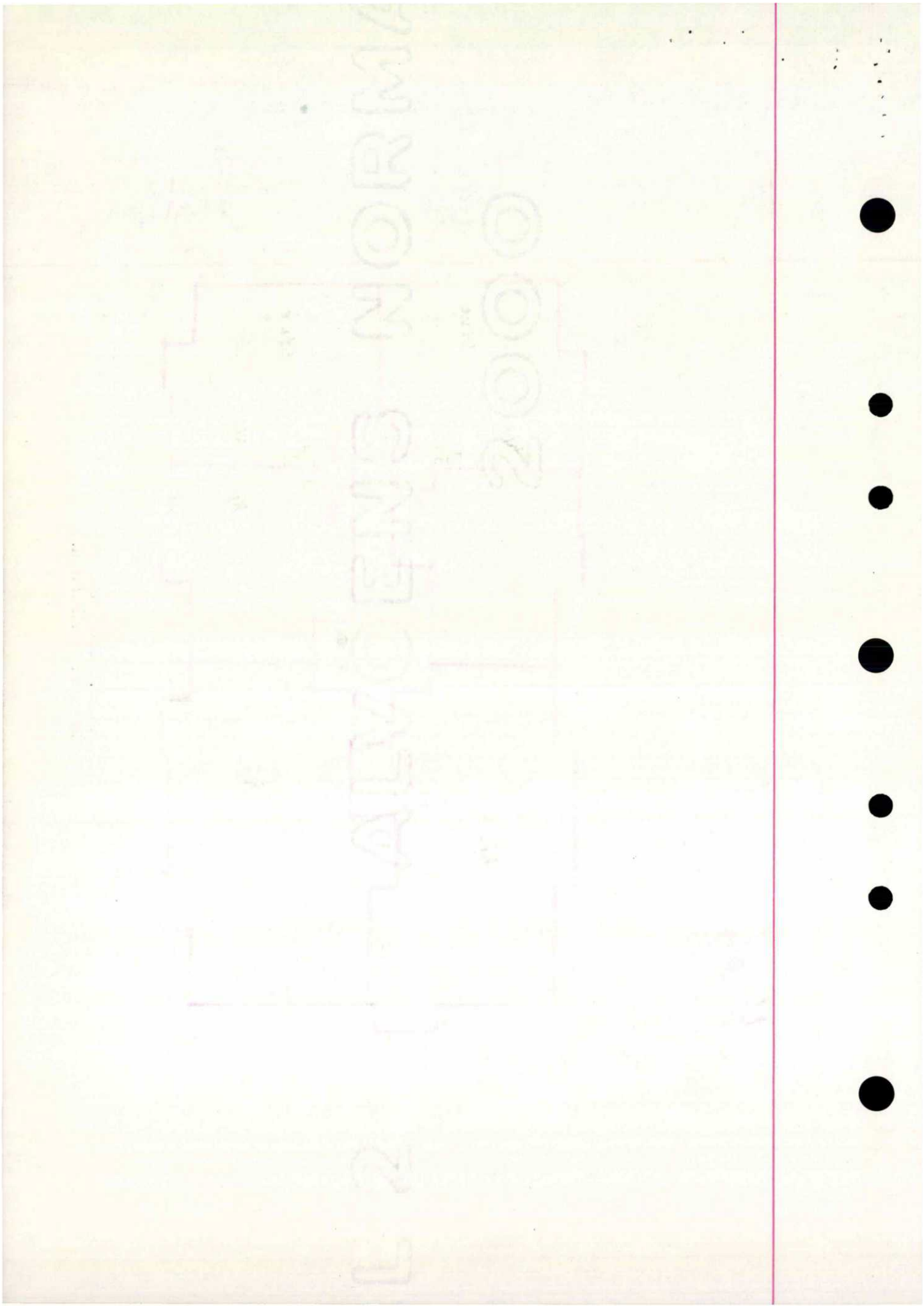
OSLO BYGNINGSKONT
MOTTATT
24 JAN 1976

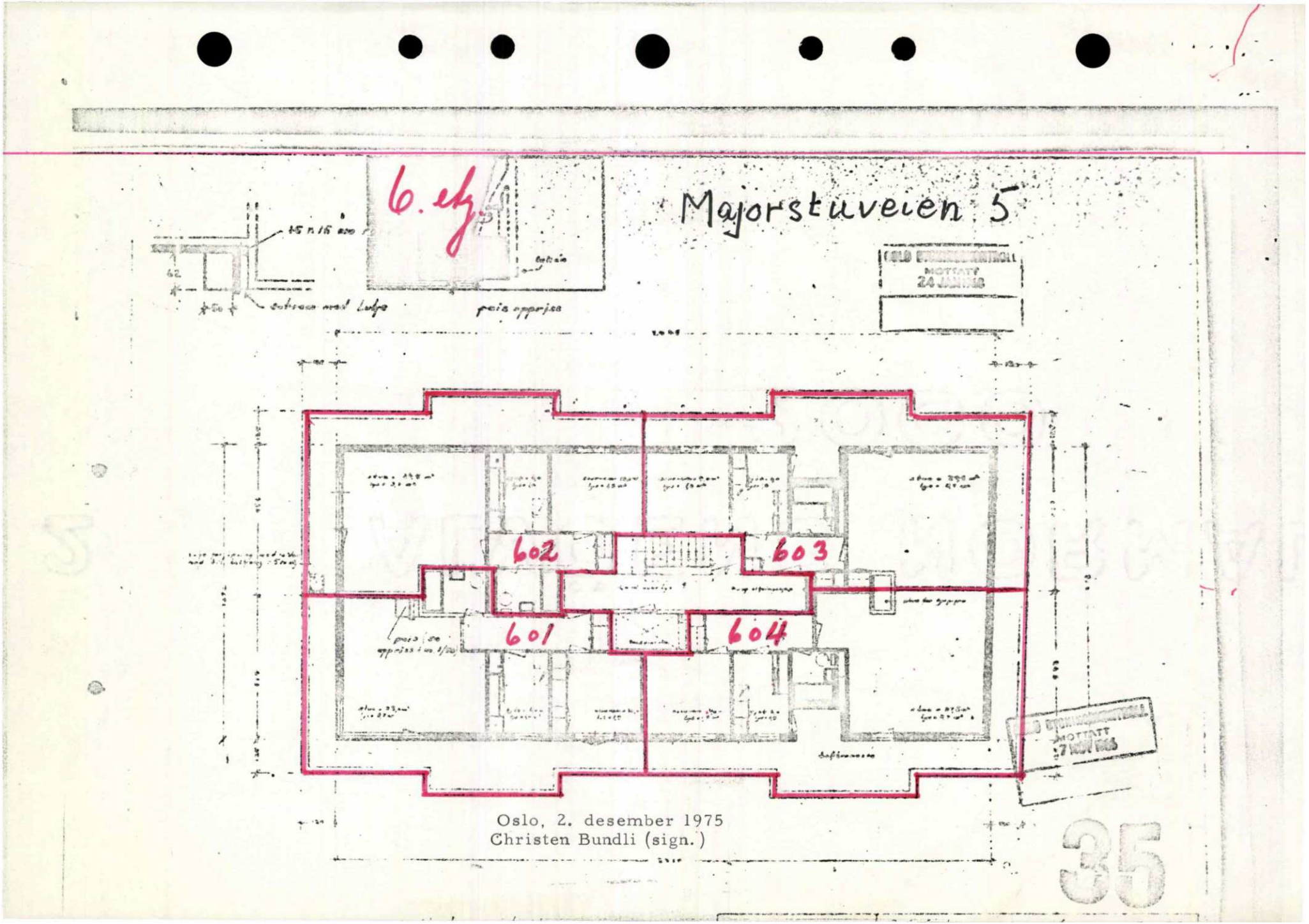


Oslo, 2. desember 1975
Christen Bundli (sign.)

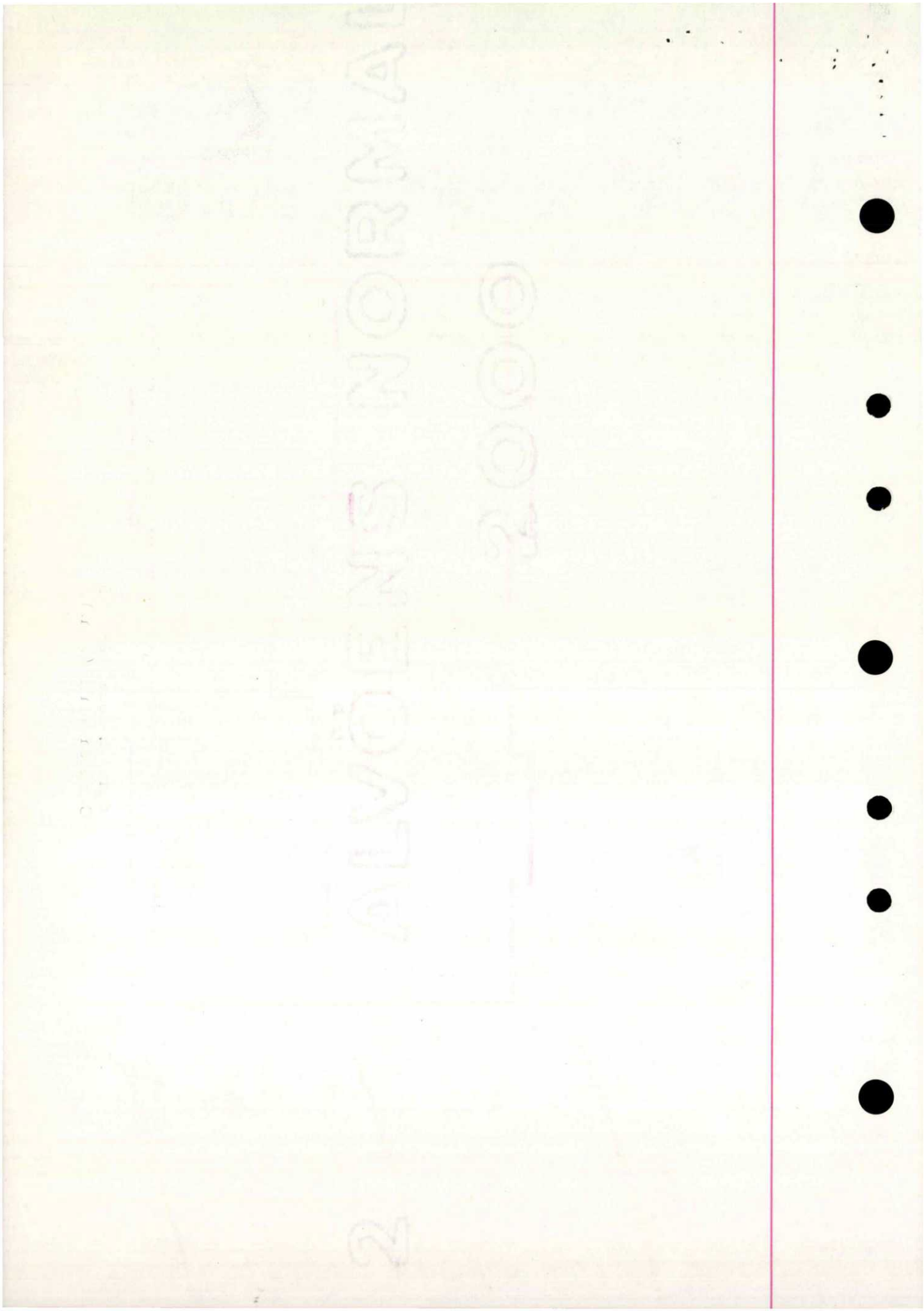
Rettet i mapt 66

Side 15 av 18





Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/525978/105
Attesteringstidspunkt 2026-03-12 09:58



BR 2019 1969
avskrift
3a/1 V

Erklæring

vedrørende

Gnr. 2 1 4 Bnr. 1 8 7 og 1 8 8

Majorstuveien 5 - 5 B.
Eiendom

Prov. garasjeanlegg for 20 biler. | 68/2377
Arbeidets art | Bygn.kontr. j.nr.

Den *har Oslo bygningsråd-bygningssjef i henhold til § 8 i bygnings-*

vedtekt for Oslo meddelt midlertidig unntak fra bestemmelsene i stadfestet reguleringsplan.

~~xxxxxxxxxxxxx~~

~~xxxxxxxxxxxxx~~ §

~~xxxxxxxxxxxxx~~

i anledning: oppføring av provisoriske garasjer på tomt som etter gjeldende reguleringsplan skal bebygges med underjordisk garasjeanlegg.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
24 JAN. 1969

Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning, når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avlyses uten bygningsrådets samtykke.

Oslo, den 23/1-1969

Byggherrens underskrift.

Christian Brandt
Skjøteinnehavers underskrift.

Skj. B 20 A.
2000. R. A. 7227/66.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1966/500507/105
Attesteringstidspunkt 2026-03-12 09:58

507 1966 V Lp. kr. 540.-
7. jan. + st. kr. 120,- 8/3-68.

E R K L Æ R I N G

Gnr. 2 1 4 Bnr. 1 1 6

Som eier av Hjelmsgt. 12 gir undertegnede, direktør Egil A. Braathen, eieren av eiendommen Majorstuveien 5, arkitekt Christen Bundli, rett til å kjøre over min eiendom på følgende vilkår:

1. Arkitekt Christen Bundli skal anlegge adkomst gjennom garasjeanlegget på min eiendom til garasjeanlegget på sin eiendom, som tegnet av arkitekt Alf Tønnessen på tegning datert nov.-65 og approbert 27/10- 65.

2. Arkitekt Christen Bundli bærer samtlige omkostninger med anlegget av adkomsten.

3. Arkitekt Christen Bundli betaler tapt innskudd for de to garasjer som blir berørt av adkomstveien på eiendommen Hjelmsgt. 12, med
kr. 12.000,- - kronertolvtusen 00/100 -
og husleie
kr. 180,- - kroneretthundreogåtti 00/100 - pr. måned for garasjene.

Oslo, 3/1- 1966
Egil A. Braathen

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Thea Sofie Lian Hvam
MAJORSTUVEIEN 5

Dato: 12.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86528416
9051990

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.214 BNR. 187

Vi viser til bestilling av 20260311 for MAJORSTUVEIEN 5.

GNR. 214 BNR. 187

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 16.03.1860.

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

600 m²

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

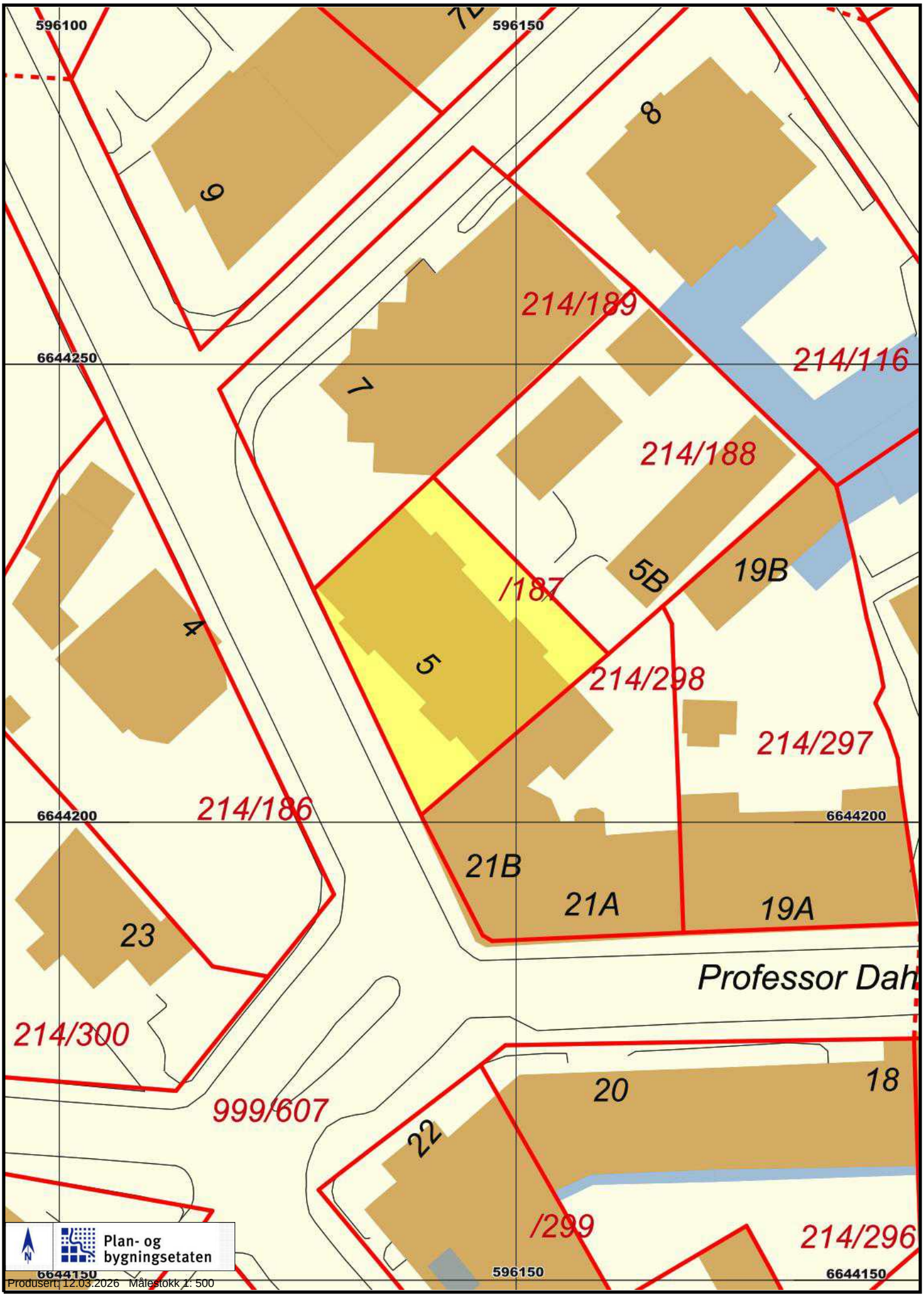
Målestokk= 1: 500.

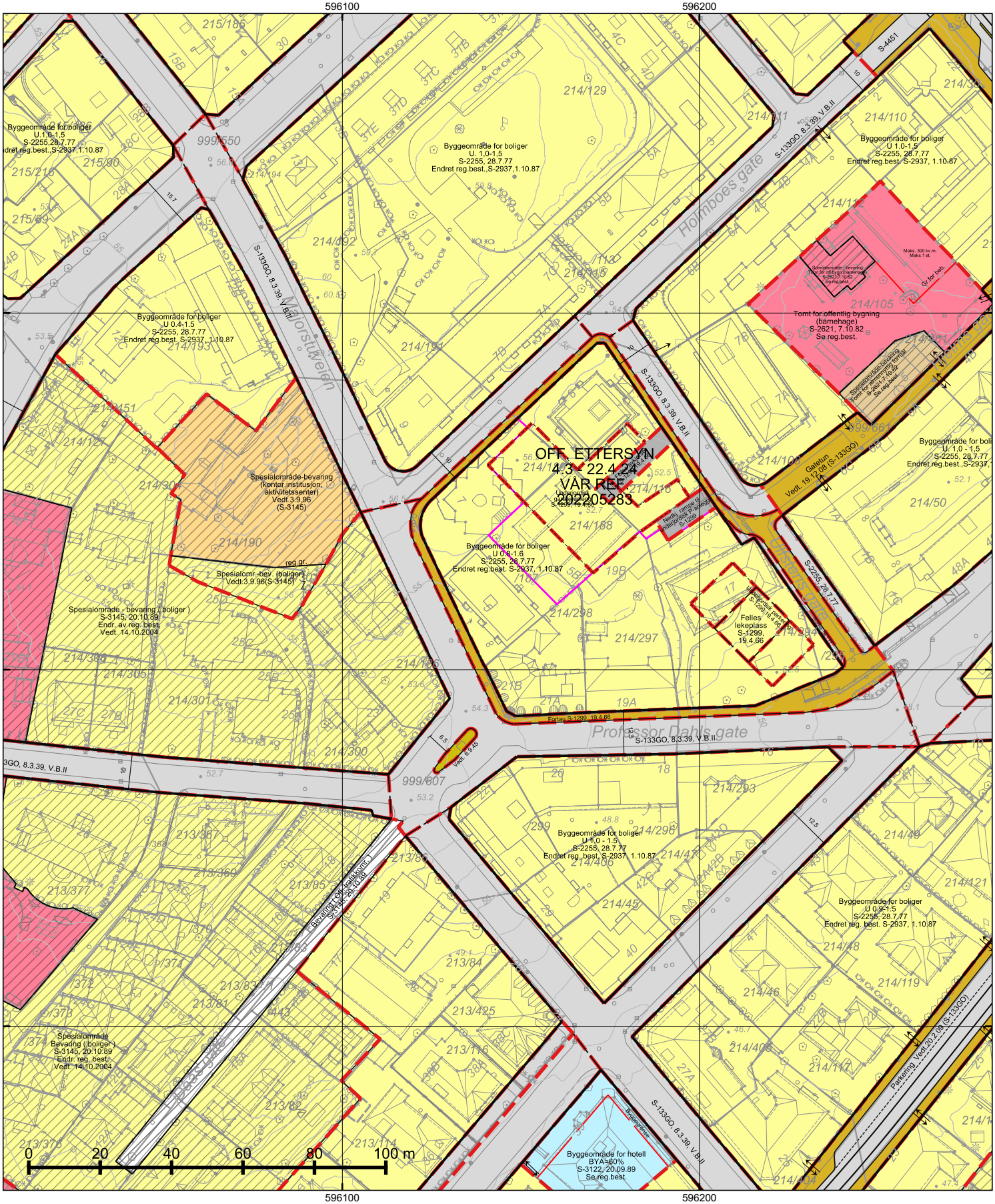
Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


596100
596150
6644250
6644200
6644150
214/189
214/116
214/188
214/187
214/298
214/297
214/186
214/300
999/607
214/296
/299
Professor Dah
9
8
7
6
5
4
5B
19B
21B
21A
19A
23
20
18
22
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 12.03.2026 Målestokk 1: 500



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.03.2026
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).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 154380/ 86528416
Adresse: Majorstuveien 5
Gnr/Bnr: 214/187
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

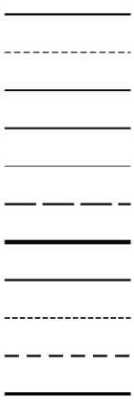


70 - Felles avkjørsel
72 - Felles lekeareal
75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
110 - Bolig m.tilh. anlegg
124 - Hotell og herberge
160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
311 - Annet veiareal
312 - Fortau
316 - Gatetun/gågate
330 - Parkering/utfartsparkering



660 - Spesialområde bevaring bolig
664 - Spesialområde bevaring blandet
665 - Spesialområde bevaring offentlig
666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
675 - Spesialområde bevaring annet underformål

RbBevaringGrense



70 - Felles avkjørsel
76 - Felles underjordisk anlegg
311 - Annet veiareal
312 - Fortau
330 - Parkering - utfartsparkering
913 - Formålavgrensning
930 - Reguleringslinje
934 - Regulert trikkespor
935 - Regulert parkeringsfelt
936 - Regulert fotgjengerovergang
Formålgrense



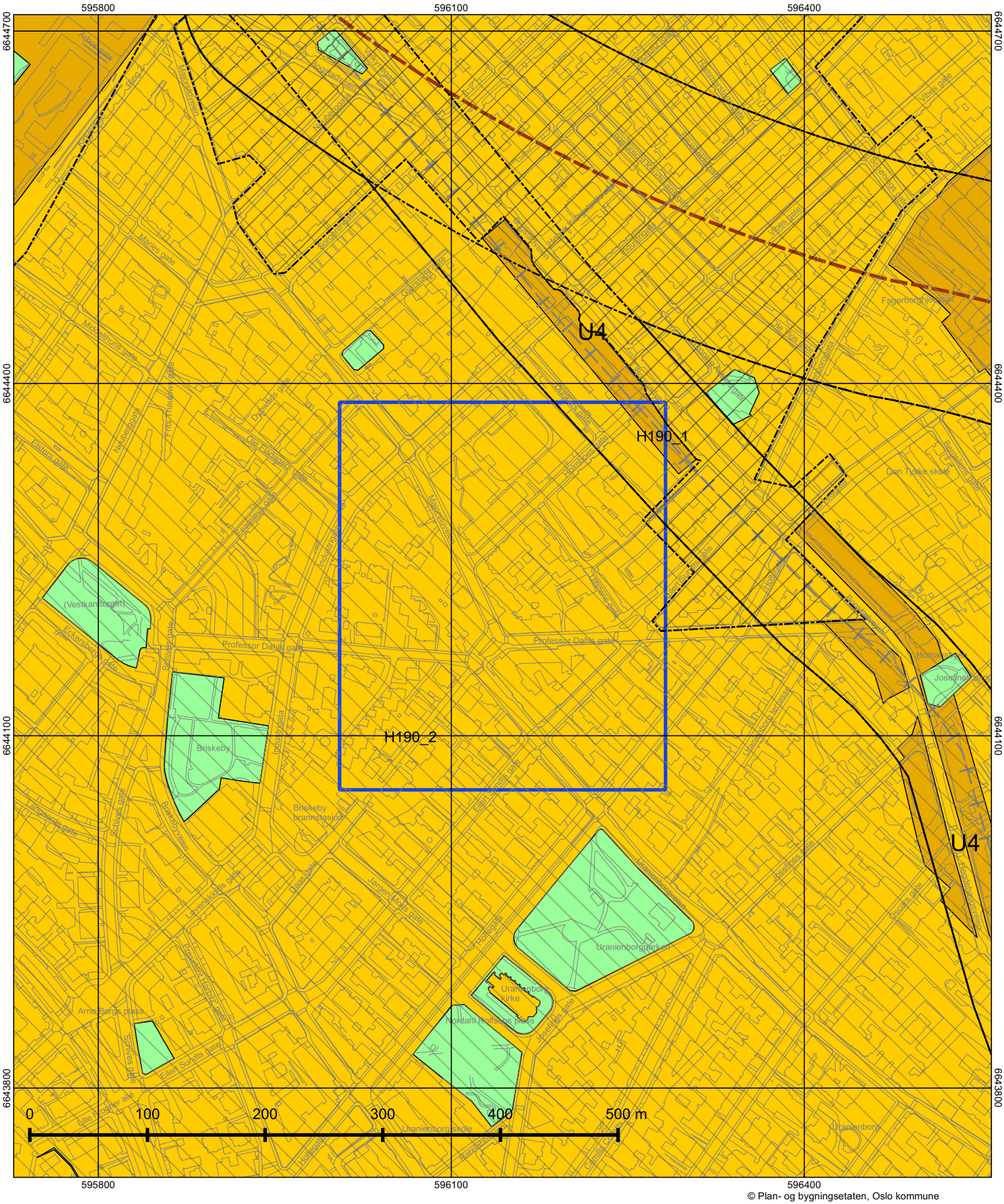
Foreløpig plan
Plangrense (gammel lov)



Grense for bebyggelse
Byggegrense
Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



Oppheving av eiendomsgrense
Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154380/86528416
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-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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:
Majorstuveien 5, 0353 Oslo
Gnr. 214, Bnr. 187, Snr. 16, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159260150

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Ulrik Tandberg Bøe

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 412 62 653

E-post: ulrik.tandberg.boe@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.
