PRIVATMEGLEREN
KOMPLETT

MAJORSTUVEIEN 20
VEDLEGG TIL
SALGSOPPGAVE

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Leilighet
Majorstuveien 20, 0367 OSLO
OSLO kommune
gnr. 215, bnr. 189, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 164 m² BRA-i: 152 m²



Befaringsdato: 07.05.2026 **Rapportdato:** 13.05.2026 **Oppdragsnr.:** 14158-2715 **Eiendomsverdi ref nr:** JW5818

Autorisert foretak: OP Arnesen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Peter Arnesen

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070
op@oparnesen.no

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

OP Arnesen AS

Rapportansvarlig

Ole Peter Arnesen
Uavhengig Takstingeniør
op@oparnesen.no
950 70 070

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Eierseksjon over 2 etasjer i klassisk bygård på Majorstuen.

3. etasje består av entrè, toalettrom, vaskerom, forstue, TV-stue, kjøkken, spisestue, vinterhage og trapperom.

4. etasje består av trapperom, bod/teknisk rom, soverom 1 og bad en suite samt soverom 2 og bad en suite.

Takhøyden i 3. etasje er på opptil 3,38 m.

4. etasje har skråtak og takhøyde opptil 3,7 m.

Balkong og takterrasse på til sammen 15 m².

El-tilsyn uten avvik ble gjennomført den 7.9.2022.

Det er opplyst at boligen ble pusset opp og oppgradert i 2008.

Det er i tillegg opplyst om blant annet følgende oppgraderinger i regi av Sameiet.

- Fasaderehabilitering i 2025.
- Nye beslag på taket i 2025.
- Rehabilitering av piper i 2020.
- Ny taktekking i 2008.

Oppvarming med varmekabler.
Peisovn i forstuen.

Det er søkt med fuktindikator i benkeskap under vaskekum på kjøkken og på kritiske steder på bad. Det er ikke avdekket unormale verdier.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt omfatter eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger.

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

For øvrig henvises det til de enkelte kontrollpunktene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

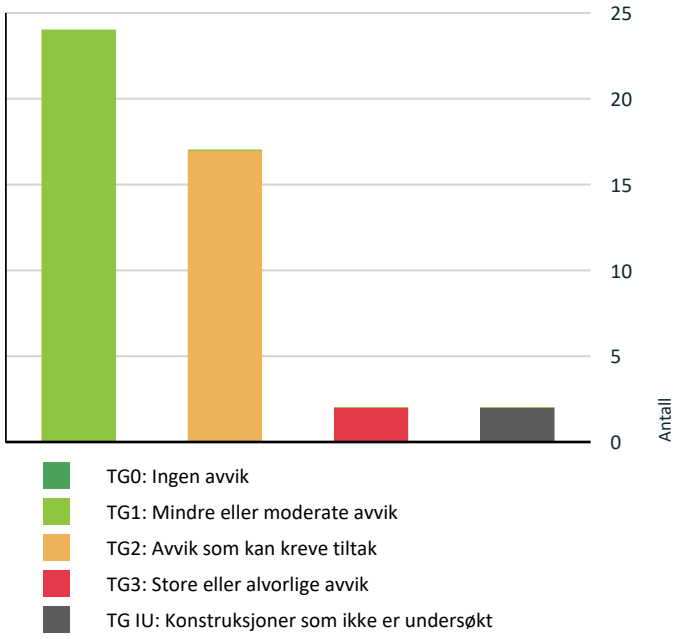
Leilighet

• Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke innhentet tegninger.
Det er opplyst at den opprinnelige planløsningen er endret.

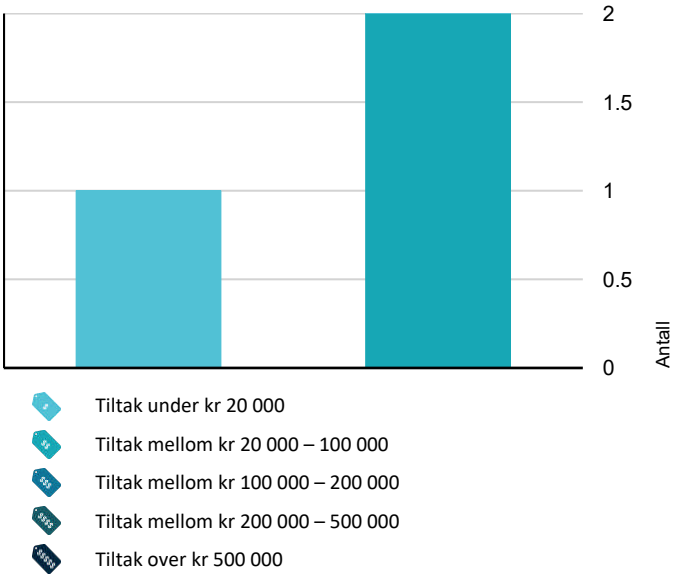
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med de avgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra Eiendomsverdi.no.
Arealene er angitt i henhold til målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.
Undertegnede bekrefter at rapporten er utformet i tråd med takstforskriften.
Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Dører	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning generelt	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Spesialrom > 3. Etasje > Toalettrom > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 3. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 3. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 4. Etasje > Bad en suite > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 4. Etasje > Bad en suite 2 > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 4. Etasje > Bad en suite 2 > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 4. Etasje > Bad en suite 2 > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er avvik i rømningsveier. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1889

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen består av tegltakstein.
Eier opplyser om ny taktekking i regi av Sameiet i 2008.
Vurderingen er kun basert på alder/materiale og det er ukjent om undertaket også ble fornyet.
Normal tid før omlegging av tegltakstein er 30 - 60 år.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av sink eller plastbelagt stål.
Eier opplyser om nye renner/nedløp/beslag i regi av Sameiet i 2008.
Det er i tillegg opplyst om flere nye beslag i regi av Sameiet i 2025 og at beslag på muren på takterrassen ble montert i mai 2026 i regi av Sameiet. Vurderingen er kun basert på alder/materiale.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp/beslag er 25 - 35 år.

TG IU Bygning generelt

Beskrivelse

Klassisk bygård over 4 etasjer og kjeller. Bygårder fra før forrige århundreskifte er også betegnet som 1890 gårder. Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet, i murkonstruksjoner og med trebjelkelag som etasjeskiller. Enkelte skjevheter kan forekomme og tilhører normalen i eldre bygårder.
Fasader er pusset og malt. Fasaden mot gaten er utsmykket med trekninger, ornamenter og konsoller. Det er opplyst om fasaderehabilitering i regi av Sameiet i 2025.

Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler.

Taktekking, utvendige beslag og takkonstruksjon er vurdert da bygningsdelene har nær tilknytning til boligen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det er innvendig skråtak i toppetasjen og takhøyde opptil 3,7 m.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Takkonstruksjonen er uten inspeksjonsmulighet og det er ukjent isolering og ventilering. Det var ikke mulig å undersøke eventuell punktering av dampsperre ved innfelte downlights som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig og nærmere undersøkelser må gjennomføres. Punktering av dampsperre kan føre til at det kommer varm luft inn i takkonstruksjonen og at temperaturforskjeller kan føre til skader.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2- og 3-lags isolerglass fra 1980/1981.
Vinterhagen har vinduer med 2-lags isolerglass fra 1985.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer med tilstandsgrad basert på alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd og tilstandsgrad er angitt med TG 2 basert på alder. Det er påvist flere punkterte glassruter.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og at tidspunkt for utskifting nærmer seg. Vinduer med punkterte glass må skiftes ut, enten hele vinduet eller kun glassene. Eldre vinduer har dårligere isolasjonsverdi som medfører varmetap.
Kostnadsestimatet gjelder utskifting av påviste punkterte glass og ligger i øvre del av intervallet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Takvinduer

Beskrivelse

Velux takvinduer med 2-lags isolerglass fra 2008.
Vinduene er kun besiktiget innvendig og vurderingen er basert på alder.
Normal tid før utskifting av takvindu er 20 - 40 år.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Original leilighetsdør.
Balkongfoldedør fra 1985 med 2-lags isolerglass.
Dør til baktrappen fra 1983 med brannklassifisering B-30.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dører med tilstandsgrad basert på alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd og tilstandsgrad er angitt med TG 2 basert på alder.
Leilighetsdøren er ikke brannklassifisert og det kan komme pålegg om tiltak fra offentlige myndigheter.
Normal tid før utskifting av ytterdører er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og at tidspunkt for utskifting nærmer seg. Eldre dører har dårligere isolasjonsverdi som medfører varmetap.

Tilstandsrapport

TG 3 Dører

Beskrivelse

Terrassedør og sidefelt med 3-lags isolerglass fra 1980 til takterrassen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er fukt-/råteskader på terrassedør og sidefelt samt sprekk i glasset.
Eier opplyser at kledningen rundt døren er skiftet i mai 2026.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dør og sidefelt må skiftes ut og skjulte skader kan forekomme.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong på 10 m² med utgang fra vinterhagen.
Privat takterrasse på 5 m² med adkomst fra hovedsoverommet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Balkongen og vinterhagen er bygget på konstruksjoner av Haki stillas og korrugerte stålplater antatt fra omkring 1985.
Det var ikke mulig å vurdere membran/tettesjikt eller fallforhold under terrassebordene på takterrassen og det legges til grunn at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på membran/tettesjikt.
Normal tid før omlegging av membraner på terrasser er 15 - 35 år.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må gjennomføres nærmere undersøkelser av konstruksjoner til vinterhagen/balkongen og tiltak bør påregnes. Luken til rømningsvei fra balkongen må forsterkes.
Utskifting av membran/tettesjikt på takterrassen må påregnes. Det er påvist fukt-/råteskader på terrassedøren og det er opplyst at kledningen rundt døren er utbedret. Nærmere undersøkelser må gjennomføres og skjulte skader kan forekomme.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Det er opplyst om Merbau heltregulv i toppetasjen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert noe gulvknirk samt enkelte sprekker.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Nærmere undersøkelser bør gjennomføres og det bør alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av overflater og innredninger i brukte boliger.

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Fiskebeinmønstret eikeparkett med varmekabler i 3. etasje.
Flislagt gulv med varmekabler i entrè og vinterhage.
Vegger og himlinger består av malt mur og malte plater.
Original rosett og stukkatur i TV-stuen og original rosett i spisestuen.
Nedforet ramme med LED-downlights i forstuen og nedforet himling med LED-downlights i kjøkkendelen.
Stukkatur fra 2008 utført av Oslo Gipsforum og nedforet himling med LED-downlights i entrè.
Eier opplyser i tillegg om nye downlights i 2025 og at det foreligger dokumentasjon.
Enkelte sprekker pga materialbevegelser er registrert og det bør alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av overflater og innredninger i brukte boliger.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag som etasjeskille.
Det er opplyst at gulvet er avrettet i 3. etasje og det er kun målt høydeforskjeller innenfor toleransekravet.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag som etasjeskille.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er målt 15 mm høydeforskjell gjennom hele rommet på soverommene. Målt høydeforskjell på 15-30 mm gjennom hele rommet angis med tilstandsgrad 2 basert på standardens krav til godkjente måleavvik. Slike høydeforskjeller er normalt i eldre bygårder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilsvarende boliger fungerer fint med slike høydeforskjeller og ingen tiltak er nødvendige.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Scan-Line peisovn i forstuen fra 2008.
Det er opplyst om rehabilitering av piper i regi av Sameiet i 2020.
Eier opplyser i tillegg at det er bestilt glassplate til gulvet foran peisovnen som blir installert før overtakelse.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Oppsadlet tett tretrapp med Merbau trinn og håndløpere samt malte rekkverk/vanger. Levert og montert av Hagen Treindustri AS i 2008.
Sambatrapp til takterrassen.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

To-fløyede originale høye dører (2,6 m) mellom entrè og forstue samt mellom forstue og TV-stue.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dører med tilstandsgrad basert på alder og bruksslitasje. Dørene lukker ikke helt igjen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak men det må påregnes vedlikehold.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressede dører.

VÅTROM

3. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Det er opplyst at vaskerommet ble pusset opp i 2008.

3. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte vegger og nedforet malt himling med innfelte LED-downlights.

3. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke tilstrekkelig fall på vaskeromgulvet og ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og dørterskel. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at vaskerommet bygges med riktig fall til sluk. Bom i fliser oppstår fordi flisene mangler vedheft til underlaget. Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem bør det overvåkes nøye. Dersom eventuelle sprekker i flisfuger oppstår må det påregnes tiltak.

3. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er opplyst om plastsluk fra 2008.
Eventuell smøremembran har forventet brukstid på ca. 30 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. Sluket var plassert under vaskemaskinen. Det er ukjent membran/tettesjikt og det er ukjent utførelse av rørgjennomføringer i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid på eventuell smøremembran ble uansett oppnådd i 2023 og tilstandsgrad er, på generelt grunnlag, angitt med TG 2 basert på alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det må gjennomføres nærmere undersøkelser og innhent dokumentasjon om mulig. Vaskerom er ikke utsatt for fuktpåkjenning som på et bad i en normal brukssituasjon.

3. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet er utstyrt med:
- Overskap.
- Skyvedørsgarderobe.
- Arbeidsbenk med rustfritt skyllekar.
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

3. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rommet har ingen ventilasjon utover via åpen dør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avtrekk og helst mekanisk avtrekk må etableres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

3. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

4. ETASJE > BAD EN SUITE

Generell

Beskrivelse

Det er opplyst at badet ble pusset opp i 2008.

4. ETASJE > BAD EN SUITE

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt himling med innfelte downlights.

4. ETASJE > BAD EN SUITE

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Nedsenket gulv i dusjen.
Det er målt tilstrekkelig fall på badegulvet og tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og dørterskel. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Bom i fliser oppstår fordi flisene mangler vedheft til underlaget. Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem bør det overvåkes nøye. Dersom eventuelle sprekker i flisfuger oppstår må det påregnes tiltak.

4. ETASJE > BAD EN SUITE

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk med klemring og fuktsikring av gulv med underliggende banemembran synlig i sluket. Vegger er normalt fuktsikret med smøremembran som har forventet brukstid på ca. 30 år.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. Halvparten av forventet brukstid på membranløsningen ble oppnådd i 2023 og tilstandsgrad er, på generelt grunnlag, angitt med TG 2 basert på alder. Det er ikke spalte for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygget wc.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Innhent dokumentasjon, om mulig.
Det bør etableres spalte for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygget wc slik at en eventuell lekkasje kan oppdages og ikke blir mer omfattende enn nødvendig.

4. ETASJE > BAD EN SUITE

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med:
- Dusjnisje med glassdør.
- Servantseksjon med skuffer og porselenvask.
- Stikkontakt.
- Speil med lys.
- Vegghengt wc.

4. ETASJE > BAD EN SUITE

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

4. ETASJE > BAD EN SUITE

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



4. ETASJE > BAD EN SUITE 2

Generell

Beskrivelse

Det er opplyst at badet ble pusset opp i 2008.

4. ETASJE > BAD EN SUITE 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt himling med innfelte downlights.

4. ETASJE > BAD EN SUITE 2

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Nedsenket gulv i dusjen.
Det er målt tilstrekkelig fall på badegulvet og 20 mm høydeforskjell mellom topp sluk og dørterskel. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Bom i fliser oppstår fordi flisene mangler vedheft til underlaget. Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem bør det overvåkes nøye. Dersom eventuelle sprekker i flisfuger oppstår må det påregnes tiltak.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er målt 20 mm høydeforskjell mellom topp sluk og dørterskel. Funksjonskravet er 25 mm.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. Eventuelt lekkasjevann på badegulvet kan renne over dørterskelen og føre til fuktskader. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

4. ETASJE > BAD EN SUITE 2

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk med klemring og fuktsikring av gulv med underliggende banemembran synlig i sluket. Hjelpesluk i dusjen. Vegger er normalt fuktsikret med smøremembran.
Smøremembran har forventet brukstid på ca. 30 år.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. Halvparten av forventet brukstid på membranløsningen ble oppnådd i 2023 og tilstandsgrad er, på generelt grunnlag, angitt med TG 2 basert på alder. Det er ikke spalte for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygget wc.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Innhent dokumentasjon, om mulig.
Det bør etableres spalte for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygget wc slik at en eventuell lekkasje kan oppdages og ikke blir mer omfattende enn nødvendig.

4. ETASJE > BAD EN SUITE 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med:
- Innfliset badekar.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er begrenset tilkomst og ventilering under innmurt badekar.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må gjennomføres nærmere undersøkelser. Det bør etableres bedre tilkomst og ventilering under innmurt badekar slikt at fukt og eventuelle skader kan oppdages.

4. ETASJE > BAD EN SUITE 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med:
- Dusjnisje med glassdør.
- Tylö steamfunksjon i dusjen.
- Servantseksjon med skuffer og porselenvask.
- Speil med lys.
- Overskap.
- Høyskap
- Vegghengt wc.

4. ETASJE > BAD EN SUITE 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

4. ETASJE > BAD EN SUITE 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktsøk er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Crown Imperial kjøkkeninnredning fra 2008 med profilerte fronter og kvartskompositt benkeplater. Marmorfliser mellom benk og overskap.
Blanco underlimte kompositvasker, såpedispenser og ett-greps blandebatteri med spylefunksjon.
Integrerte hvitevarer er fra Miele og består av:
- Stekeovn.
- Dampovn.
- Mikrobølgeovn.
- Nedfelt 90 cm Induksjonstopp.
- Oppvaskmaskin.
- Nisje for frittstående side by side kjøl og frys.

Side by side kjøl og frys er fra LG og er utstyrt med isbitmaskin og vanndispenser men eier opplyser at vannslangen må skiftes. Det bør i tillegg monteres automatisk vannstoppventil for røropplegg i rom uten sluk.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Miele kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

3. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med flislagte vegger og flislagt gulv med varmekabler.
Malt nedforet himling med innfelte LED-downlights.
Servant, innmurt speil og gulvmontert wc.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon angis med TG 2.
Kun mekanisk ventilasjon angis med TG 1.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres mekanisk ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyning med rør i rør system fra 2008. Det er rørfordelingsskap på vaskerom, i veggen mellom bad og hovedsoverom og i bod/teknisk rom.

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Hovedstoppekran er plassert på kjøkkenet. Stoppekranen er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør i rør system på kjøkkenet og det er ikke montert automatisk vannstoppventil.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene og det bør i tillegg monteres automatisk vannstoppventil for røropplegg i rom uten sluk.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig og mekanisk ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon angis med TG 2.
Kun mekanisk ventilasjon angis med TG 1.
Soverommene har ventilering via åpningsbare vinduer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke krav til etablering av mekanisk ventilasjon men det bør etableres bedre ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

2 stk. varmtvannsberedere à 120 liter fra 2008 er plassert i bod/teknisk rom.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke el-tilkobling av varmtvannstank iht dagens forskrift. Varmtvannsbereder skal iht dagens forskrift være fast tilkoblet og ikke med stikkontakt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres el-tilkobling etter dagens forskrift.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap i vaskerommet.
Fordelingskurser er sikret med jordfeilautomater.
Det er 12 fordelingskurser.

Sikringsskap i bod/teknisk rom.
Fordelingskurser er sikret med jordfeilautomater.
Det er 7 fordelingskurser.

Eier opplyser at det ble gjennomført en full oppgradering av det elektriske anlegget i kjeller og fellesarealer (baktrapp og oppgang) i 2019.

Hovedsikringer og fjernavlest måler er plassert i felles tavle.
Det er opplyst om nytt elektrisk anlegg i 2008.
El-tilsyn uten avvik ble gjennomført den 7.9.2022.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei





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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er avvik i rømningsveier.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Trappen til takterrassen er ikke utstyrt med rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Rømningsveier fra 3. etasje er via baktrappen og via luke i gulvet på balkongen.
Nedfellbar stige som rømningsvei fra 4. etasje er ikke godkjent da det skal være fastmontert stige.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

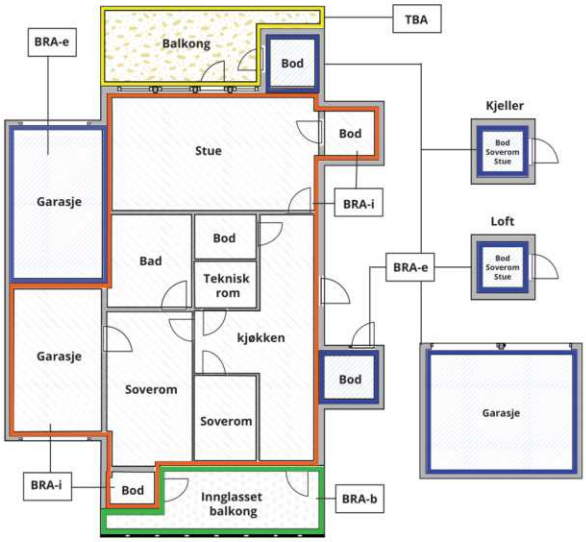
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
3. Etasje	109			109	10		109
4. Etasje	43	1		44	5	12	56
Kjeller		11		11			11
SUM	**152**	**12**			**15**	**12**	**176**
SUM BRA	**164**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré, toalettrom, vaskerom, forstue, tv-stue, spisestue, kjøkken, vinterhage, trapperom		
4. Etasje	Trapperom, bad en suite, soverom, bad en suite 2, soverom 2, bod/teknisk rom		
Kjeller		Bod, bod 2	

Kommentar

Vinterhage på 7 m² er medregnet i bruksarealet i 3. etasje.
Areal med lav høyde gjelder bod/teknisk rom på 5 m² og skråtak på 7 m².
Eksternt bruksareal gjelder bod i baktrappen på 1 m² og 2 kjellerboder på til sammen 11 m².
Kjellerbodene har takhøyde mellom 1.88 m og 2,03 m og er medregnet selv om krav til måleverdig areal er 1,9 m.
Boder som ligger utenfor boenheten er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstmannen har ikke innhentet tegninger.
Det er opplyst at den opprinnelige planløsningen er endret.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det henvises til de enkelte kontrollpunktene.

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2026	Ole Peter Arnesen	Takstingeniør
	Evangeline Piamonte Membrillo Von Der Fehr	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	215	189		7	359 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Majorstuveien 20, 0367 OSLO

Hjemmelshaver

Fehr Evangeline Piamonte Membrillo Von Der

Kommentar

Eiendommen er seksjonert og arealet gjelder hele Sameiet.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet på Majorstuen.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig via private stikkledninger.

Om tomten

Eiet tomt på 359 m² som tilhører Sameiet.

Parkering

Beboerparkering i området.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.05.2026	Utfylt av eier.	Gjennomgått		Nei
Eier	07.05.2026	Opplysninger gitt av eier på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	05.05.2026	Opplysninger om hjemmel, byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2026	
2	19.05.2026	
3	19.05.2026	
4	22.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/JW5818

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 22.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Komplett	Oppdragsnr.	306260084
Addresse	Majorstuveien 20		
Postnr.	0367	Sted	OSLO
Selgers navn	Evangeline Membrillo Von Der Fehr		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2007

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

18

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Econa forsikring

Polise/avtalenr.:

7896744

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alt arbeid på våtrommet ble utført i forbindelse med totalrenoveringen av boligen i 2008. Boligen ble kjøpt i 2007.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Jeg har kun fakturaer fra ulike leverandører. Øivind Fjeld Bygg og tømrermester AS - Rehabilitering av leilighet. Akutt Rørservice AS - rørleggerarbeid, Oslo membranservice

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Alt arbeid på våtrommet ble utført i forbindelse med totalrenoveringen av boligen i 2008. Boligen ble kjøpt i 2007. (Øivind Fjeld Bygg og tømrermester AS, Oslo Membranservice, Akutt Rørservice AS)

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Boligen gjennomgikk en totalrenovering i 2008 utført Akutt Rørservice AS

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Renovert i 2008. Arbeid utført av Akutt Rørservice. Ny termostat på bad i nov. 2024 (Mr. Elektro). Ny stikkontakt på bad i 2025 montert av Proff Elektriker AS.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

fakturaer og samsvarerklæring

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Leiligheten totalt renovert i 2008 - Øivind Fjeld Bygg og tømrermester AS, Oslo Membranservice, Akutt Rørservice AS

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Fakturaer, arbeidsbeskrivelser og timelister fra Øivind Fjeld Bygg og tømrermester AS, Oslo Membranservice, Akutt Rørservice AS

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Omlegging av tak i 2008 - Øivind Fjeld Bygg og tømrermester AS, Fasaderehabilitering - AP Byggservice, Limani blikkenslagere i 2025.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Fasaderehabilitering utført av AP Byggservice (med underleverandører) i 2025. Sameiets styreleder har ytterligere dokumentasjon knyttet til arbeidet.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Rehabilitering av piper (skorsteiner) med installering av innvendig stålrør ble foretatt i 2020, med ferdig attest utstedet av Oslo Kommune 09.01.2021. Et omfattende branntilsyn ble også avsluttet i 2023. Sluttattest vedlagt.

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Nylig utskiftning av kledning på takterrassen ved terrassedør og sidefelt, inkludert lister på begge sider og montering av blikkbeslag. Arbeidet ble utført 15.05.2026 av Limani Blikkenslagere og 19.05.2026 av AP Byggeservice AS.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Oppussing i 2008: ny veranda (3. etg.) og takterrasse (4. etg.). 15. mai 2026 monterte Limani Blikkenslagere blikkbeslag på takterrassen. 19. mai 2026 utførte AP Byggeservice utbedring av kledning ved dør og sidefelt. Vindu fikk en liten sprekk.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Fakturaer og timelister fra renovering i 2008 foreligger. Faktura for takterrassearbeid utført av AP Byggeservice 20. mai vedlagt.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

I boligen: Oppgradert downlights til LED, Plejd-brytere/dimmere og termostater utført av Proff Elektriker AS, Mr Elektro AS og Front Elektro. I fellesareal: Full oppgradering av elektrisk anlegg i kjeller og fellesrom utført av Focus Elektro i 2019.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

sluttrapport, samsvarerklæring

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Elvia - Rejlers Elsikkerhet AS, inspektør: Atle Gjerding

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik, se vedlagt atteste "avsluttet-tilsynssak.png"

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ifm. oppussing i 2008: to bad med elektrisk vifte (ett selvstyrt, ett manuelt). Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vaskerom har kun ventilasjon via åpen dør. Gjestetoalett har naturlig ventilasjon.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Fakturaer og timelister fra oppussingsprosjekt i 2008, utført av Øivind Fjeld Bygg og tømrermester AS

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Årlig vedlikehold av takrennene fra verandaen i 3. etasje utføres etter avtale med naboen i 2. etasje. Det innebærer å sørge for at takrennene ikke tetter seg, og at vannet får fri avrenning.

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Årlig vedlikehold av takrennene fra verandaen i 3. etasje bør utføres. Dette innebærer å kontrollere at det ikke tetter seg, og at vannet får fri avrenning. Vaktliste for vask av fellesarealer, og det dugnad ved behov

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Felleskostnader for 2026 ble vedtatt i henhold til forslag fra forretningsfører, med grunnsats kr 500 per kvm for samtlige seksjoner, og med fordelte tillegg (i alt kr 26.000) for bruk av varmtvann dekket av sameiets strøm og for kollektivavtale bredbånd

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sopp ble oppdaget og utbedret i 3. etasje ved renovering i 2008. I 2026 ble det avdekket fukt-/skader i kledning ved terrassedør og sidefelt i 4. etasje. Kledninger som er skadet, lister & blikkbeslag er skiftet av AP Byggservice &Limani Blikkenslager.

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Lyspæren i stekeovnen bør skiftes. Vannslangen til vanndispenseren bør byttes dersom man ønsker å benytte denne funksjonen. Ismaskinen fungerer som normalt. Duravit boblebadet kan ha behov for vedlikehold, da det har vært lite brukt.

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 22.05.2026

Signert av *Evangeline Membrillo Von Der Fehr*

Initialer selger:
E F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

V E D T E K T E R

FOR

SAMEIET MAJORSTUVEIEN 20, OSLO 3

---

1) Sameiet Majorstuveien 20, Oslo 3, er et admininistrasjonsorgan stiftet av sameierne av eiendommen Majorstuvn 20, Oslo. Sameiets formål er å ivareta sameiets felles interesser i forbindelse med forvaltning og drift av den felles eiendom - Majorstuvn. 20 i Oslo.

   Eiendommen Majorstuvn. 20 er oppdelt i 8 seksjoner. Samtlige 8 sameiere har eksklusiv bruksrett til en bestemt seksjon.

2) Medlemmer av sameiet er samtlige eiere av ideelle deler av eiendommen. Ved overdragelse av ideell andel opphører medlemsskapet automatisk samtidig som den nye eier automatisk blir medlem av sameiet.

3) Sameiets øverste organ er sameiermøtet. Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av mai måned.

   Det ordinære sameiermøte skal behandle årsregnskap, budsjett, foreta valg av styre og forøvrig behandle de saker som blir nevnt i innkallingen til møtet.

   Sameiermøtet avgjør om det skal annsettes forretningsfører og om det skal velges revisor. Innkalling til ordinært sameiermøte skal meddeles med minst 14 dagers frist.

   Ekstraordinært sameiermøte kan av styret innkalles til behandling av saker som styret ønsker behandlet av et sameiermøte. Styret er forpliktet til å innkalle til sameiermøte når minst 3 av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Innkalling til ekstraordinært sameiermøte skal meddeles med minst 7 dagers frist.

   Innkalling til sameiermøter skjer ved skriftlig varsel til hver enkelt sameier ved brev lagt i vedkommendes postkasse, eller til den adresse en sameier skriftlig har oppgitt.

4) Sameiermøter ledes av styrets formann. På sameiermøter har hver sameier stemmerett og har rett til å avgi stemmer for hver seksjon som han er eier av. Hver seksjon har like mange stemmer som sameiebrøken tilsier.

   Dersom intet annet er bestemt i disse vedtekter, fattes beslutninger på sameiermøter med simpelt flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

Sameier kan avgi stemme ved fullmektig som ikke behøver å være sameier i eiendommen, men som må ha skriftlig fullmakt.

For beslutning som vil påføre den enkelte sameier en utbetaling på kr. 30 pr. kvm boligflate eller mer utover det månedlige beløp sameieren er forpliktet til å innbetale i henhold til punkt 9 i disse vedtekter, kreves 3/4 flertall blant de møtende.

5) Sameiet ledes av et styre bestående av 3 medlemmer som alle velges på et sameiermøte. Styrets medlemmer skal velges blant sameierne. Styrets formann velges av sameiermøtet ved særskilt valg. Ved første gangs valg foretas valg av styrets formann og et styremedlem for en to-års periode og av et medlem for en ett-års periode. Styrets medlemmer velges med funksjonstid på 2 år. Gjenvalg kan skje. Ved hvert ordinære sameiermøte velges en varamann til styret med funksjonstid på ett år.

6) Styret forplikter sameiet ved underskrift av to styremedlemmer.

Styret er fullt ut underlagt sameiermøtets bestemmelser. Styret må forelegge for sameiermøtet alle saker av vesentlig betydning, herunder også spørsmålet om iverksettelse av større arbeider som ikke er uoppsettelige.

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

Hvis det skal ansettes forretningsfører, ansettes vedkommende av sameiermøtet som også fastsetter godtgjørelsen.

Styret kan utferdige begrensede spesialfullmakter, herunder også til forretningsføreren.

7) Styret kan ikke avhende sameiets eiendom. Avhendelse av eiendommen eller deler av denne kan ikke skje uten at samtlige sameiere samtykker i dette. Den enkelte sameiers rett til å avhende sin ideelle del av sameiet med eksklusiv bruksrett til bestemt leilighet eller lokale, berøres ikke av denne bestemmelse.

8) Styret sørger for at det blir ført ordentlig regnskap over eiendommens drift. Årsregnskapet skal hvert år sendes hver enkelt sameier. Samtidig skal det gis de nødvendige opplysninger for sameiernes utfylling av selvangivelsen.

9) Sameiermøtet utligner på sameierne alle fellesutgifter til drift av eiendommen så som vedlikeholdsutgifter, offentlige avgifter, gårdslys, forsikringspremier m.v. Fordelingen skjer på grunnlag av den fastsatte sameierandel.

10) Styret sørger for at det blir tegnet kombinert huseierforsikring under ett for hele bygget. Økt forsikringspremie som skyldes investering i den enkelte leilighet eller det enkelte lokale, blir å belaste vedkommende sameier.

I tilfelle av brann skal erstatningen benyttes til utbedring av skaden herunder gjenoppbygging. I sistnevnte tilfelle blir sameierne sameiere i eiendommen i samme forhold som tidligere.

11) Den enkelte sameier er forpliktet til å innbetale sin andel av fellesutgiftene ved månedlig forskuddsbeløp til det betalingssted som blir oppgitt av styret eller forretningsfører. Det samme gjelder for drift av eventuelle fellesanlegg.

12) Som husordensregler skal gjelde de regler som er vedtatt av sameiet. Hver enkelt sameier er forpliktet til å rette seg etter de husordensregler som er fastsatt.
Forøvrig gjelder de bestemmelser som er fastsatt i husleieloven av 1939 om leietagers plikter og ansvar.

13) Hvis en sameier i vesentlig grad misligholder sine forpliktelser overfor sameiet, kan styret pålegge sameieren å overdra sin ideelle sameiedel til ny sameier som på forhånd må godkjennes av styret.

Før en sameier kan forpliktes på nevnte måte, skal sameieren skriftlig advares mot fortsatt eller gjentatt mislighold. Hvis misligholdet består i at sameieren ikke innbetaler det fastsatte månedlige beløp til eiendommens drift eller en ekstra innbetaling fastsatt av sameiermøtet, skal sameieren sendes skriftlig påkrav om betaling med en betalingsfrist på 14 -fjorten- dager. Samtidig skal sameieren gjøres kjent med at manglende betaling innen nevnte frist kan medføre at han må fraflytte og/eller måtte overdra sin sameiepart til ny sameier.

Styrets beslutning om at en sameier skal fraflytte eller overdra sin andel, kan innankes innen 8 -åtte- dager til sameiermøte som avgjør spørsmålet med endelig virkning. Slikt vedtak kan bare treffes med 3/4 flertall av de fremmøtte.

Styrets melding til sameieren skal sendes skriftlig og sameieren skal samtidig gjøres kjent med nevnte frist på 8 dager og at fristen løper fra den dag sameieren mottok meldingen.

Sameierne vedtar denne bestemmmelse som bindende for seg. De vedtar at hvis det endelig vedtak om fraflytting ikke etterkommes skal de kunne kastes ut fra leiligheten eller lokalet etter bestemmelsen i tvangsfullbyrdelseslovens prgf. 3 nr. 9 uten søksmål.

Sameierne vedtar videre at hvis det endelig pålegg om overdragelse av sameieparten ikke etterkommes, kan styret selge sameieparten for sameiets regning og av oppgjøret foreta dekning av påløpne omkostninger og hva sameieren forøvrig måtte skylde sameiet.

14) Den enkelte sameier har eksklusiv bruksrett til sin seksjon (Leilighet eller lokale). Den eksklusive bruksrett til seksjonen kan ikke skilles fra sameiedelen. Den enkelte sameier står fritt for å overdra, pantsette eller på annen måte disponere over sin seksjon.

Leiligheten eller lokalet kan bortleies til andre, men slik bortleie må på forhånd godkjennes av styret som dog bare kan nekte samtykke på saklig grunnlag. Ved vurderingen av saklig grunnlag legges til grunn det som rettspraksis bygger på for tilsvarende bestemmelse i husleieloven om overdragelse.

Bortleie av leilighet eller lokale endrer ikke sameierens rettigheter eller plikter etter disse vedtekter og han blir fullt ut ansvarlig for leierens handlinger.

15) Den enkelte sameier har ikke forkjøpsrett, ikke innløsningsrett til andre sameierdeler og har ikke oppløsningsrett.

16) Den enkelte sameier har den fulle vedlikeholdsplikt av sin seksjon forsåvidt angår alt innvendig vedlikehold. Seksjonen må til enhver tid holdes i ordentlig vedlikholdt stand. Omfanget av det indre vedlikehold skal være det samme som etter husleieloven.

17) Hver seksjon er påheftet kr. 20.000 som heftelse til sameiet. For dette beløp har sameiet panterett etter ordinære første og annen prioritets pantelån. Styret kan forlange at det skal utstedes panteobligasjon for beløpet. Dette beløp skal tjene som sikkerhet for ethvert beløp den enkelte sameier er forpliktet til å betale til sameiet.

18) Endring av disse vedtekter kan bare foretas etter beslutning av sameiermøte og med 3/4 flertall av de møtende - alternativt ved vedtak med simpelt flertall på to sameiermøter som blir avholdt med minst 14 dagers mellomrom og ikke over 30 dagers mellomrom.

Oslo, april 1985

Ingar Kringen Gudmund Stokke Oddvin Forbord

HUSORDENSREGLER

FOR

SAMEIET MAJORSTUVEIEN 20, 0367 OSLO

Husordensreglene har til hensikt å skape et hyggelig forhold mellom beboerne samt å verne om fast eiendom, anlegg og felles utstyr.

Skal man oppnå et trivelig bomiljø er det nødvendig at beboerne respekterer de gjeldende regler, og i størst mulig grad ta hensyn til hverandre. Alle beboerne bes overholde og være behjelpelig med å påse at nedenfor angitte punkter etterfølges.

Styret har rett til å gripe inn dersom noen likevel skulle fravike reglene.

1) Den enkelte beboer plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere. Arbeider i leiligheten med hamring, drillboring etc., må ikke forekomme etter kl. 22.00 og ikke på søndager og helligdager.

   Har leiligheten egen veranda, plikter beboeren å fjerne sne og is på denne. Hvis dette ikke utføres, blir han ansvarlig for skade som måtte oppstå.

   Alminnelig hensyn skal tas overfor naboer. **Mellom kl. 23.00 og 08.00 i ukedagene og mellom kl. 23.00 - 10.00 i helgen skal det være nattero.** Når det holdes selskapelighet utover kl. 23.00, skal beboere av tilstøtende leiligheter varsles på forhånd.

2) Skader oppstått på bygningen ved flytting eller på annen måte skal betales av den sameier som er ansvarlig for skaden.

3) Søppel fra vanlig husholdning **legges** i søppelkasse i bakgården. Det er ikke tillatt å kaste søppel ned i gårdsrommet.

   Større emballasje, så som esker og skrot som blir til overs ved innflytting eller ved kjøp av innbo, skal ikke legges i eler ved siden av søppelkassene, men fjernes fra eiendommen av beboer.

4) Beboerne må passe på å slukke lyset i kjeller og kontrollere at døren er ordentlig i lås når kjeller forlates. Bruk av bart lys eller fyrstikker må ikke forekomme i kjeller.

   Om sommeren må vinduene i kjelleren stå åpne til gjennomlufting for å unngå soppangrep. I den kalde årstid må alle kjellervinduer være lukket og isolasjon påsatt.

   Hvis det må lagres i kjelleren, må følgende iakttas:

Vedstabel må isoleres fra gulv med metallrist eller lignende som både gir lufting under veden og isolerer den fra gulvet. Stablene må ikke berøre vegger. Det er kun tillatt å lagre tørr ved.

Parafinkanner, sykler, leker, ski, kjelker, bildekk o.l. skal ikke hensettes i trapperom.

5) Det er ikke tillatt å forandre gårdens ytre utseende ved f.eks. malingsfarve, antenner, lysarmatur og lignende.

6) Alle felles inngangsdører til bygningen skal alltid holdes låst. Beboerne skal vaske repoene og trappene. Det vaskes på omgang mellom beboerne hver uke. Baktrapp vaskes hver 4. uke.

Børsting, risting og banking av tepper skal ikke foregå fra vinduer eller verandaer.

7) Det er ikke tillatt å holde hunder eller katter i gården uten Sameiets samtykke.

8) Hagen kan benyttes av alle beboerne. Bruken av hagen må ikke være til sjenansen for de andre beboerne. Sykkelparkering i forhage er ikke tillatt.

Gårdsrommet skal benyttes til lek og opphold. Løse gjenstander annet enn sykler og mindre sportsutstyr skal ikke oppbevares i gårdsrommet.

9) Den enkelte beboer kan gjøres ansvarlig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på tilbørlig aktsomhet. Vedkommende er også ansvarlig for at reglene blir overholdt av besøkende eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig.

Vedtatt på Sameier-møte februar 1993

Sameiet Majorstuveien 20 – Org.nr. 923309640 **Regnskap 2025**

INNTEKTER / INNBETALINGER:			
*1. Innbetalte fellesutgifter i 2025**		271.804,00	
2. Kundeutbytte, Gjensidige		7.669,00	
3. Oppgjør av konto Dybwads gates venner		5.757,18	
4. Renteinntekter			
Danske bank, konto 8101.37.31497:	10,40		
Danske bank, konto 8101.13.68026:	6.047,67	6.058,07	***291.288,25***
UTGIFTER / UTBETALINGER:			
1. Løpende driftsutgifter, bygning			
Gårdsstrøm (Fortum / Hafslund Strøm)		15.817,71	
2. Skatter og avgifter			
Kommunale avgifter (Oslo kommune)		121.977,06	
3. Kontingenter, forsikring			
Huseierforsikring (Gjensidige, pnr. 1449142)	75.322,00		
Kollektivavtale, bredbånd/TV (Telia Get)	12.816,11		
Medlemskontingent ***Huseierne***	2.200,00	90.338,11	
4. Diverse drift og vedlikehold			
Feilsøk sikringstavle (Elektroimportøren)	1.248,00		
Inspeksjon av fasadeskader (Murmester Olaf Sylvareik)	2.187,50	3.435,50	
5. Gebyrer (bank)		1.071,00	
6. *Båredekorasjon* (til Bjørn, Alleen Begravelsesbyrå)		1.700,00	
Sum – driftsutgifter og løpende vedlikehold			***234.339,38***
7. Nytt porttelefonanlegg (Porttelefonservice AS)	38.400,00		
- Innbetalte **egenandeler**	38.400,00	0	
8. Fasaderehabilitering			
AP Byggeservice AS (totalentreprenør)	1.595.651,25		
Nye utelamper til fasade (Lightup AS)	9.317,00	1.604.968,25	
- Innbetalte ***innskudd*** fra sameiere		***1.530.000,00***	
Netto utbetalinger til fasaderehabilitering (ikke dekket av innskudd)			***74.968,25***
TOTALE UTGIFTER utover innbetalte egenandeler og innskudd			***309.307,63***
Resultat – ***driftsunderskudd***			***-18.019,38***
Bankbeholdning 01.01.2025:			***111.374,88***
= Bankbeholdning 31.12.2025:			***93.355,50***
			==========
Danske Bank, konto 8101.37.31497, saldo 31.12.2025**:**	kr	9.652,36	
Danske Bank, konto 8101.13.68026, saldo 31.12.2025**:**	kr	83.703,14	***93.355,50***

* **Fastsatte fellesutgifter for 2025**: Grunnsats ***kr 244.800*** (400 kr/kvm) + fordelte tillegg, strøm & felles TV/Bredbånd: *kr 26.000,* dvs. i alt ***kr 270'800.*** I sin helhet innbetalt i 2025. *Forskuddsinnbetalt* ved årsskiftet 2025/26: ***kr 1'004.***

Oslo, 25. mars 2026



Tron Espeli
Forretningsfører, Sameiet Majorstuveien 20

Sameiet Majorstuveien 20 - Org.nr. 923309640

Årsmøte Onsdag 29. april 2026 – Protokoll

Møtet ble holdt hos Madeleine Fannemel & Tron Espeli, med møtestart kl 1930, i henhold til utsendt agenda.

1. ***Registrering av fremmøte og eventuelle fullmakter***

Til stede: Evangeline Piamonte von der Fehr, Oddvin Forbord, Silje Sunde, Tron Espeli & Madeleine Fannemel. Samtlige eiere av boligseksjoner var dermed til stede. Sameier Akbar Hanjani (eier av seksjoner med forretningslokale) var ikke til stede, men hadde informert styreleder Tron Espeli om at han gav ham fullmakt til å representere ham på møtet.

2. ***Protokoll fra Årsmøte 2025***

Vedtak: Protokoll fra årsmøte avholdt 25. mai 2025 ble godkjent.

3. ***Godkjenning av Sameiets regnskap for 2025***

Forretningsfører (Tron Espeli) gjennomgikk regnskapet, som viser et **driftsunderskudd** på **kr 18.019**. Innbetalte fellesutgifter var **kr 271.804**, og kostnader til løpende drift **kr 234.339.** Kostnad for installasjon av nytt porttelefonanlegg, **kr 38.400**, ble i sin helhet finansiert gjennom egenbetaling fra boenhetene. For fasaderehabiliteringen bidro sameierne med et ekstraordinært tilskudd på **kr 1'530.000** (fordelt etter sameiebrøk). Dette dekket storparten av påløpte kostnader ved rehabiliteringsprosjektet; kostnader dekket av løpende inntekter beløp seg til **kr 74.968**. Sameiets bankbeholdning 31.12.2025 var **kr 93.355.**

Vedtak: Sameiets regnskap for 2025 ble godkjent som fremlagt.

4. ***Felleskostnader 2026***

Forretningsfører gjennomgikk utsendt notat om kostnadsbildet for Sameiet. Hovedtyngden av de faste løpende kostnadene (forsikring, kommunale avgifter) er utsatt for betydelig årlig prisstigning (10 – 15 %). Innhentet tilbud på huseierforsikring fra Vital AS bekrefter at Gjensidige er konkurransedyktige på pris, og gjeldende forsikringsavtale er derfor blitt fornyet for 2026.
Det kan påregnes behov for årlig vedlikehold og utbedringer til en kostnad på minst **kr 50.000** årlig. Sameiets bankbeholding må også økes for å ha likviditet til å dekke kostnadsposter som forfaller med betydelige beløp ved kalenderårets start. I 2026 gjaldt dette: Huseierforsikring (kr. 82.584), kollektiv avtale for bredbånd (kr 14.130) samt kommunalt gebyr (kr 46.500) for leie av kommunal grunn for arbeidet med fasaderehabiliteringen. Dette gjør det nødvendig med en vesentlig økning av felleskostnadene, og ligger til grunn for forslaget om å øke basissatsen med 25 %.

Vedtak:

- Felleskostnader for 2026 ble vedtatt i henhold til forslag fra forretningsfører, med grunnsats **kr 500 per kvm** for samtlige seksjoner, og med fordelte tillegg (i alt **kr 26.000**) for bruk av varmtvann dekket av sameiets strømabonnement og for kollektivavtale for bredbånd fra Telia.
- Forretningsfører sender ut betalingskrav til de enkelte sameiere.

5. Fullføring av fasaderehabiliteringen.

Protokoll fra AP Byggeservice er mottatt og distribuert til sameierne. Det gjenstår noe arbeid på takterrassen (blikkenslagerarbeid, prissatt til ca kr 28.500) som skal utføres i løpet av mai. Sameiet er tilfreds med arbeidet som er utført, og med valg av leverandør.
Sameiet Dybwadsgate 2-4 (nabogården) har sendt et krav på kr 2.068 for refusjon av utgifter til parkering i perioden da deres opparbeidede parkeringsplasser i eiendomsgrensen til Majorstuveien 20 ikke var disponible pga pågående fasadearbeider og oppsatt stillas. Årsmøtet støttet styreleders tilbakemelding om at dette var et urimelig krav som Sameiet ikke finner grunn til å innfri.

6. Aktuelle vedlikeholdsbehov og dugnadstiltak

- Bakgård / Gårdsrom: Silje har sett på ulike løsninger for utbedring av overflaten i gårdsrommet. Løsninger sjekkes nærmere, også med henblikk på at en mer permanent utbedring er aktuelt (om enn ikke allerede i år). Enighet om at det bør ryddes opp i saker og ting som er hensatt i gårdsrommet og på overbygningen ved porten. Portdøren må stabiliseres slik at den igjen kan låses. Tron tar kontakt med AP Byggeservice for å få løst problemet.

- Inngangsparti: Stakittgjerdet høytrykksspyles (Evangeline), og det vurderes deretter om det er aktuelt med maling, eller om hele gjerdet bør skiftes ut.

- Dugnadsrydding: Det tas sikte på å få leiet en container fra **fredag 8.mai** for fjerning av gjenstander i gårdsrom og kjeller.

7. Valg

Vedtak:

- Tron Espeli fortsetter som Sameiets forretningsfører.
- Styre: Samtlige medlemmer ble gjenvalgt.

Styret for Sameiet Majorstuveien 20, Org.nr. 923309640, består dermed av:

Styreleder:	Tron Espeli
Styremedlemmer:	Evangeline Piamonte von der Fehr
	Oddvin Forbord
	Silje Sunde

8. Annet

Evangeline forbereder salg av sin leilighet, med planlagt visning 28. og 31. mai. Det vil medføre en del trafikk i mellomtiden pga utflytting av møbler, styling etc. Evangeline har sendt sameierne informasjon om dette.

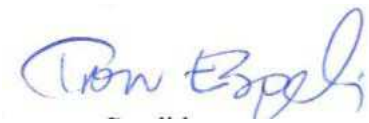
Protokollfører: Tron Espeli

Sameiet Majorstuveien 20

Budsjett 2026 (basert på vedtak i årsmøte 29.4.2026)

Inntekter:		
Innbetalte fellesutgifter	332’000	
Diverse inntekter (renter, kundeutbytte mv.)	8’000	**340’000**
Utgifter		
Kommunale avgifter (vann&avløp, renovasjon mv)	130’000	
Huseierforsikring (Gjensidige)	83’000	
Kollektivavtale bredbånd (Telia)	15’000	
Strøm for fellesarealer (Fortum)	16’000	
Kontingenter (Huseierne)	3’000	
Kommunalt gebyr for fasaderehab (leie av fortau)	47’000	
Vedlikeholdsarbeider	30’000	
Diverse drift & vedlikehold / reserve	16’000	**340’000**
Bankbeholdning 1.1.2026	**93’000**	

Oslo, 30. april 2026



Tron Espeli

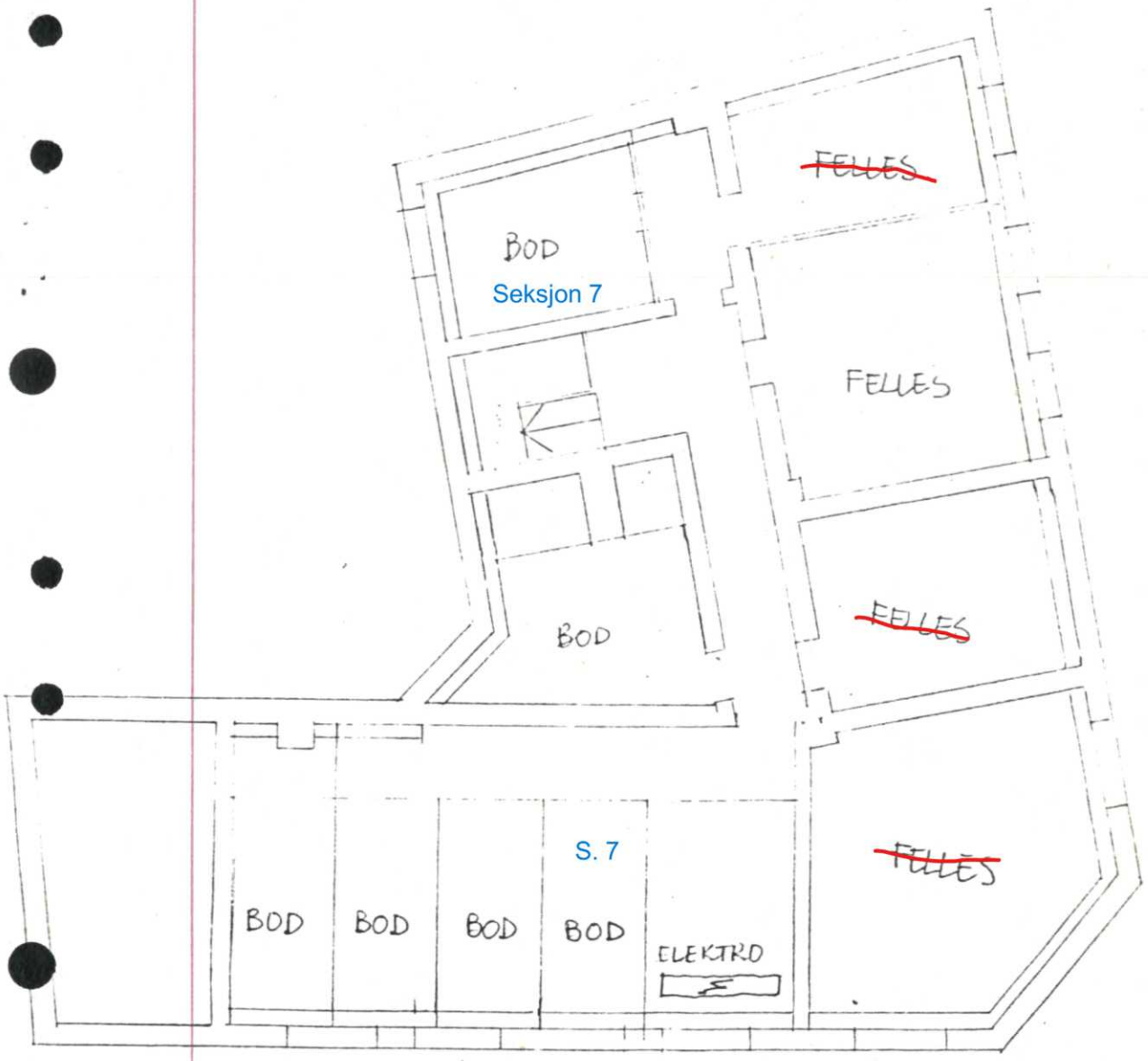
Forretningsfører, Sameiet Majorstuveien 20

2.

Riktig plan av kjeller
Trygve Hartsang

HØYESTERETTSADVOKAT
LEIF CHR. HARTSANG
[illegible] 7. OSLO 1

Riktig kopi:
Trygve Hartsang



KJELLER

Ingen. Kvitsøy
Eiendomsmegler MNEF
Autorisert takstmann

MAJORSTUVN 20
OSLO 3

PRIVATMEGLEREN

Styret v/ Tron Espeli

Oppdragsnr.	Vår dato
306260084	30.04.2026

Salg av eierseksjon i Sameiet Majorstuveien 20

Adresse:	Majorstuveien 20, 0367 OSLO
Hjemmelshaver(e):	Evangeline Piamonte Membrillo Von Der Fehr
Eiendom:	gnr. 215, bnr. 189, snr. 7 i Oslo

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

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

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

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

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

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren Komplett

Eva Otnes
BackOffice

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 215, bnr. 189, snr. 7 i Oslo
Adresse: Majorstuveien 20, 0367 OSLO
Onr. 306260084

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd: Kr 6.708/måned (kr 80.500 på årsbasis i 2026)

Felleskostnader inkluderer: Huseierforsikring, Kommunale avgifter (renovasjon, vann & avløp, feie & tilsynsgebyr), Strøm i fellesarealer, Bredbåndsabonnement, Kontingenter og tilfeldige driftskostnader, Løpende vedlikehold.

Fordeling av felleskostnader:
- renteutgifter Kr 0
- avdrag Kr 0
- og driftsutgifter Kr 6.708

Utestående krav / restanse fellesutgifter: 0 kr pr 01.05.2026

Forsikret i Gjensidige Polisenr 1449142 Forfall 02.01.2026 Betalt 02.01.2026 kr 82.584

Andel felles gjeld kr. 0 pr 31.12.2025
Långiver / lånenr.
Lånets totale saldo 0 pr 31.12.2025
Lånetype Antall terminer årlig :
Årlig rentesats pr
Dato siste termin

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. Kr 23.491 pr 31.12.2025
Total formue kr. Kr 93.355 pr 31.12.2025

Dette er felles formue (Bankbeholdning)

Andre opplysninger

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

En omfattende fasaderehabilitering ble gjennomført i 2. halvår 2025. Denne ble finansiert uten lånopptak, gjennom direkte bidrag på i alt kr 1'530.000 fra sameierne i henhold til sameiebrøk. Ingen omfattende nye arbeider er planlagt eller vedtatt, men for en 1890-bygård vil det til enhver tid kunne avdekkes behov for mer omfattende vedlikehold enn det som kan finansieres via felleskostnader på dagens nivå.

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

Ikke kjent, utover nabovarsel mottatt for pågående byggearbeider i Majorstuveien 25.

Eventuell annen informasjon:

Eventuell fremleie må godkjennes av styret (ref. vedtekter pkt. 14)

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?	Nei
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	--
Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?	Nei, kun nødvendig informasjon for registrering av overdragelsen
Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?	Krever styregodkjenning
Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?	Nei

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr Tron Espeli	Kr	6.000
Innhenting av opplysninger	Kr	2.000
Evt. andre gebyrer	Kr	0
Kontonummer for gebyrer:		8101.37.31497 (Kontohaver: Sameiet Majorstuveien 20)

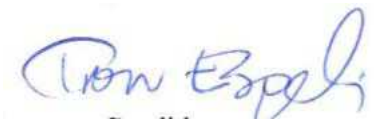
Styreleder i sameiet

Navn:	Tron Espeli
Adresse:	Majorstuveien 20, 0367 Oslo
Telefon:	98223456
Fax:	
E-post:	tronespeli@gmail.com

PRIVATMEGLEREN

Send svar til: eva.otnes@privatmegleren.no

Dato og sted: Oslo, 5. mai 2026



Tron Espeli
Forretningsfører, Sameiet Majorstuveien 20

_____

Forretningsførers stempel/underskrift

PEWI AS
Postboks 266
3051 MJØNDALEN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 12.01.2021
Gro Hege Rustand	202016440 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	John Philip Santillan	

Adresse:	MAJORSTUVEIEN 20	Eiendom:	215/189
Tiltakshaver:	SAMEIET MAJORSTUVEIEN 20	Søker:	PEWI AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Majorstuveien 20 - Skorsteiner

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av to skorsteiner mottatt 09.01.2021.

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

John Philip Santillan - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET MAJORSTUVEIEN 20, c/o Tron Espeli, Majorstuveien 20, 0367 OSLO

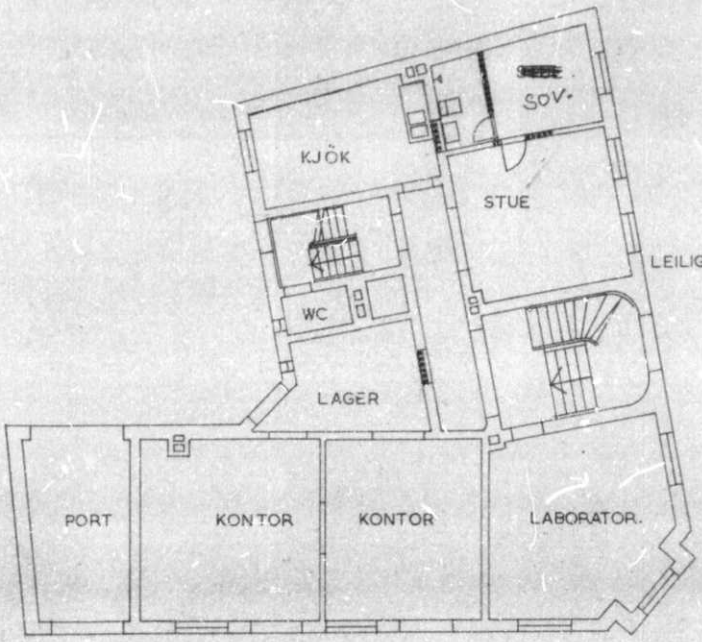
OSLO BYGNINGSKONTROLL **Notatblad**

Arbeidssted: Majorstuveien 20	Journalnr. 76/2245	Tegn nr 1-
Arbeidets art: Innredning dusj/bad og w.c. i 1., 2., og 3.etg.	Innlevert 22.7.76	
Byggmigens art		
Byggherre: Gudmund Stokke, Majorstuveien 20, Oslo 3		
Byggemelder: " " "		

~~1~~	16	31	46	61	76	91								
2	17	32	47	62	77	92								
~~3~~	18	33	48	63	78	93								
4	19	34	49	64	79	94								
5	20	35	50	65	80	95								
6	21	36	51	66	81	96								
7	22	37	52	67	82	97								
8	23	38	53	68	83	98								
9	24	39	54	69	84	99								
10	25	40	55	70	85	100								
11	26	41	56	71	86									
12	27	42	57	72	87									
13	28	43	58	73	88									
14	29	44	59	74	89									
15	30	45	60	75	90									

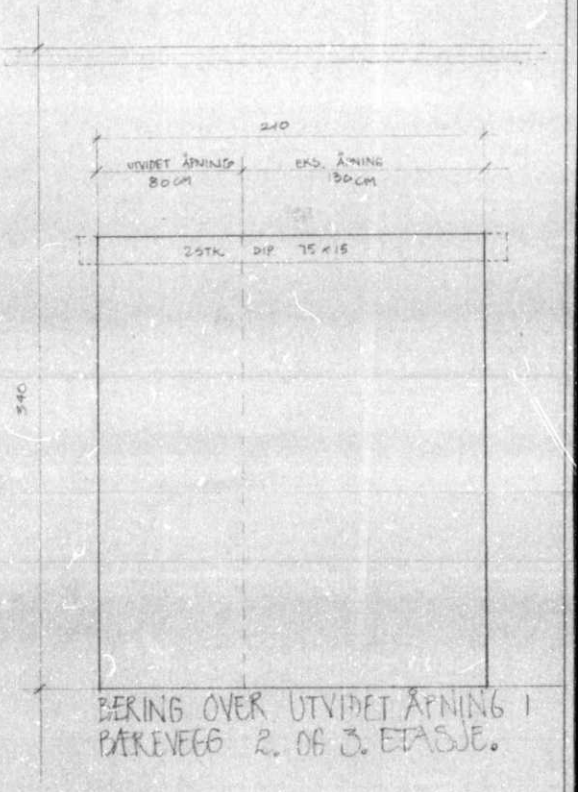
SEND BYGGETILLATELSE 20/12 76 RW 21-12-76 ip

NEDFOTOGRAFERT- 19 X

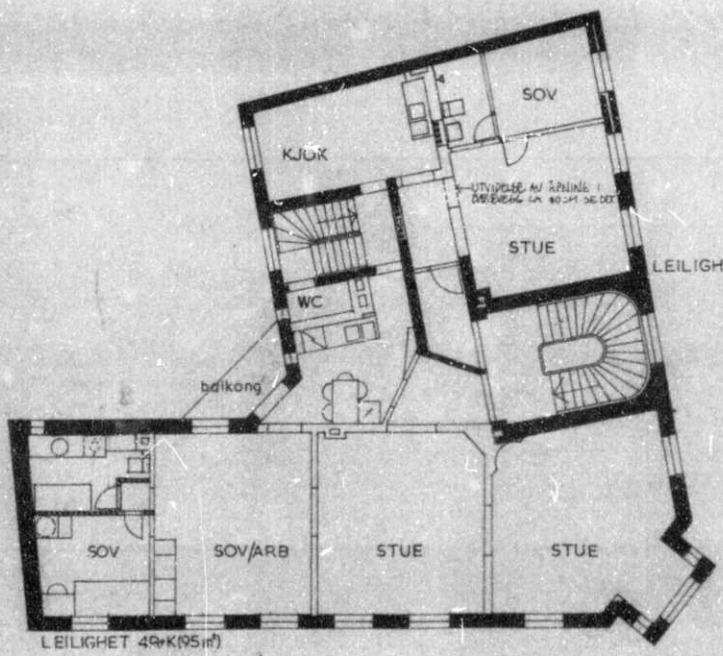


FØRSTE ETASJE

LEILIGHET 3R+K (49,5 m²)



BJERING OVER UTVIDET ÅPNING I BÆREVEGG 2. OG 3. ETASJE.



LEILIGHET 2R+K (47,2 m²)

LEILIGHET 4R+K (95 m²)

ANDRE OG TREDJE ETASJE

BYGG
15 FEB 1977

NY DØR
NY VEGG

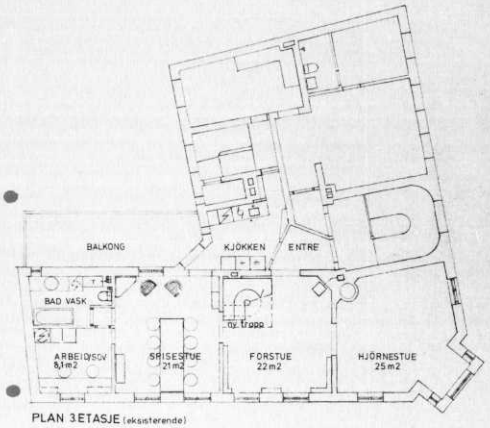
2

REV. 6. FEBRUAR 1977
REV. 20. SEPT. 1976

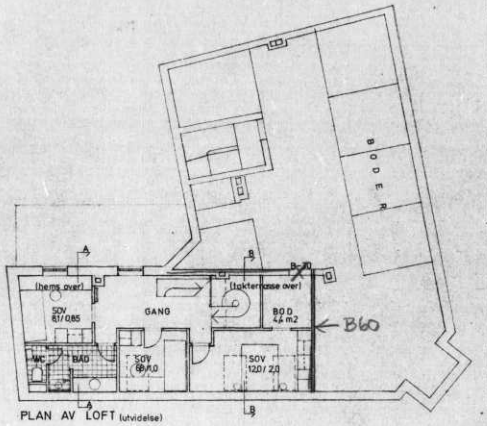
REHABILITERING AV MAJORSTUVEIEN 20 OSLO 3
arkitekt mnal gudmund stokke

28 JUNI 1976
målestokk 1:100

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 m



PLAN 3ETASJE (eksisterende)



PLAN AV LOFT (utvidelse)

MAJORSTUVEIEN 20 OSLO 3
UTVIDELSE AV LEILIGHET PÅ 3ETASJE OPP PÅ LOFT.
Bygherre: Marit og Gudmund Stokke

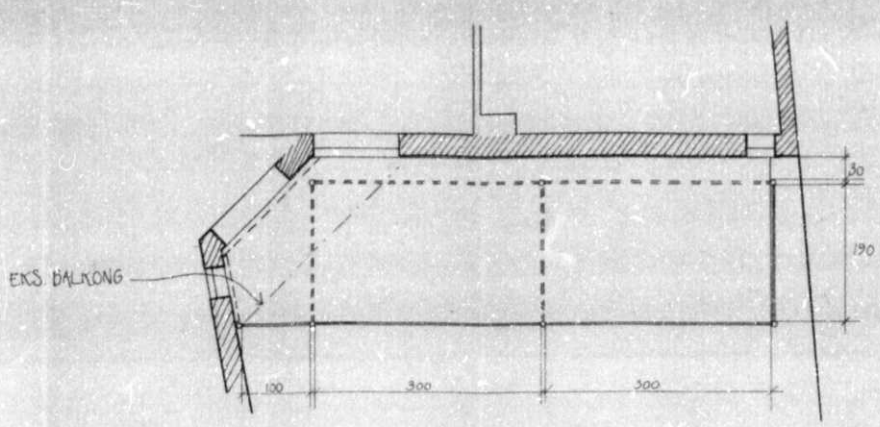
MÅL 1:100 DATO 16.12.1979

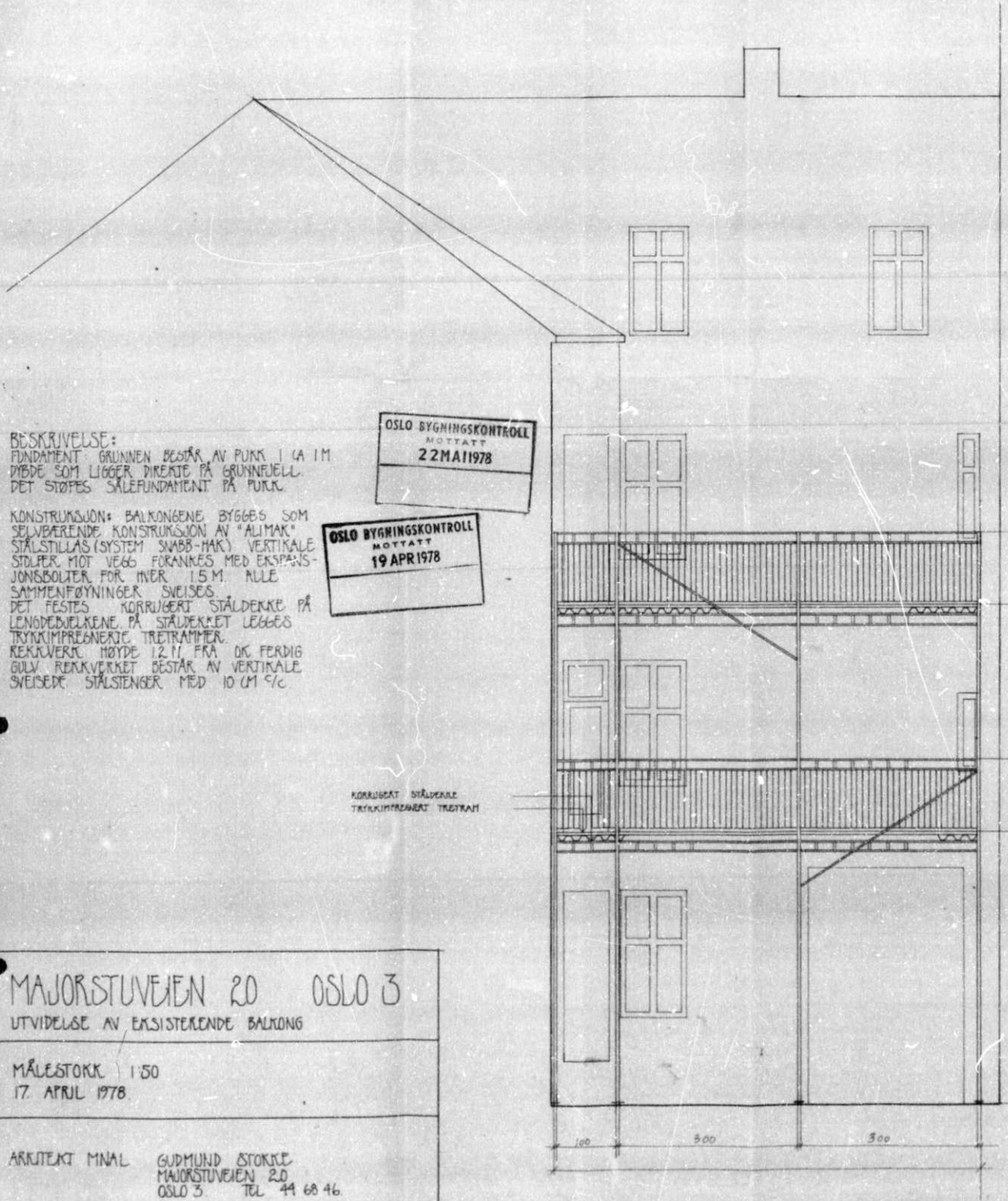
PLAN

ARKITEKT MNAL GUDMUND STOKKE. MAJORSTUVEIEN 20 OSLO 3. 46 68 46

TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X

NEDFOTOGRAFERT- 19 A





BESKRIVELSE:
FUNDAMENT GRUNNEN BESTÅR AV PUKK I CA 1 M DYBDE SOM LIGGER DIREKTE PÅ GRUNNFJELL. DET STØPES SÅLEFUNDAMENT PÅ PUKK.

KONSTRUKSJON: BALKONGENE BYGGES SOM SELVBÆRENDE KONSTRUKSJON AV "ALIMAK" STÅLSTILLAS (SYSTEM SNABB-MAK) VERTIKALE STOLPER MOT VEGG FORANKRES MED EKSPANSJONSBOLTER FOR HVER 1.5 M. ALLE SAMMENFØYNINGER SVEISES.
DET FESTES KORRUGERT STÅLDEKKE PÅ LENGDEBJELKENE. PÅ STÅLDEKKET LEGGES TRYKKIMPREGNERTE TRETRAMMER.
REKKVERK HØYDE 1.2 M. FRA DK. FERDIG GULV. REKKVERKET BESTÅR AV VERTIKALE SVEISEDE STÅLSTENGER MED 10 CM c/c

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
22 MAI 1978

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
19 APR 1978

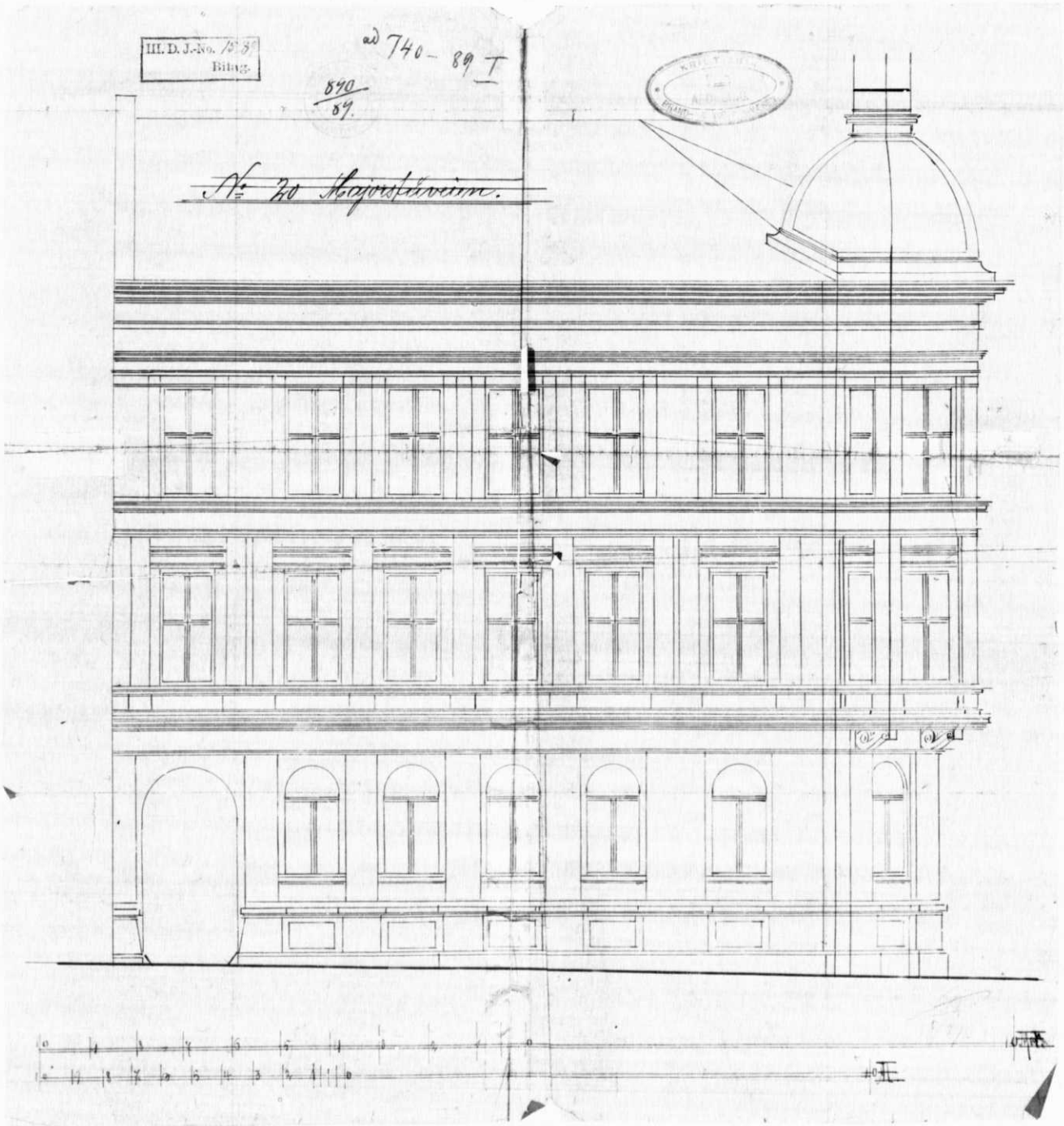
MAJORSTUVEIEN 20 OSLO 3.

UTVIDELSE AV EKSISTERENDE BALKONG

MÅLESTOKK 1:50
17. APRIL 1978

ARKITEKT MNAL GUDMUND STOKKE
MAJORSTUVEIEN 20
OSLO 3 TEL 44 68 46

4


III. D. J.-No. 78/87
Bilag.
ad 740 - 89 T
890
87.
№ 20 Majorstuveien.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] * 11 50 60 - (68 30 40)

Approbasjon.
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	Majorstuveien 20	Journalnr.	82/3825
Arbeidets og bygningens art	Innredning del av leilighet på loft	Innlevert	20/10-82
Byggherre	Oddvin Forberg, Majorstuveien 20, Oslo 3		
Anmelder	Narud-Stenke-Wiig, Bennechesgt. 1, Oslo 1		

Oslo, den 29. juni 1983

SAS/MK

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 4,6,9,10,11,12, approberes i samsvar med bygningsloven dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Bygningskontrollen finner etter omstendighetene ikke å ville motsette seg at loftet innredes til beboelse slik byggemeldingen viser.
I tillegg til de viste boder i kjeller godkjennes at tidligere Wc-rom i trapp innredes til klesboder for 3 av gårdens leiligheter.
Det legges vekt på at samtlige av gårdens beboere har samtykket i dette.
Rørleggerarbeidet må anmeldes til og godkjennes av vann- og kloakkvesenet
Det forutsettes at samtlige kjøkken og bad får forskriftsmessig ventilasjon.
De betingelser som er stillet av brannvesenet i ekspedisjon av 22.3.83 må følges, kfr. vedlagte gjenpart.
Videre vises til vedlagte gjenpart av byantikvarens uttalelse datert 11.5.83.
Som det fremgår herav har byantikvaren betenkeligheter til den foreslåtte takterrasse.
Man forutsetter derfor at De selv tar direkte kontakt med byantikvaren og innhenter hans endelige godkjennelse.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- [ ] B' Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til byggingskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventillasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [X] H. Byantikvarens godkjennelse foreligge. V O.K. ifølge Rode hos Byantikvaren 30/1-84. SAS.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Skj. B 17

Erling Bakke
Overark.

Sven Sandberg

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

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

Narud-Stokke-Wiig
Benneches gate 1

Oslo 1

25. januar 1984

Avd.ark.Sandberg

SAS/BH 82/3825

Majorstuveien 20.
Innredning del av leilighet på loft.
Byggherre: Oddvin Forbord.

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel-nr. 14 og 15 samt brev av 17.1.84 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Tidligere approberte tegninger, våre stempel-nr. 6 og 12 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

Sven Sandberg

Narud-Stokke-Wiig
Benneches gate 1

OSLO 1

20. april 1983

Ingeniør Væring

SV/RJ 82/3825

Majorstuveien 20
Innredning del av leilighet på loft.
Byggherre: Oddvin Forbord

Det vises til Deres byggemelding av 8.10.82.

Byggemeldingen har på nytt vært oversendt brannvesenet, som denne gang godkjenner innredningen (kfr. brannvesenets ekspedisjon av 22.3.83 som vedlegges.)

Saken vil nå bli oversendt byantikvaren.

Bygningskontrollen kan ikke godkjenne flytting av klesboder fra loft til kjeller, slik det er søkt om.
Før byggemeldingen kan behandles videre må det innsendes nytt forslag for plassering av klesbodene.

Etter det en kan se er det riklig med plass på loftet for bodene, da det kun er snakk om 3 boder som kun vil legge beslag på 12 m2 (4 m2 pr. bod).

Korrigerte planer imøtesees.

Oslo bygningskontroll

Sven Sandberg
fung. overarkitekt.

S. Væring.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Innredning del av leilighet på loft

Arbeidets art

Majorstuveien 20 82/3825

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.

Byggherre
Oddvin Forbord
Majorstuveien 20

0367 OSLO 3

Ansvarshavende
Siv.ing. Helge Schjærve
Klingenbergt.5

0161 OSLO 1

PMB/BS

Dato
6-juni 1984.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Per M.Berglie

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

Skl. C-16. ANDVORD.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Tron Espeli
Majorstuveien 20

0367 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.42	950037968	95/37972

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Liv Trengereid	15. juni 1995

Arbeidssted : 215/0189 Majorstuveien 20
Byggherre : Espeli, Tron, Majorstuveien 20, 0367 OSLO
Arbeidets art: TILBYGG

BYGGETILLATELSE PÅ DAGEN

Plan- og bygningsetaten viser til Deres søknad av 1. juni 1995 med tegninger stemplet nr 1-2 som godkjennes i samsvar med plan- og bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vår påtegning på kartet av dags dato.

Tillatelsen gjelder sammenslåing av 2.etasjes to leiligheter til én leilighet, samt tilbygg/utvidelse av leiligheten med ca. 4,5m² ved innglassing av del av eksisterende balkong.
Balkongens bærekonstruksjon utbedres.

Følgende vilkår må oppfylles før byggearbeidene kan igangsettes:
Ansvarshavende må være godkjent.
Konstruksjonstegninger med statiske beregninger må være godkjent.

Gjenpart av søknad med bilag følger vedlagt i egen mappe som til enhver tid skal være tilgjengelig på byggeplassen.

Byggetillatelsen omfatter hele arbeidet og den er gyldig i 3 år fra dags dato.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Seksjon byggetillatelse på dagen

Liv Trengereid
Seksjonsleder

Tor A. Johannessen
Ingeniør I

Kopi av dette brev er sendt alle varslingsberettigede naboer og gjenboere.

Forhold som må ivaretas under byggeperioden

Det er viktig for Plan- og bygningsetaten at ansvarshavende eller byggherre opplyser om dato for igangsettelse av byggearbeidet. Benytt vedlagt postkort.

Eventuelle endringer i forhold til denne godkjennelse må tilleggsanmeldes etter alminnelige regler og være godkjent før endringen foretas. Byggetillatelse på dagen gis ikke for tilleggsanmeldelser og vil bli gebyrbelagt etter gjeldende regulativ.

Ansvarshavende er på vegne av byggherren ansvarlig for all kontroll av at alt arbeid utføres som godkjent og at krav i lov, forskrift og tilhørende bestemmelser blir etterkommet.

Plan- og bygningsetaten kan kreve at det blir innsendt beregninger, konstruksjonstegninger, arbeidsbeskrivelser o.l. under arbeidets gang fra faglig konsulent der hvor dette finnes nødvendig, jfr. paragraf 97 i plan- og bygningsloven.

Plan- og bygningsetaten kan foreta stikkprøvekontroll på byggeplassen. Nødvendig kontroll som fastsatt nedenfor, må ansvarshavende varsle/avtale med etaten.

For dette byggearbeid på gnr 215 bnr 0189, adresse Majorstuveien 20 gjelder følgende:

Utførelsen må i detaljering være som for overliggende balkonginnglassing.

Det gjøres oppmerksom på at overgangen mellom dekket på den del av balkongen som innkles og leiligheten forøvrig, utføres brannklassifisert A-60.

Eventuelle kontroller bestilles via ekspedisjon indre by telf. 22 66 24 33 eller 22 66 22 33 senest dagen i forveien i tiden 09.00-14.00.

Når arbeidet er ferdig, skal ansvarshavende sende skriftlig melding på vedlagte skjema. Bygning eller deler av bygning må ikke taes i bruk før ferdigbesiktigelse er avholdt. Plan- og bygningsetaten vil underrette byggherre og ansvarshavende om ferdigbesiktigelsen. Eventuelle mangler påtalt ved ferdigbesiktigelsen må rettes. Skriftlig melding om rettelser må sendes inn innen fastsatt tidsfrist.

Generelle bestemmelser til byggetillatelsen vedlegges.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Espeli, Tron
Majorstuveien 20

0367 OSLO

Eide, Ola
Sentrumsgården

2150 ÅRNES

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	950037968	97/31306
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Leif Oskar Solheim	2. juni 1997

Arbeidssted : 215/0189 Majorstuveien 20
Byggherre : Espeli, Tron, Majorstuveien 20, 0367 OSLO
Arbeidets art: TILBYGG

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 03.04.97.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA. Avkjørsler kontrolleres av OVV.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Brigitte Solberg
Overingeniør

Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[5] *11 50 60

Approbasjon.
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted: Majorstuveien 20	Journalnr. 76/2245	Tegn. nr. 1-
Arbeidets art: Innredning dusj/bad og w.c. i 1., 2., og 3.etg.	Innlevert 22.7.76	
Bygningens art:		
Byggherre: Gudmund Stokke, Majorstuveien 20, Oslo 3		
Anmelder: " " "		

Oslo den, 19. august 1976 AS/Lh

Søknad om byggetillatelse med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag hersv, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Bad/w.c.-rom må på forskriftsmessig måte luftes til over tak.

Rörleggerarbeidene må anmeldes til og godkjennes av vann- og kloakkvesenet.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæri g være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.
- [ ] L.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid og oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når byggearbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

A. Gjerstad
bem. Arild Skappel

Konferanser med teknisk personale: Mandag—Onsdag—Fredag kl. 12.00—14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Gudmund Stokke
Majorstuveien 20

OSLO 3

13. juni 1977

Ingeniør Skappel

AB/JS 76/2245

Majorstuveien 20.
Innredning dusj/bad og w.c. i 1., 2. og 3. etg.
Byggherre: Gudmund Stokke.

Tilleggsanmeldt tegning med vårt stempel-nr. 2 samt brev av 24.5.77 approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende vilkår:

Selv om man må gå gjennom stue og soverom for å komme til badet, kan bygningskontrollen i dette tilfelle godkjenne tilleggsmeldingen.

Leiligheten i første etasje er ikke utstyrt med soverom. I den henseende tillater bygningskontrollen seg å rette opp tegningene, og skriver soverom på planen over den minste stuen.

I forbindelse med utvidelse av åpning i bærevegg, må statiske beregninger innsendes for godkjenning.

Tidligere approbert tegning, vårt stempel-nr. 1 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

I. Sundve
fung. sjefarkitekt

Arild Skappel

Gudmund Stokke
Majorstuveien 20

OSLO 3

27. juni 1978

Ingeniør Skappel

AS/JW 76/2245

Majorstuveien 20.
Innredning dusj/bad og w.c. i 1., 2. og 3. etg.
Byggherre: Gudmund Stokke.

Tilleggsanmeldt tegning med vårt stempel-nr. 4 samt brev av 18.4.78 approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende vilkår:

Bygningskontrollens eventuelle pålegg på stedet må etterkommes.

Før byggetillatelse gis må de statiske beregningene være innsendt og godkjent.

Oslo bygningskontroll

A. Gjerstad
bem.

Arild Skappel

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[illegible] 115060

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredning dusj/bad og w.c. i 1.,2. og 3.etg.

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpe nr.
Majorstuveien 20		76/2245

Byggherre

Gudmund Stokke,
Majorstuveien 20,

Oslo 3.

Ansvarshavende

d.s.

KR/TL
Dato

28.august 1978

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
K.Regbo

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

SKI. C-16. ANDVORD.

Majorstuveien 20

Jnr. 2245-1976

Innredning dusj-bad og W.C. i 1.- 2. og 3. etg.

Bygningsenhetsnr.: 805226 65

OSLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOMSLAG

FOTOGRAFERT

Majorstuveien 20

76/2245

Meldes ikke SGR.

18/10-78 N.U. 24/8.78

X

Sanert 3.11.78 EH.
dato sign.

Film foreligger av:

X

Meldinger:

- ☐ Brukstillatelse
- ☒ Statistikk fører
- ☒ Eiendoms- og skattetakstkontoret
- ☐ Vannavgiftskontoret
- ☒ Melding om rørleggerarbeid
- ☐ Oslo sivilforsvar
- ☐ Heisattest
- ☐ Pipeattest
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐

STATISTIKK-KONTROLL

Ferdigbesiktigelse 22/8-78

Kan ferdigattesteres

Oslo, den 22/8-78 HR

Ferdigattestert 28/8 78 JZ

Rørarbeider.

Arbeidets art: Innredning dusj/bad og w.c. i 1.,2. og

Ansvarshavende: Arkitekt Gudmund Stokke 3. etg

Majorstuveien 20, Oslo 3.

Byggetillatelse 21-12-76

Gravetillatelse

Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	av bruksnr.

Matr.nr. Majorstuveien 20

Adresse

Byggherre Gudmund Stokke

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
M G.J.nr. 02245
Mottatt 22 JUL 1976
Gnr. Bnr.
Bl.nr.

4000. ANDVORD - 20160/75.—

TIL OSLO BYGNINGSKONTROLL
Herslebsgate 19 III Oslo 5 * 11 50 60

Byggemelding 2
for mindre arbeider.
Innsendes i 2 ekspl.

Arbeidssted (adresse)	Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsellnr.
MAJORSTUVEIEN 20, OSLO 3			

Byggherre	Adresse og telefonnr.
GUDMUND STOKKE, hpx eier	MAJORSTUVEIEN 20
Byggemelder	Adresse og telefonnr.
GUDMUND STOKKE	44 06 61

Arbeidets art:
1 ETASJE : 1 leilighet (49,5 m²) innlegges dusjbad, wc og servant.
2 " : 2 leiligheter (47,2 og 95 m²) innlegges dusjbad, wc, servant og avløp for vaskemaskin.
3 " : Som 2. etasje.
Bilag:
2 eks. plantegninger
2 eks. situasjonskart.

Følgende naboer er varslet i rek. brev:

Gjenpart av varselbrev med Postverkets kvittering vedlegges. Byggherre og byggemelder er ansvarlig for riktig varsling.

BYGNINGSSEKSJONEN
nr. 8 10 5 2 2 6 6 5

Brutto areal		For Bygningskontr. §	Gebyr
et	m²		
"	"		
"	"		
"	"		
Sum	m²		
Garasje	m²		
L. m. nye vegger	m		
Konstruksjon			
Enkeltrom i tilbygg			
Antatt verdi 240 000.-		Sum	

Byggebeskrivelse:
Nye skillevegger i vannfast sponplate.
Gulv pussavrettes med fall til sluke.
Banevelegg.
Avløp 4" plast.
Stakkeum i kjeller.
Lufting av avløp over tak.
Avtrekk ved kanaler i nedlagte røykkjeiker.
Døråpning utvides med 40 cm.
Stålbjelke innlegges.

Fortsett om nødvendig på omstående side.

Det søkes unntak fra:	i anledning: Gebyr:
Bygn. vedtektens §:	§ 8 5 nr kr. 450.-
Byggeforskr. kap. § pkt.	

Oslo, den 15. 7. 76

Gudmund Stokke
Byggherrens underskrift

Gudmund Stokke
Byggemelders underskrift

1	2	3	4	5	6	7	8				

Skj. A-2. 5000. ANDVORD. 2093/76.—

Søknad om ansvarsrett innsendes på særskilt blankett. Forholdet mellom byggherren og evt. annen skjøteinnehaver (grunneier) er bygningskontrollen uvedkommende. Det tilligger byggherren å gjøre eier kjent med byggearbeidet.

Det gjøres oppmerksom på at Postverket ikke har adgang til å gi kvittering in duplo for postsendinger

SU. A-8 AMDVORD.

Arkitekt MNAL Gudmund Stokke,
Majorstuveien 20,
Oslo 3.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
22 MAI 1978

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
19 APR 1978

Oslo Bygningskontroll,
Herslebsgate 19,
Oslo 5.

Oslo 18. april 1978

Majorstuveien 20 - journalnr.76/2245.
Tilleggsanmelding - utvidelse av balkong.

Jeg søker herved om tilatelse til å utvide 2 stk eksisterende balkonger i Majorstuveien 20, i følge vedlagte tegning og nedenforstående beskrivelse. Balkongene ligger på gårdsromsiden og kan sees kun fra to vinduer i en nabobygning (Dybwadsgate 2).

Beskrivelse av arbeidene:
Balkongen skal oppføres som selvbærende stålkonstruksjon fundamentert på bakken. Konstruksjonene er av "Allimak" stålstillas (system Snabb-Hak). Vertikale stolper mot vegg forankres med ekspansjonsbolter med 1,5m mellomrom. Alle stålsammenføyninger sveises.
Det festes korrugerte ståldekker på lengdebjelkene. På ståldekkene legges trykkimpregnerte tretrammer. Det bygges rekkverk i høyde 1,2 m over ferdig gulv. Rekkverket består av vertikale sveisete stålstenger emd lo cm c/c.
Fundament: Grunnen består av pukk i ca lm dybde som ligger direkte på grunnfjell. Det støpes sålefundament på pukk 50 x 50cm x 20 cm under hver stolpe.

Jeg i møteser en snarlig behandling av saken.

vennlig hilsen

Gudmund Stokke

./. Vedlegg. Plan og oppriss, 2 eks.
Gjenpart av naboovarsel.

Gjenpart av nabovarsel
Kvittering for avsendelse vedlegges søknaden.

Avsender
Arkitekt MNAL Gudmund Stokke,
Majorstuveien 20, Oslo 3

Oslo, den 18/4 - 78

OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 22 MAI 1978

OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 19 APR 1978

Til Oslo bygningskontroll,
Herslebsgt. 19,
Oslo 5

Følgende nabovarsel er i rekommandert brev sendt nedennevnte naboer og gjenboere.

Arbeidssted (gårdsnr., bruksnr., eller bymatr.nr. og gate)	Arbeidets art
Majorstuveien 20	Utvidelse av balkong

I henhold til § 94, punkt 3 i bygningsvedtekt for Oslo, varsles De herved om at undertegnede d. d. har innlevert byggemelding til Oslo bygningskontroll på ovennevnte eiendom. Byggemeldingen kan sees i bygningskontrollen.
Eventuelle bemerkninger (i 2 ekspl.) må være kommet inn til Oslo bygningskontroll, Herslebsgt. 19 III, Oslo 5, innen 14 dager.

Ekspedisjonstid kl. 10–14, lørdager stengt.

Gudmund Stokke
Byggmester

Gnr., bnr., gnr. eller bymatr.nr. og gate	Navn og adresse	Postkontorets rek.nr.
Majorstuveien 18	Majorstuveien 18 A/S, v/ Advokat Hans Bang, Klingenberggt 7, Oslo 1.	7024
Dybwadsgate 2	Hr Guy Marchand, Bygdøy Alle 14, Oslo 2.	7023

Det attesteres at det d. d. er innlevert rekommanderte brev til ovennevnte adressater.

MAJORSTUA 18.4.78

Posttjenestemannens sign.

Det gjøres oppmerksom på at Postverket ikke har adgang til å gi kvittering in Duplo for postsendinger

Majorstuvn. 20

Jnr. 15/1889

räkningshus

III. D. J.-No. 15. 89.
8 Bilag.

V. D. J.-No. 12. 90
Bilag.

Bygningsanmeldelse

215/89 — 325/89 — 412/89 — 474/89 — 537/89 — 890/89.

angaaende Opførelse af en Bygning 948/89 — 1999/90 — 2072/90.

for Matr.-No. 20 ved Majorstuveien

Indleveret 19. Februar 1889 Attesteret 2162/90.

BYGNINGSKOMMISSIONEN 27/89 KRISTIANIA

86.

Oversendes den øvrede Sundhedskommission.
Planen viser at der i 1ste Etage agtes indrettet et Closet hvilket Rummet bør at ligge under et Beboelsesrum i 2den Etage. Spisekammeret i 1ste Etage paa sit Vindu ud til en Del af Gaardsrummet der kun har en Bredde af circa 2 Meter. Planen kan paa Grund heraf formentlig ikke approberes.

Christiania den 19 Februar 1889.
Chr. Linthoe

CHRISTIANIA SUNDHEDSKOMMISSION. J. Nr. A 65/89

Planen kan formentlig af de af Bygningsinspektøren anførte Grund ikke approberes.

Chr. 20/2 89. Bidenkap

Planen kan ikke approberes da den efter det af Bygningsinspektøren anførte er stridende med Bygningslovens §§ 39. og 363.

Christiania 22de Februar 1889.

G. Bull

Tilbagesendes den øvrede Sundhedskommission med Henvisning til Anmelderens Dispensationsansøgning der i Copi er indtaget paa vedlagte Anmeldelse. Een Situationsplan der nærmere viser Forholdet vedlægges saaledes den Omstændighed at Bygningen er beliggende til Gaden og kun sit Gaardsrum stødende ud til en Plads der ikke kan bebygges ikke kan bidrage til at den meddelte Dispensation kan ansees for Bygningsvedtægtens mindre gode Efterlevelse i Tilfælde af en Indskrænkning i

2

Höideforholdet af Skjoretveiens Midtlinie forbi Nr. 20 kommer ikke til at undergaa nogen væsentlig Forandring.

Höideforholdet af den regulerede Vinkelgade forbi samme – Grund bestemmes ved den rette Linie, som tænkes trukken fra dens Skjæringspunkt med Skjoretveiens Nord-Vestside til dens Skjæringspunkt med Vinkelgadens Nord-Østside – foretrukne Punkt beliggende paa Cåen 55,0 m. istedenfor paa Cåen 52,0.

Fortagene kommer langs Grundens Façader til at ligge mindst 10 cm høiere end Gadens saaledes bestemte Midtlinier.

Bygningen og Grunden maa forsynes med de i Loven paabudne Render, som maa gives et Fald til Kloakken af mindst 1 cm paa 1 m. Afmeiningen maa udføres efter Riset paa Kjelderplanen. Hovedafløbsrenderne (af glaserede Tørv) maa, hvor de gaar gjennem Kjellere, lægges i Cement. Disse Rørenes Forbindelse med Hovedledningerne maa forsynes med Vandlaas. Skunner, saavel for Vand som Kloakk, maa mures i Cement, saavel Bund som Vægge. Kjellergulvene maa overalt ligge mindst 31 cm høiere end Kjellerrendernes Overkant. Afløb fra Binge forbydes.

Christiania Stadingeniørkontor den 6 Juni 1889.

Approberes. Stadingeniørens Bestemmelser nedfældes i Anmelderen til Efterretning.

Christiania 8 Juni 1889.

3

Byggeplanen fremmelby ikke tillægges nogen Vægt. Arrangementet med Closetter og Tagkammerværelser synes ikke at tilfredsstille Lovens Forskrifter.

Christiania den 27 Februar 1889.

Leer. Pinthae

Sundhedskommissionens Møde den 5te Marts fattedes saadan Beslutning:

„Sundhedskommissionen anbefaler, at der ikke gives „Dispensation fra Bygningslovens §39 i nærværende Tilfælde; ejheller den paasøgte Plan er Intet at bemærke ved Klosettet.

Christiania den 6te Marts 1889.

Blauvaag

Pr

Hr. Stadsconducteuren.

Sende den anden Bygningskommission. Hermed til Sundhedskommissionens Erklæring Dispensation fra §39 ikke [illegible] Den omsøgte Grundeforholde er etableret i 1888 ved en Deling af Tomten.

Christiania 7 Marts 1889.

Bdk 20/3 89

Pr

Bygningskommissionen [illegible] anden 20 Marts fandt ikke at [illegible] med den ansøgte Dispensation fra §39. Planen approberet ikke.

Christiania d. 21 Marts 1889

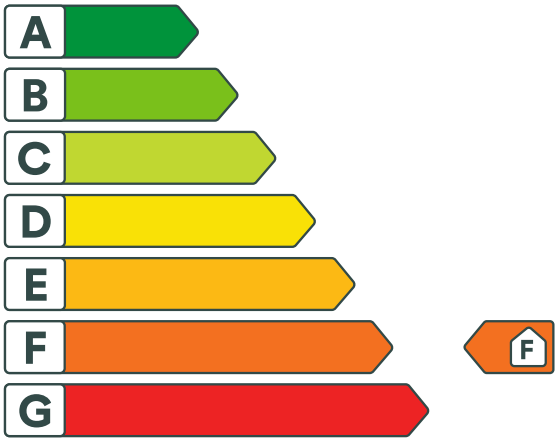
Pr

enova

Energiattest



Adresse **Majorstuveien 20, 0367 OSLO**	
Dato for energimerking **19.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-297771**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80522665**
Gårdsnummer **215**	Bruksnummer **189**
Seksjonsnummer **7**	Bruksenhetsnummer **H0301**



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 **1889**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **164,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **119,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk 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 **281,77 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **281,77 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **35 446 kWh**

Majorstuveien 20, 0367 OSLO

Detaljering

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

Majorstuveien 20, 0367 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: 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 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: 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 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: 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 19: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

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

HØYESTERETTSADVOKAT
LEIF CHR. HARTSANG
POSTBOKS 1731, VIKA
KLINGENBERGGT. 7, OSLO 1

DAGBOKFØRT

14.APR.83 004311

BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE

Begjæring til
Byskriveren i Oslo.

Oppdeling i eierseksjoner. Gnr. 215 Bnr. 189

Det kongelige kommunal- og arbeidsdepartement har i brev av 23. juni 1981 til høyesterettsadvokat Leif Chr. Hartsang samtykket i at eiendommen Majorstuveien 2o i Oslo gnr. 215 bnr. o189 blir oppdelt i eierseksjoner. Fotokopi av brevet vedlegges.

Under henvisning hertil begjærer undertegnede 3 sameier av eiendommen denne oppdelt i 8 eierseksjoner omfattende 5 beboelsesleiligheter og 3 næringslokaler i henhold til nedenstående fordelingsliste.

Til hver seksjon hører eksklusiv bruksrett til den leilighet eller til det næringslokale som omfattes av seksjonen samt kjellerboder til beboelsesleilighetene i henhold til fordelingsliste.

Sameierne har ikke innløsnings- eller forkjøpsrett og de kan heller ikke kreve sameiet oppløst.

Det forbeholdes sameiet panterett for kr. 7.5oo.- i hver seksjon til sikkerhet for betaling av fellesutgifter og andre krav som sameiet måtte få på vedkommende sameier ved bruk av seksjonen. Denne panterett skal ha prioritet til enhver tid etter lån til banker, forsikringsselskaper, kredittforeninger eller andre tilsvarende låneinstitusjoner . Styret har forøvrig plikt til å vike prioritet med denne panterett for lån opptil 8o % av en av styret godkjent takst over seksjonen.

Ved vesentlig mislighold kan sameiet beslutte at vedkommende sameier må selge sin sameiedel med tilhørende bruksrett til ny sameier. Denne må godkjennes av styret på forhånd, men styret kan bare nekte godkjenning på saklig grunnlag.

Fordelingsliste:

Seksj. nr.	Etasje	Lokale nr.	Leilig. nr.	Antal rom	Areal	Andel.
1	1	1		1	25	25/492
2	1	2		1	34	34/492
3	1	3		1	28	28/492
4	1		1	2	52	52/492
5	2		2	4	99	99/492
6	2		3	2	5o	5o/492
7	3					
	4		4	7	154	154/492
8	3		5	2	5o	5o/492
						492 / 492

Eiendommen Majorstuveien 2o eies nå av

3 sameier, nemlig Gudmund Stokke, Ingar Kringen og Oddvin Forbord . Disse skal fortsatt ha hjemmel til hver seksjon.

Begjæringen fremsettes med tinglysingsgjenaprt.

Som bilag til begjæringen følger:

1. Fotokopi av brev av 23/6-81 fra Kommunaldepartementet til h.r.advokat Leif Chr. Hartsang
2. Fotokopi av erklæring fra Oslo Byplankontor.
3. Situasjonsplan.
4. Bekreftede plantegninger av eiendommens 4 etasjer (loft) og kjeller

Oslo, den 12. april 1983.

Ektefeller:

Gudmund Stokke
280649 [redacted]

Marit Ravlo Stokke
230448 [redacted]

Ingar Kringen
080948 [redacted]

Vigdis Kringen 230955 [redacted]

Oddvin Forbord.

Ugift.

121148 [redacted]

Jeg bekrefter at Gudmund Stokke, Marit Ravlo Stokke Ingar Kringen, Vigdis Kringen og Oddvin Forbord har underskrevet foranstående i mitt nærvær og at de alle er over 21 år.

Oslo, den 12. april 1983.

HØYESTERETTSADVOKAT
LEIF CHR. HARTSANG
POSTBOKS 1731, VIKA
KLINGENBERGGT. 7, OSLO 1

Rettelse gjennomført:

HØYESTERETTSADVOKAT
LEIF CHR. HARTSANG
POSTBOKS 1731, VIKA
KLINGENBERGGT. 7, OSLO 1

1

DET KONGELIGE KOMMUNAL- OG ARBEIDSDEPARTEMENT

KONTORADRESSE: PILESTREDET 33 — TELEFON 20 22 70 — TELEX 16093 KADEP N
POSTADRESSE: POSTBOKS 8112. DEP., OSLO 1

H.r.adv. Leif Chr. Hartsang
Klingenberggt. 7

OSLO 1

Deres ref.	Vår ref. (bes oppgitt ved svar)	Dato
	J.nr. 1476/81 B EF/LAa	23. juni 1981

LOV NR. 36 AV 28. MAI 1976 OM FORBUD MOT ETABLERING AV EIERLEILIGHETER I BESTÅENDE BYGNINGER - MAJORSTUVEIEN 20, OSLO

Vi viser til Deres brev av 3. mars d.å., med søknad om dispensasjon fra forbudet i ovennevnte lovs § 2 første ledd.

Med hjemmel i samme bestemmelses annet ledd meddeles herved dispensasjon.

Med hilsen

Bjørn Aakre (e.f.)

Elv. Eriksen

Riktig fotokopi:
Leif Chr Hartsang

HØYESTERETTSADVOKAT
LEIF CHR. HARTSANG
POSTBOKS 1731, VIKA
KLINGENBERGGT. 7, OSLO 1

Saksbehandler:
Einar Frigland

OSLO KOMMUNE
BYPLANKONTORET
Trondheimsveien 5IV
Sentralbord 11 50 60
Ekspedisjonstid kl. 10–14

2

H.r.adv. Leif Chr. Hartsang
Klingenberggt. 7

OSLO 1

Saksnr. Arkivnr. J. nr.
7624/81

Deres saksbehandler | Deres henvendelse av | Vår saksbehandler | Dato 19 okt. 1981

tekn.sekr. Ragnhild Nygård/RS

MAJORSTUVEIEN 20 - REGULERINGSFORESPØRSEL
DERES BREV AV 1.10.81

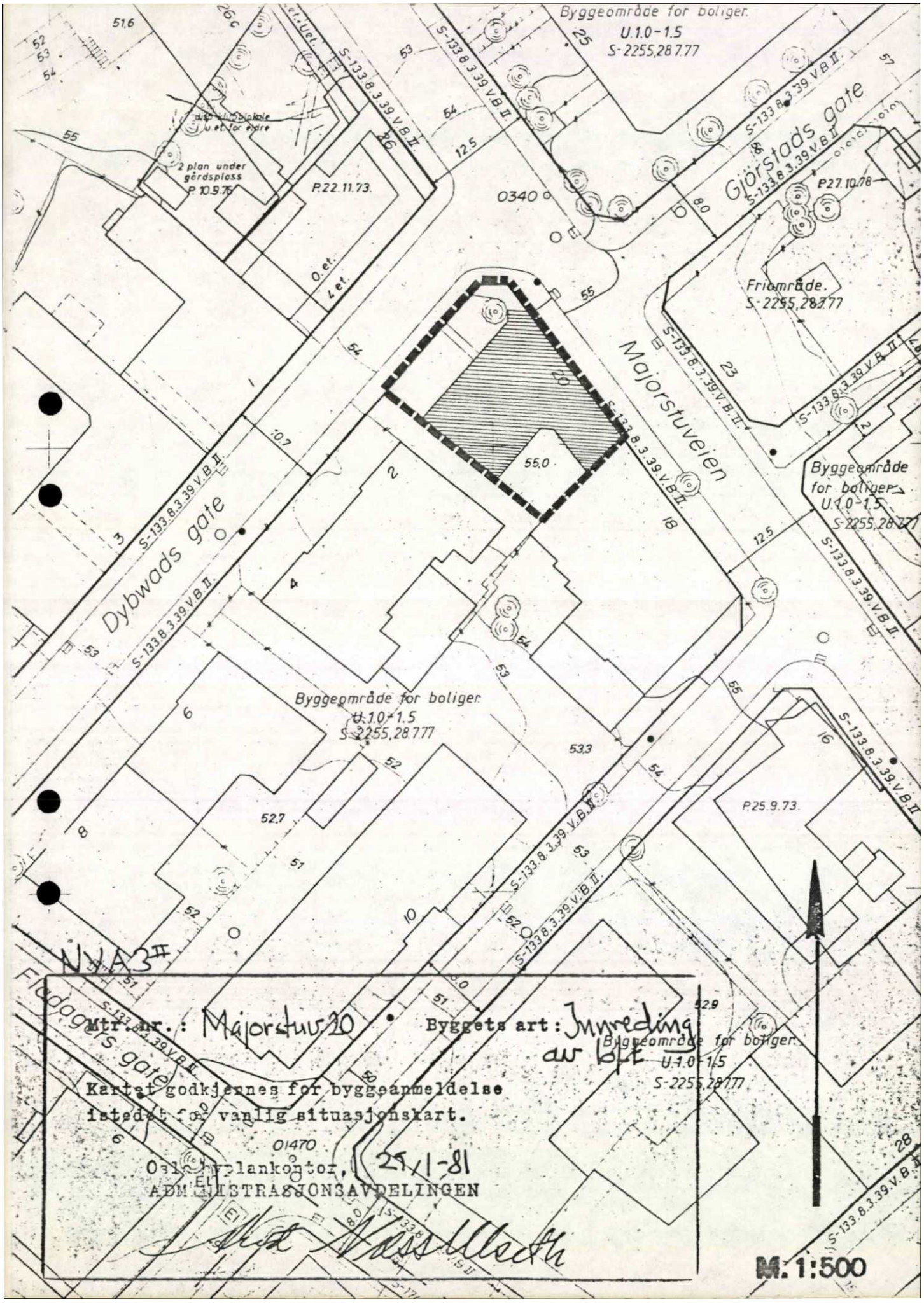
Ovennevnte eiendom er i stadfestet reguleringsplan med reguleringsbestemmelser av 28.7.77 (S-2255) regulert til byggeområde for boliger med en utnyttelsesgrad = 1,0 - 1,5.
Det bekreftes herved at det for tiden ikke foreligger planer ved byplankontoret som kan medføre rivning eller vesentlige endringer av eksisterende bebyggelse på Majorstuveien 20.

DETALJPLANAVDELINGEN

Stig Janson
Stig Janson
distr.leder

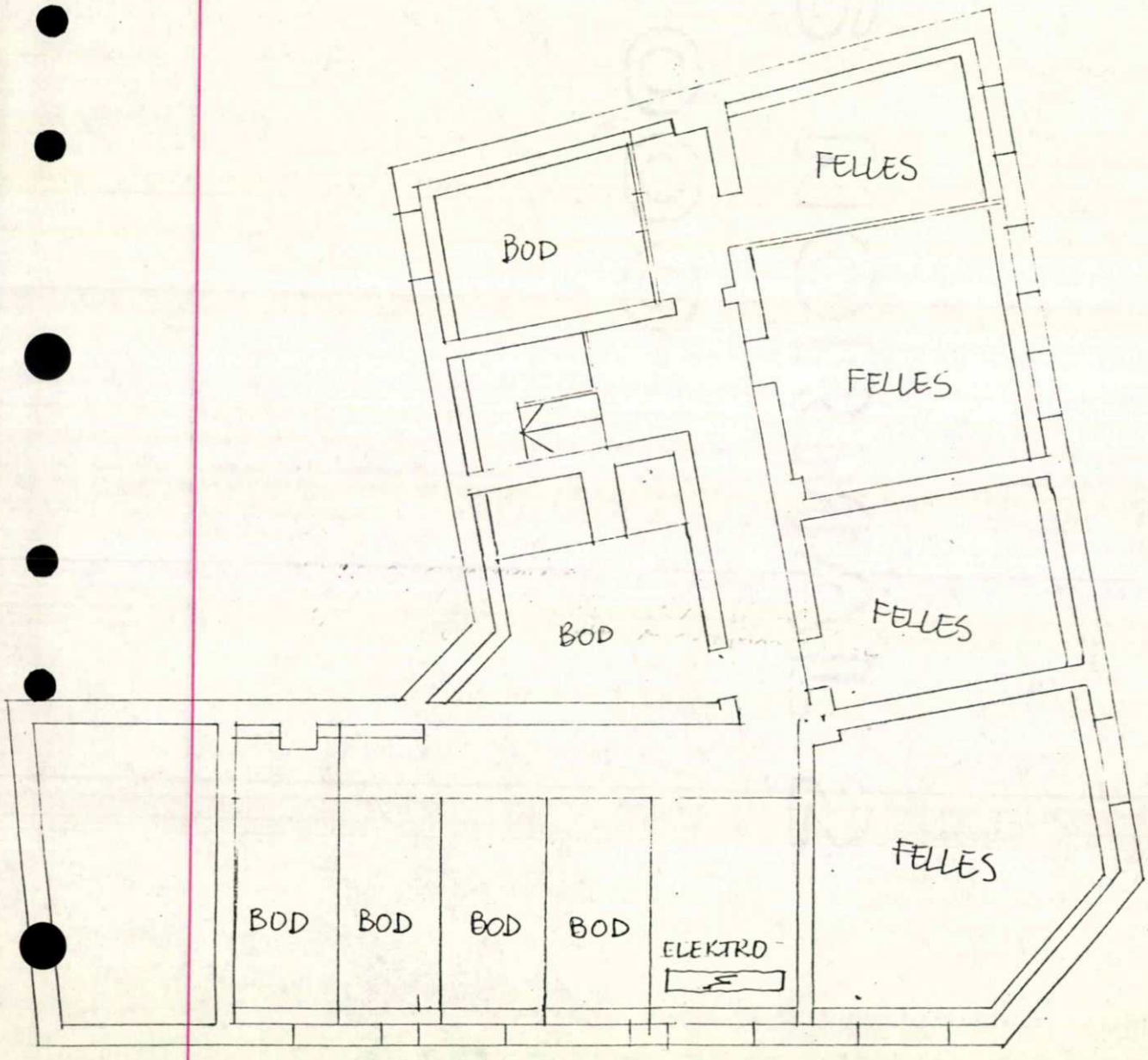
Ragnhild Nygård
Ragnhild Nygård
tekn.sekretær

Riktig fotokopi:
Leif Chr Hartsang
HØYESTERETTSADVOKAT
LEIF CHR. HARTSANG
POSTBOKS 1731, VIKA
KLINGENBERGGT. 7, OSLO 1


Byggeområde for boliger.
U.1.0-1.5
S-2255,28.7.77
Gjörstads gate
Majorstuveien
Dybwads gate
Fridagers gate
Friområde.
S-2255,28.7.77
Byggeområde for boliger
U.1.0-1.5
S-2255,28.7.77
P.22.11.73.
P.27.10.78
P.25.9.73.
2 plan under gårdsplass
P.10.9.76
0340
55,0
M. 1:500
Mtr.nr.: Majorstuv 20
Byggets art: Innredning av bit
Kartet godkjennes for byggeanmeldelse istedet for vanlig situasjonskart.
01470
Oslo byplankontor, 29/1-81
ADMINISTRASJONSAVDELINGEN

Riktig plan av kjelleren
Riktig gjengitt
Leif Chr Hartsang

HØYESTERETTSADVOKAT
LEIF CHR. HARTSANG
POSTBOKS 1731, VIKA
KLINGENBERGGT. 7, OSLO 1

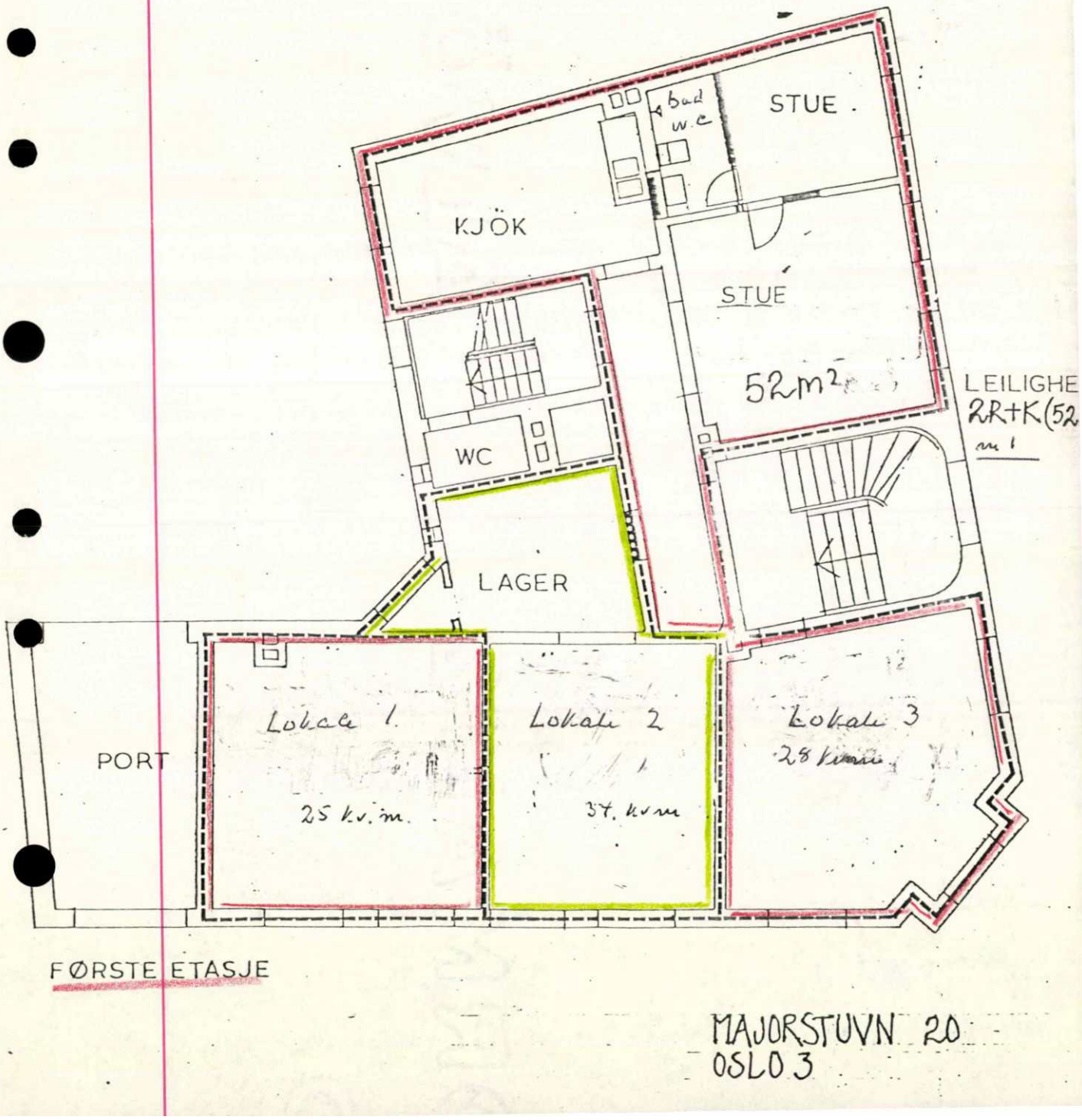


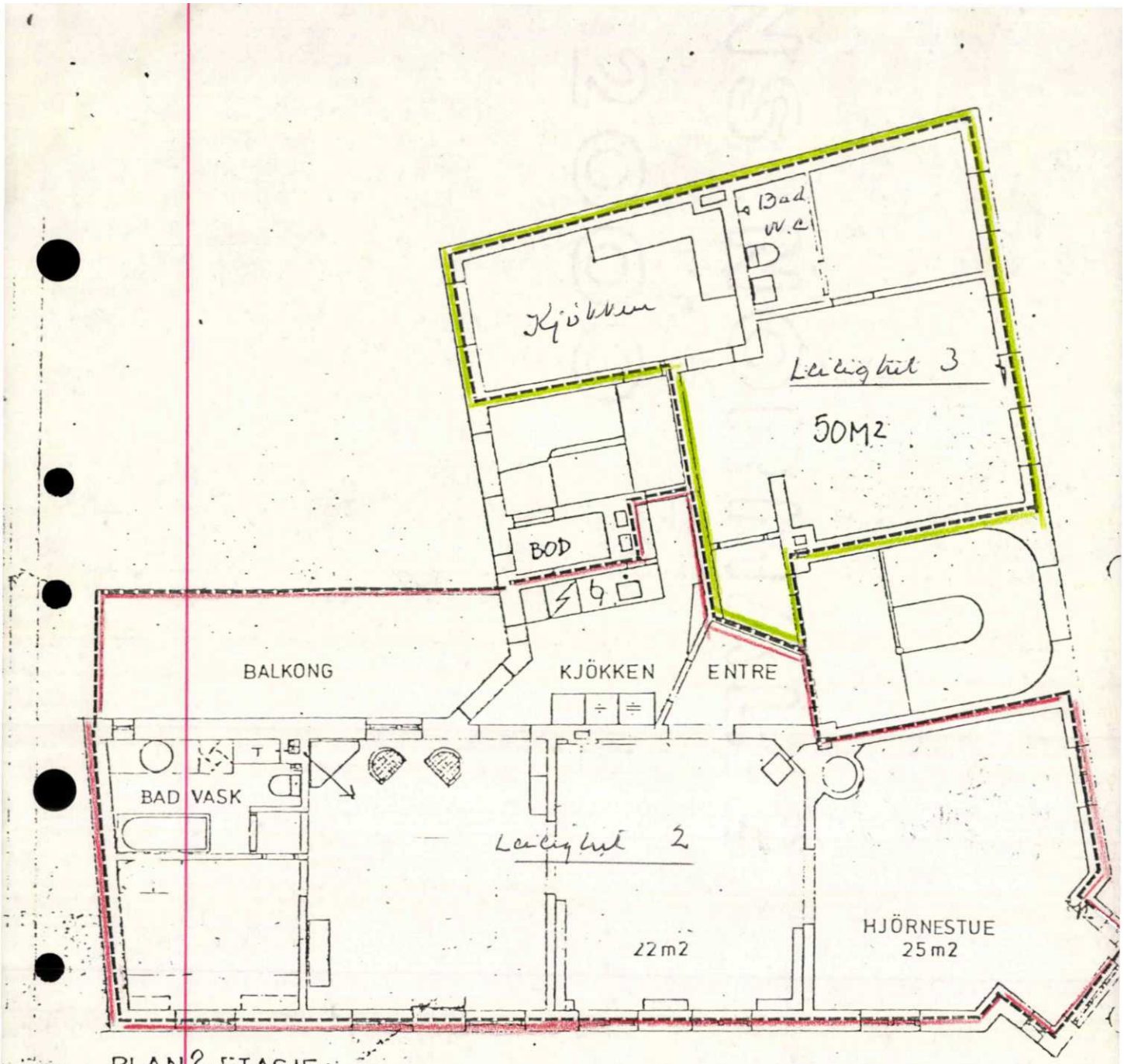
KJELLER

MAJORSTUVN 20
OSLO 3

Riktig plan av 1. etasje.
Riktig gjengitt.
Leif Chr. Hartsang

HØYESTERETTSADVOKAT
LEIF CHR. HARTSANG
POSTBOKS 1731, VIKA
KLINGENBERGGT. 7, OSLO 1

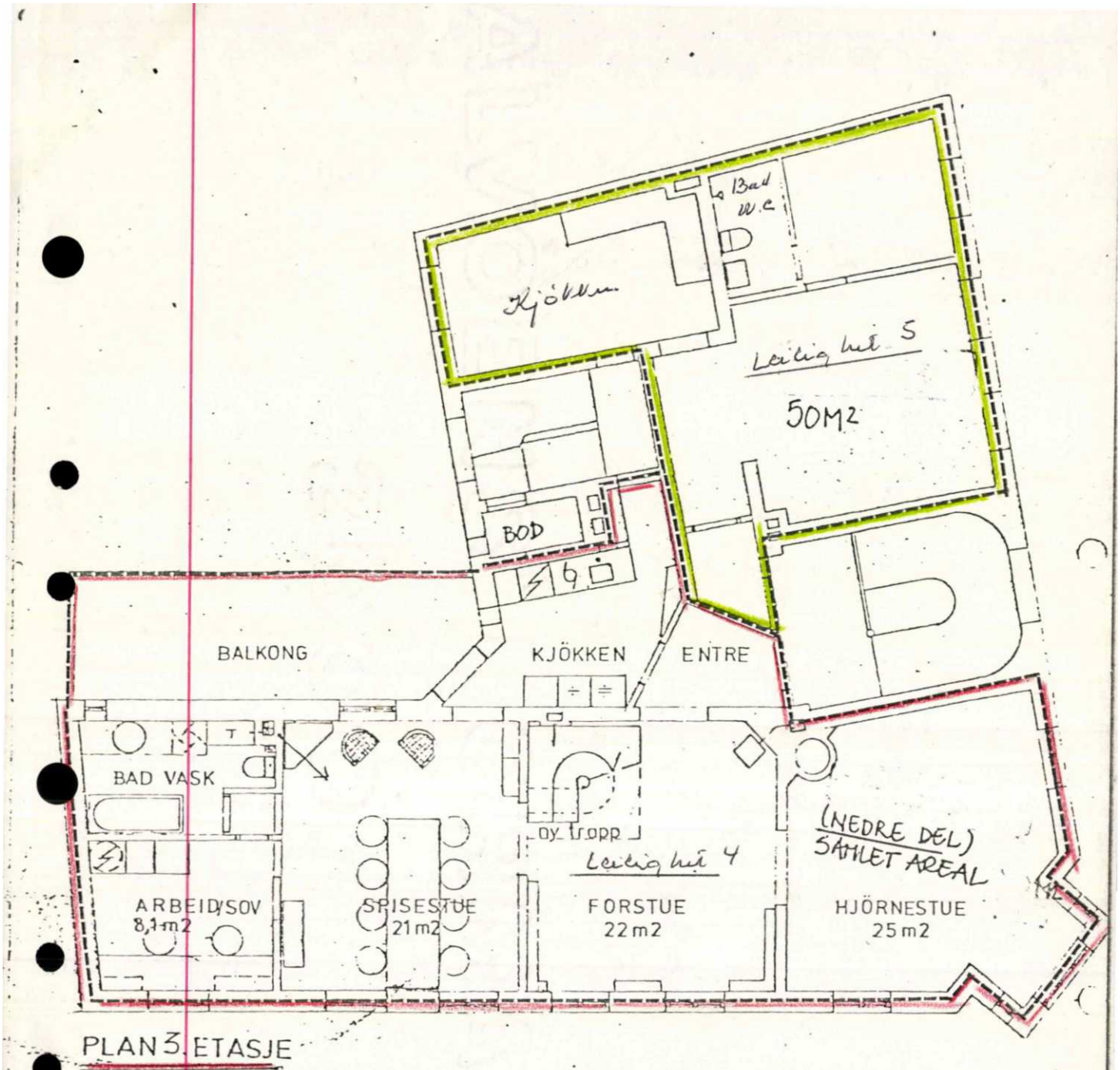




Riktig plan av 2. etasje
Riktig gjengitt
Leif Chr Hartsang

HØYESTERETTSADVOKAT
LEIF CHR. HARTSANG
POSTBOKS 1731, VIKA
KLINGENBERGGT. 7, OSLO 1

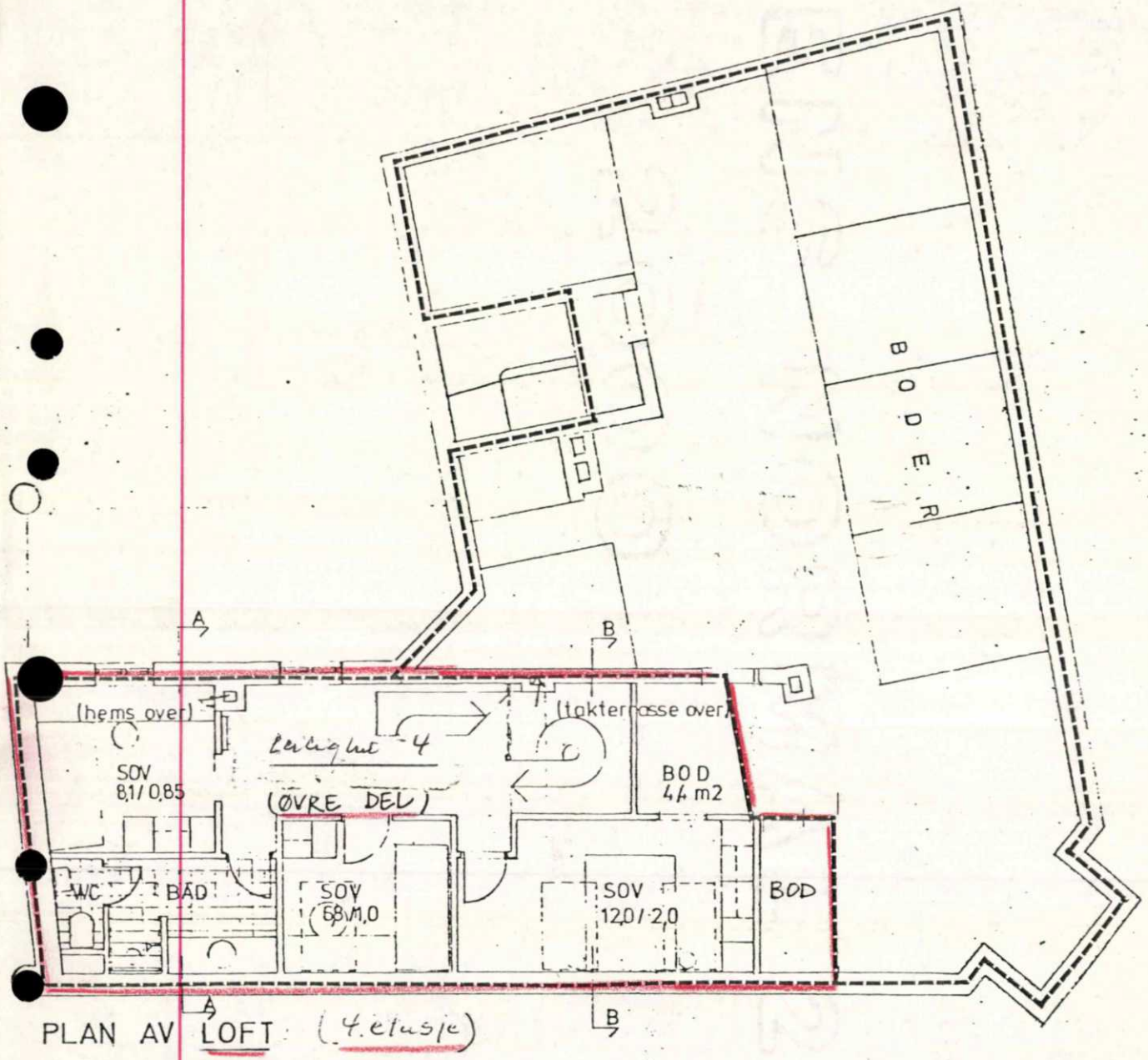
MAJORSTUVEIEN 20
OSLO 3.



Riktig plan av 3 etasje
Riktig gjengitt
Leif Chr Hartsang

HØYESTERETTSADVOKAT
LEIF CHR. HARTSANG
POSTBOKS 1731, VIKA
KLINGENBERGGT. 7, OSLO 1

MAJORSTUVEIEN 2D
OSLO 3.



PLAN AV LOFT (4. etasje)

Riktig plan av loft (4. etasje)

HØYESTERETTSADVOKAT
LEIF CHR. HARTSANG
POSTBOKS 1731, VIKA
KLINGENBERGGT. 7, OSLO 1

MAJORSTUVEIEN 20
0803

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT

00 8538

22 FEB. 84 008538 Oppdelingsbegjæring
dagbokført 14/4 1983
nr. oo4311

BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

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

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Tilleggsoppdeling - utvidelse av seksjon 8 til 17o kv.m. hvoretter nevner i sameiebrøken nå blir 612 mot tidligere 492.

1. Eiendom	Gnr. 215	Bnr. o189	Fnr.	Kommune Oslo

	Navn	Fødselsdato (dag, mnd., år)
2. Eier	Gudmund Stokke	28o649 [redacted]
	Ingar Kringen	o8o948 [redacted]
	Oddvin Forbord	121148 [redacted]

3. Begjæring

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

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

Undertegnede erklærer at

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

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

[x] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

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

Tilleggsoppdeling

eller

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

eller

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

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

5. Tegninger m. v.

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

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 612	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	N	25	21		
2	N	34	22		
3	N	28	23		
4	B	52	24		
5	B	99	24		
6	B	5o	26		
7	B	154	27		
8	B	17o	28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		612	Sum teller skal stemme med nevner		

Riktig gjengitt:
HØYESTERETTSADVOKAT
LEIF CHR. HARTSANG
POSTBOKS 1731, VIKA
KLINGENBERGGT. 7, OSLO 1

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Tilleggsoppdelingen gjelder utvidelse av seksjon nr. 8 fra 5o til 17o kv.m. ved utvidelse av leiligheten ved utbygging av loftet. De øvrige seksjoner er uendret. Tilleggsoppdelingen medfører ingen endring i den innbyrdes hjemmelsfordeling i eiendommen.

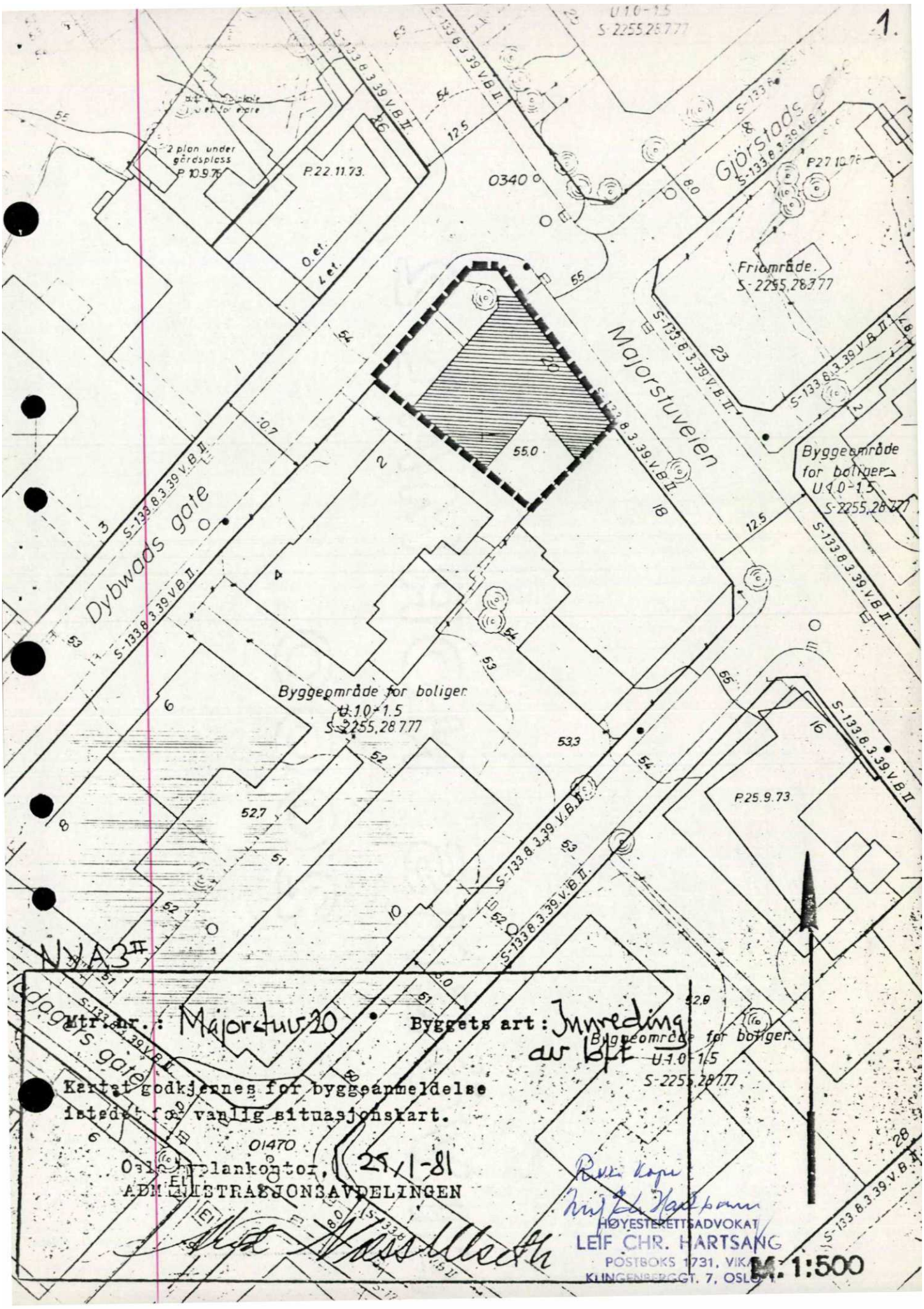
Tidligere fordelingsliste slettes.

Dato: 20/2 1984.
Sted: Oslo

Hjemmelshaver(ne)s underskrift
Gudmund Stokke Ingar Kringen Oddvin Forbord.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
H.r.advokat Leif Chr.Hartsang	Postboks 1731 Vika- Oslo 1	412453.



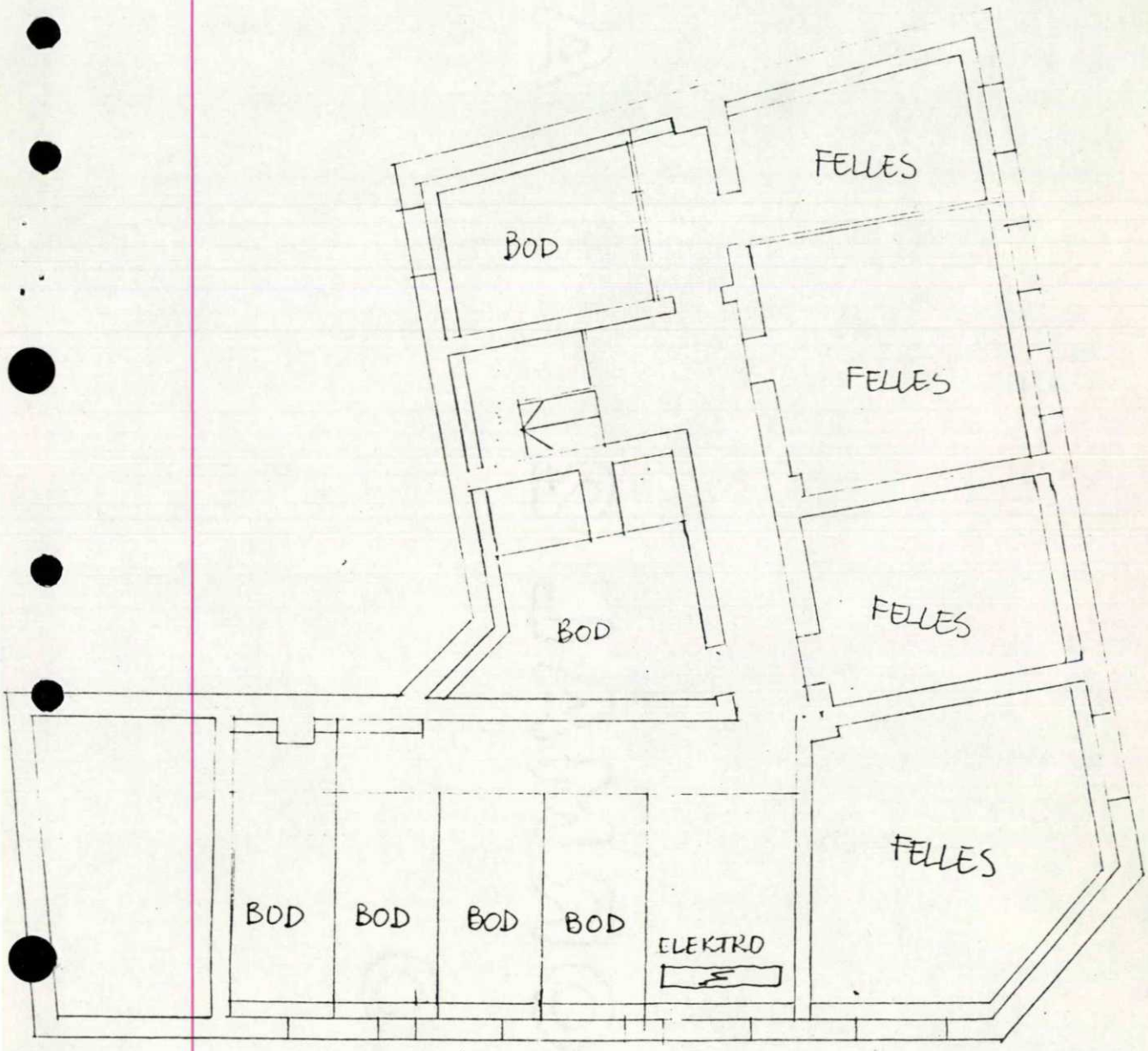
Rett kopi
HØYESTERETTSADVOKAT
LEIF CHR. HARTSANG
POSTBOKS 1731, VIKA
KLINGENBERGGT. 7, OSLO

2.

Riktig plan av kjelleren
Trygve Hartsang

HØYESTERETTSADVOKAT
LEIF CHR. HARTSANG
[illegible] 7. OSLO 1

Riktig kopi:
Trygve Hartsang



KJELLER

Ingar. Kvigen
~~Eksamine~~
Consult Arkitekt

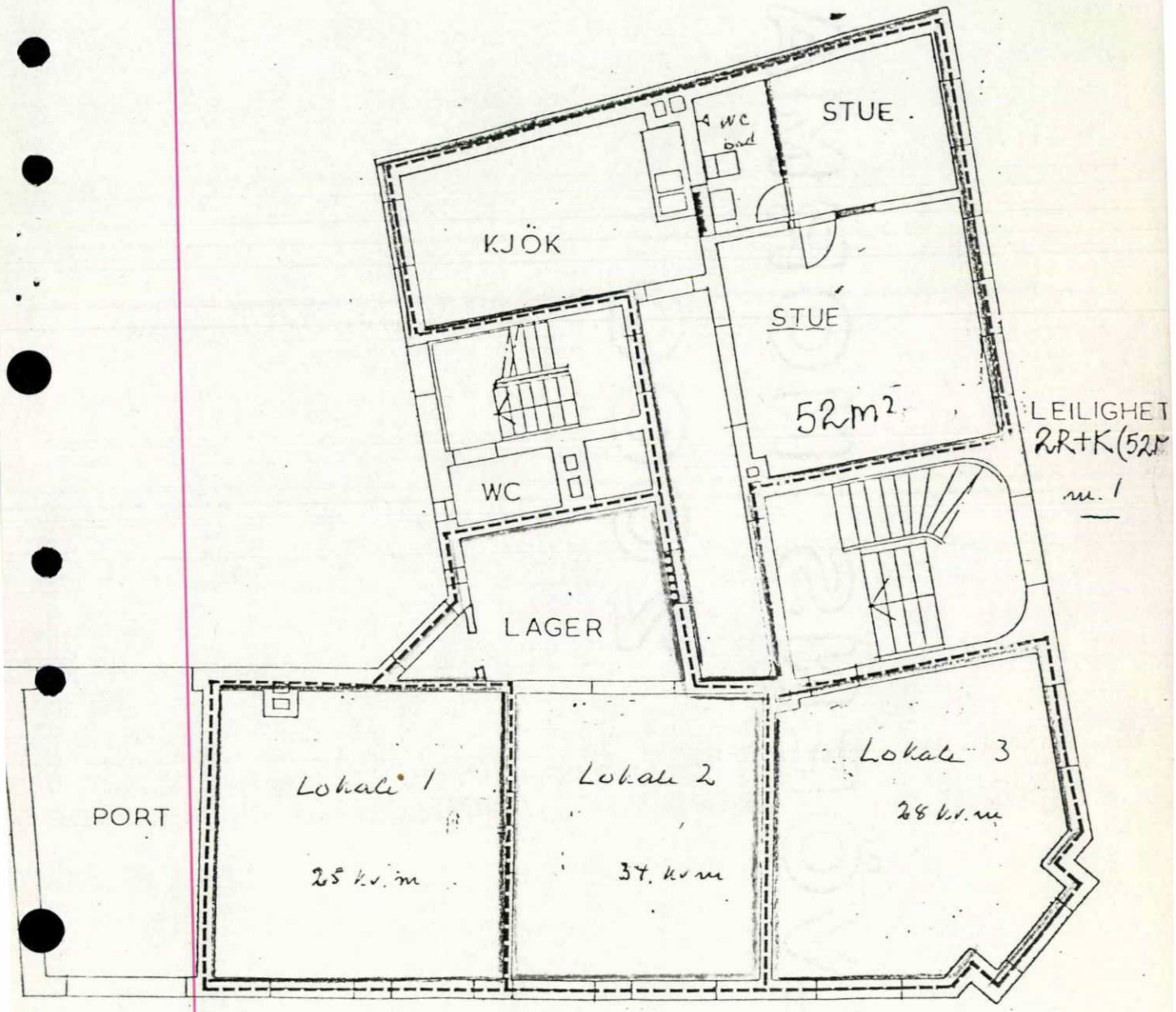
MAJORSTUVN 20
OSLO 3

3.

Riktig plan av 1. etasje
Inj Eb Hartsang

Riktig kopi:
Inj Eb Hartsang

HØYESTERETTSADVOKAT
LEIF CHR. HARTSANG
POSTBOKS 1731, VIKA
KLINGENBERGGT. 7, OSLO 1



FØRSTE ETASJE

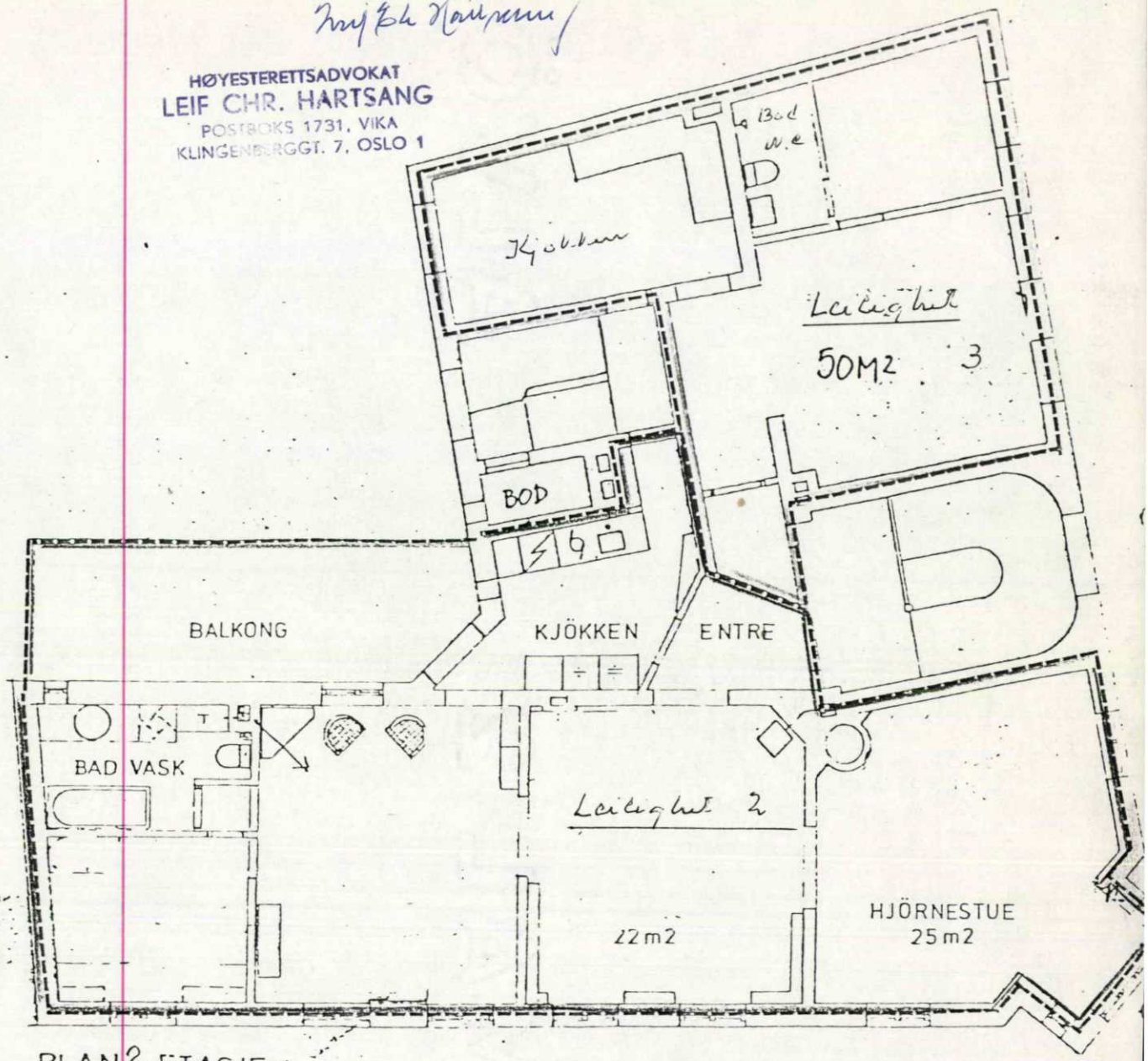
Ingar Klingen
Eiendomsmegler
Tuhart Skaden

MAJORSTUVN 20
OSLO 3

4.

Riktig kopi:
Inj Chr Hartsang

HØYESTERETTSADVOKAT
LEIF CHR. HARTSANG
POSTBOKS 1731, VIKA
KLINGENBERGGT. 7, OSLO 1



PLAN 2 ETASJE

Riktig plan av 2 etasje
Inj Chr Hartsang

HØYESTERETTSADVOKAT
LEIF CHR. HARTSANG
OSLO 1

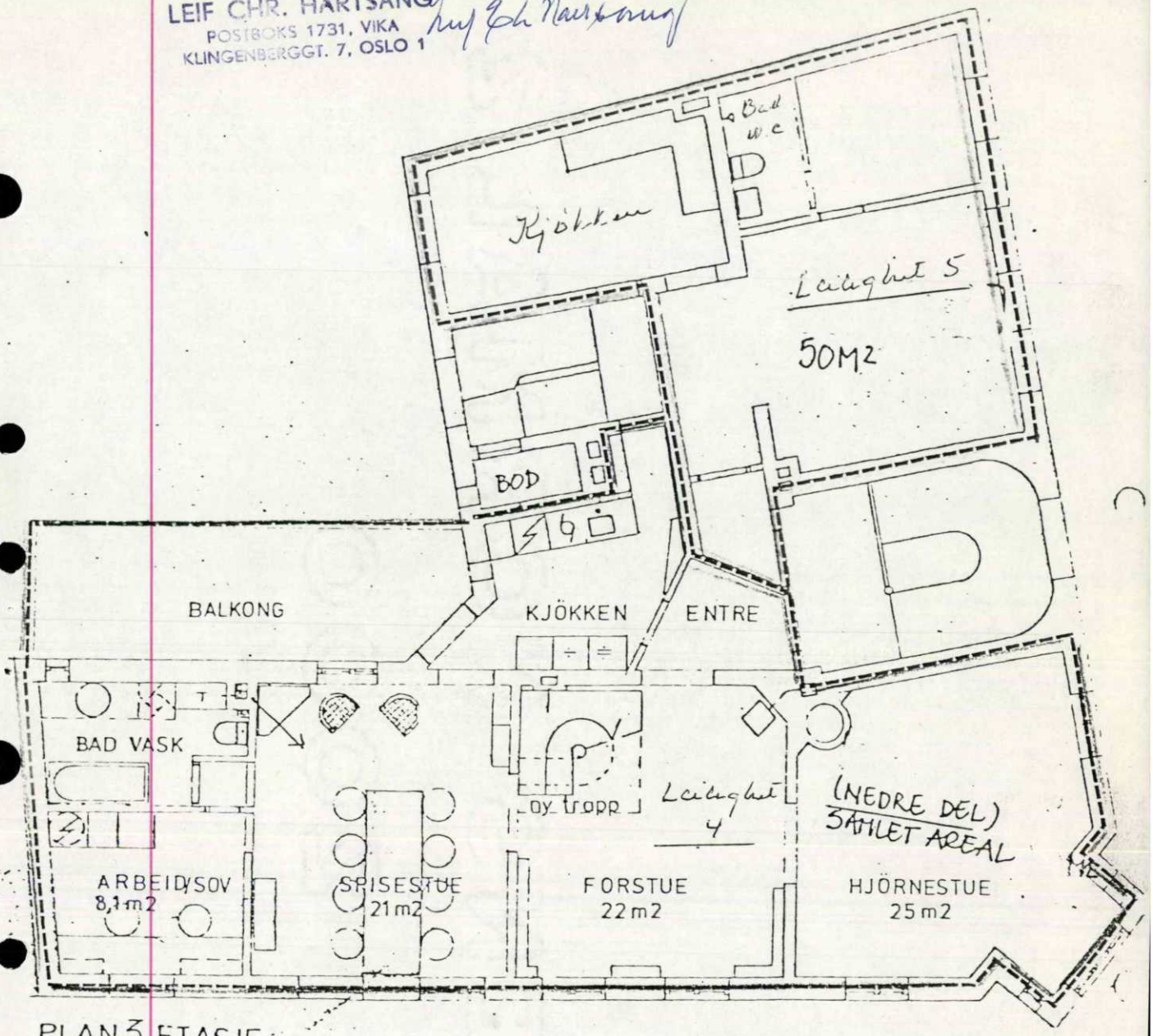
Trygve Klingen

MAJORSTUVEIEN 20
OSLO 3.

5.

HØYESTERETTSADVOKAT
LEIF CHR. HARTSANG
POSTBOKS 1731, VIKA
KLINGENBERGGT. 7, OSLO 1

Riktig kopi:
Leif Chr. Hartsang



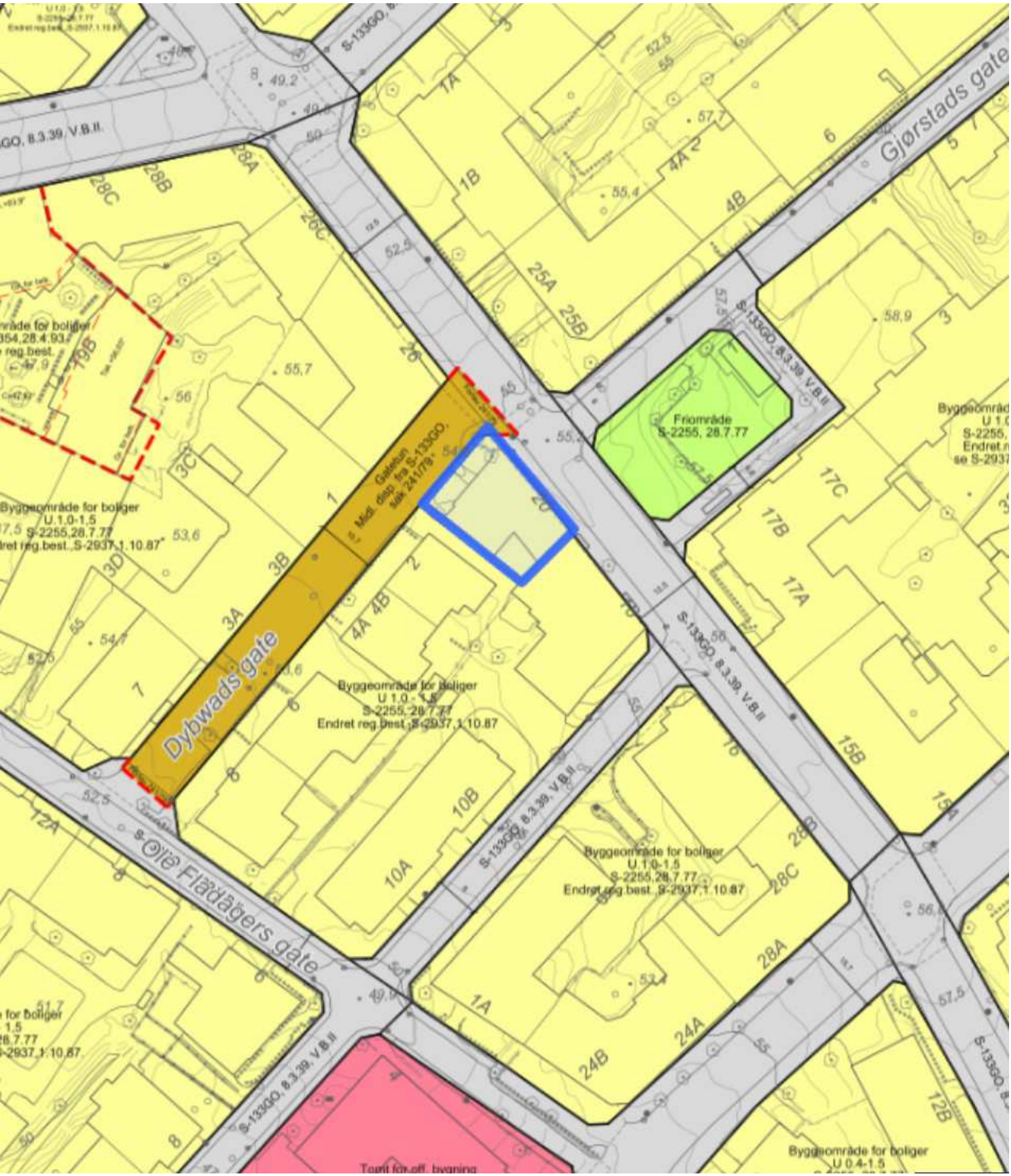
PLAN 3. ETASJE

Riktig plan av 3 etasje
Leif Chr. Hartsang

HØYESTERETTSADVOKAT
LEIF CHR. HARTSANG
POSTBOKS 1731, VIKA
KLINGENBERGGT. 7, OSLO 1

Tigar Kringen

MAJORSTUVEIEN 20
OSLO 3.


Gjørstads gate
Dybwads gate
Olè Fladagers gate
Gatedelen Midt. disp. fra S-133GO, Mlk 241/79
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255,28.7.77 Endret reg.best. S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255,28.7.77 Endret reg.best. S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255,28.7.77 Endret reg.best. S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U.0.4-1.5
Friområde S-2255, 28.7.77
S-133GO, 8.3.39, V.B.II
S-133GO, 8.3.39, V.B.II
S-133GO, 8.3.39, V.B.II
S-133GO, 8.3.39, V.B.II
S-133GO, 8.3.39, V.B.II
Torgt for off. bygning

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 20, 0367 Oslo
Gnr. 215, Bnr. 189, Snr. 7, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
306260084

Meglerforetak: PrivatMegleren Komplett

Saksbehandler: Nils Trongaard

Telefon / Mobil: 23 13 59 00 / 480 42 337

E-post: nils.trongaard@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.
