PRIVATMEGLEREN

MAJORSTUVEIEN 17C
VEDLEGG

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Nabolagsprofil

Informasjon fra forretningsfører

Innkallelse årsmøte 2025 med Årsregnskap 2024 / budsjett 2025

Protokoll 2025

Vedtekter og husordensregler

Ekspedisjonsdokument

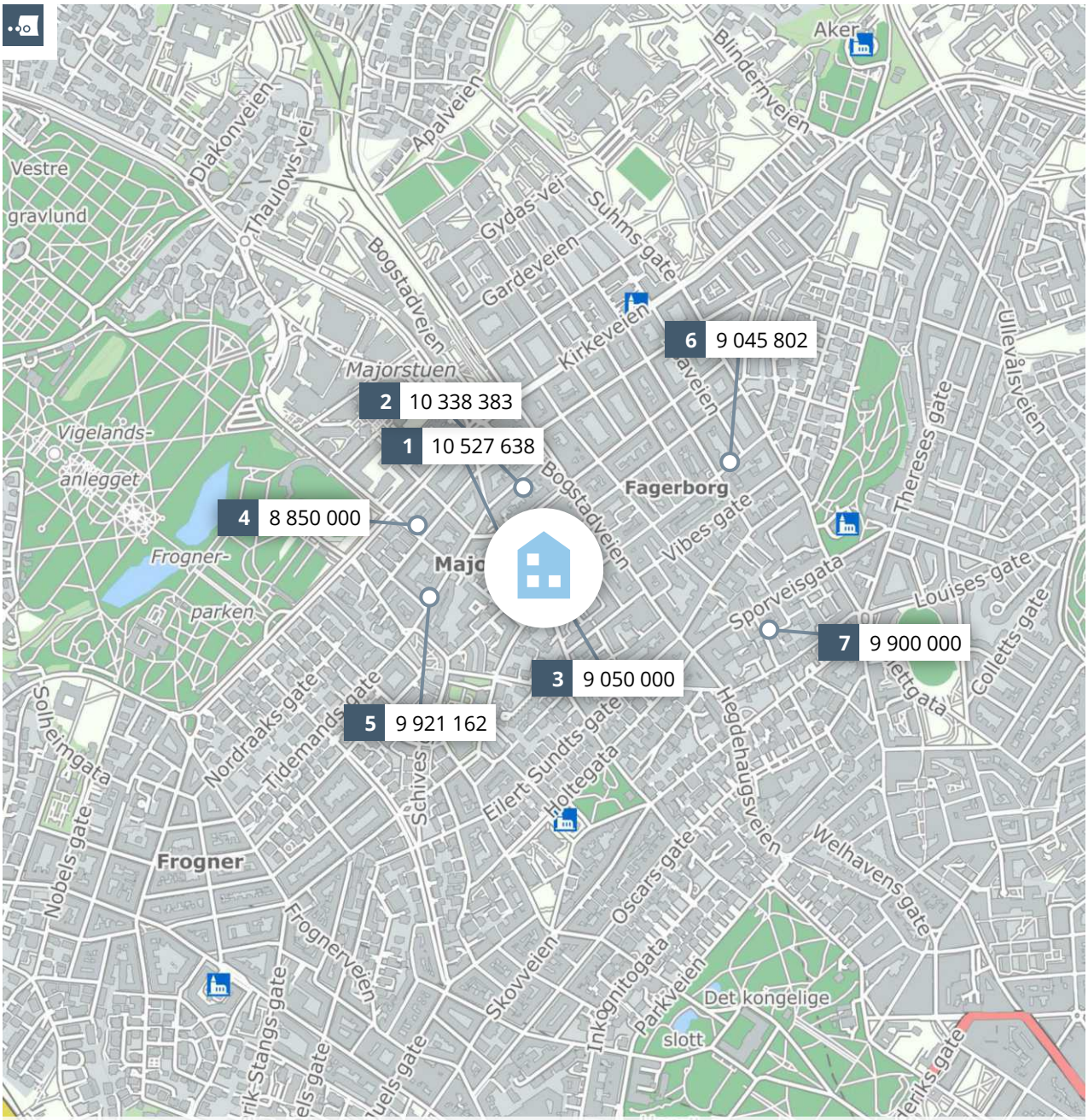
Byggetegning

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

MAJORSTUVEIEN 17 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Hageby Eiendomsmegling AS den 01.05.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Majorstuveien 17 C, 0367 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1936

GNR 215 BNR 187 FNR 0 SNR 23 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS MAJORSTUEN RODE 5

Verdivurdert til

9 300 000

109 000	9 409 000	109 407
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	86 m²	4 m²	- m²	4 m²	- m²	- m²
Byggeår						1936

Fellesutgifter	6 796
Formue	-
Soverom	3
Etasje	4

Balkong Heis Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Majorstuveien 26 100 m² 1976 2. etg 2 sov	15.01.2026	10 990 000	**10 350 000**	177 638	10 527 638	**105 276**
2 Neuberggata 29 B 98 m² 1895 4. etg 3 sov	18.08.2025	10 488 000	**10 200 000**	138 383	10 338 383	**105 494**
3 Majorstuveien 17 C 85 m² 1936 2. etg 3 sov	05.11.2025	9 000 000	**9 050 000**	0	9 050 000	**106 471**
4 Jacob Aalls gate 10 C 90 m² 1896 5. etg 2 sov	03.02.2026	8 900 000	**8 850 000**	0	8 850 000	**98 333**
5 Neuberggata 6 C 86 m² 1918 3. etg 2 sov	13.01.2026	9 880 000	**9 825 000**	96 162	9 921 162	**115 362**
6 Industrigata 60 A 85 m² 1927 3. etg 2 sov	02.03.2026	8 990 000	**8 900 000**	145 802	9 045 802	**106 421**
7 Bergsliens gate 6 92 m² 1887 2. etg 2 sov	13.04.2026	10 300 000	**9 900 000**	0	9 900 000	**107 609**

Attraktiv og gjennomgående 4-roms beliggende rolig mot grøntarealer, sentralt på Majorstuen. Leiligheten ligger høyt og fritt i 4. etasje uten innsyn, med heisadkomst til leilighetsplan.

God planløsning med lys stue og åpen peis, solrik vestvendt balkong (ca. 4,2 kvm), tre romslige soverom og kjøkken med integrerte hvitevarer. Delikat flislagt bad med gulvvarme. God takhøyde på nærmere 3 meter.

Fyring og varmtvann er inkludert. God lagringsplass i to boder. Ringeklokke med kamera ved hovedinngang.

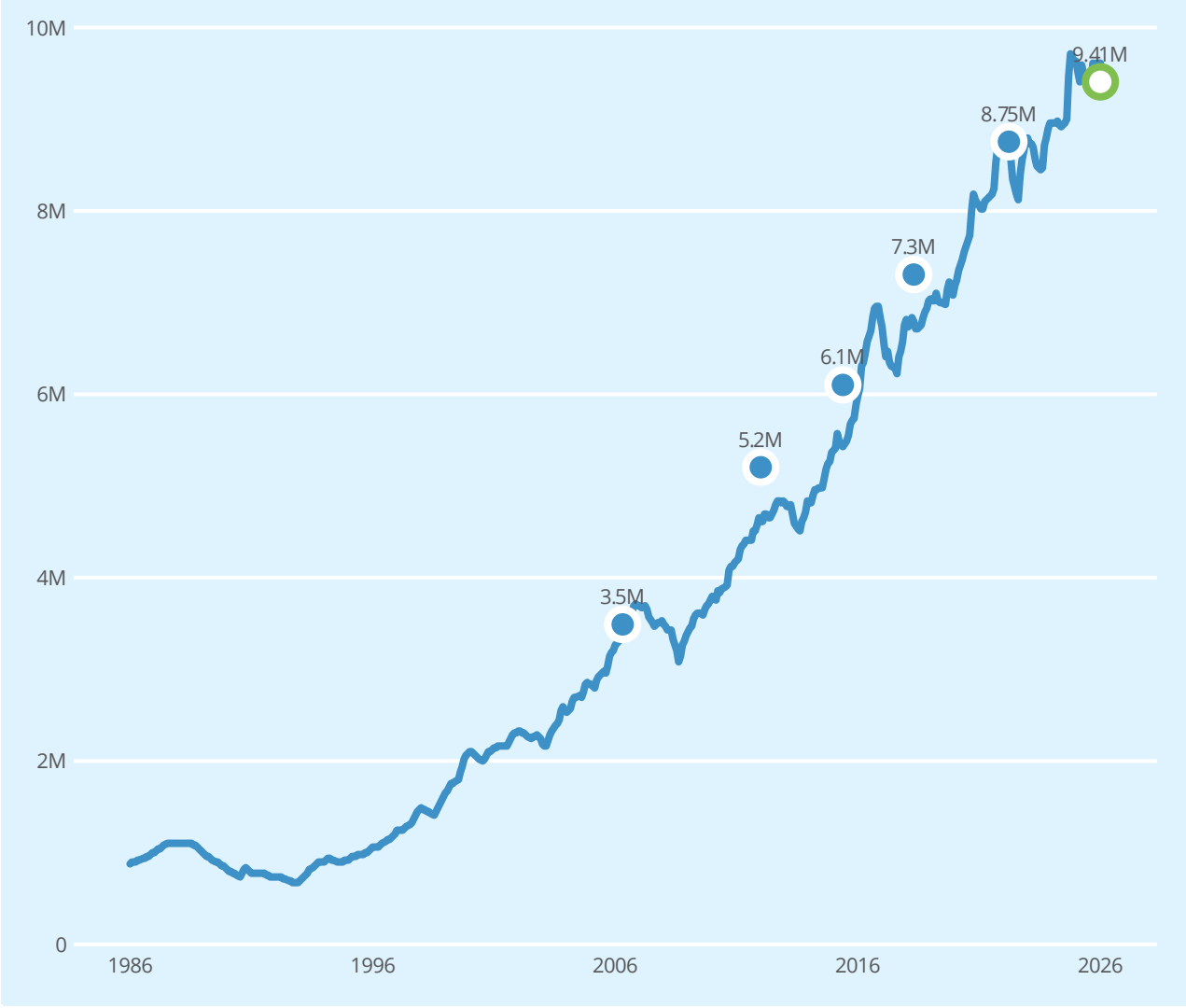
Leiligheten holder normal standard, med flere oppgraderinger utført over tid.

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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
13.08.2022	28.08.2022	09.11.2022	8 600 000	8 750 000	0	8 750 000	
14.09.2018	18.09.2018	30.11.2018	6 900 000	7 300 000	0	7 300 000	
02.10.2015	13.10.2015	06.01.2016	5 990 000	6 100 000	0	6 100 000	
16.05.2012	22.05.2012	02.08.2012	5 490 000	5 200 000	0	5 200 000	
18.09.2006	27.09.2006	27.11.2006	3 500 000	3 500 000	-	3 500 000	
09.03.1987		09.03.1987	-	414 262	-	414 262	2

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

Leiligheter til salgs i MAJORSTUEN RODE 5 grunnkrets nå

6
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

77
dager

Leiligheter solgt i MAJORSTUEN RODE 5 grunnkrets siste 6 mnd

10
leiligheter solgt

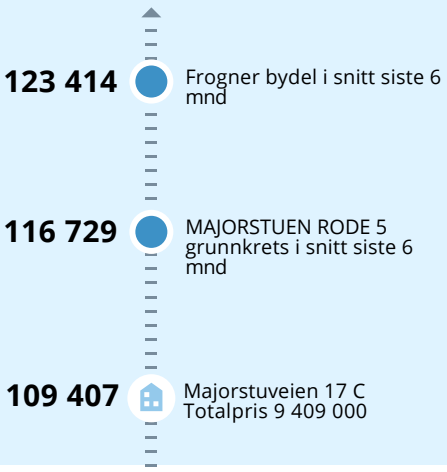


Solgt i snitt i løpet av

29
dager

for 1.4% over prisantydning

Analyse m²-priser



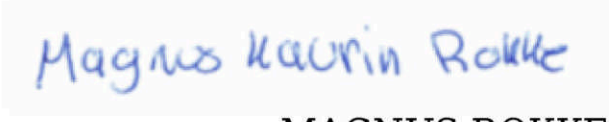
TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

MAJORSTUVEIEN 17 C, 0367 OSLO

Gnr: 215 Bnr: 187 Seksjon: 23
0301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	17/04/2026
Utskriftsdato:	21/04/2026
Oppdragsnummer:	99317
Referansenr:	



MAGNUS ROKKE
97281675
mr@tyder.no
Uavhengig takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Eierseksjon i boligblokk med to eksterne boder i 1.etasje.
Gjennomgående leilighet i 4.etasje med balkong.

Standard

Leilighet med normal standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:
2022:
– Montering av ny dusjdør.
– Utvidelse av kjøkkeninnredning.

Følgende større oppgraderinger er i følge tidligere salgsoppgaver utført i den senere tid:

2021 – Lokal reparasjon av varmekabelen på badet
2020 – Lekkasje fra badet til naboen over. Utbedring av skader på badet ble utført av If forsikring
2020 – Blandebatteri bad
2019 – Ny kjøkkenøy
2019 – Ny oppvaskmaskin, oppvaskkum og waterguard
2019 – Nye led spotter på bad og kjøkken
2019 – Rørfornying i oppgangen ved bruk av strømpe.
2018 – Alle flater, tak, vegger, vinduer og dører ble malt av fagfolk desember 2018.

2010/11 – Utskiftning av radiatorene og tilkobling til fjernvarme.
2009 – Badet ble pusset opp.
2009 – Ny kjøkkeninnredning. Kjøkkenet ble flyttet til dagens plassering

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1936 , og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 4. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 4. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 4. etasje)
- Vinduer
- Ytterdører
- Etasjeskiller
- Balkonger, terrasser ol.
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Overflater på innvendige gulv

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Aryan Jacobsen
Takstmenn:	Magnus Rokke
Befaring/tilstede:	Eier: Aryan Jacobsen , Takstmann: Magnus Rokke

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon
Tilknytning vann:	Offentlig, via privat stikkledning.
Tilknytning avløp:	Offentlig, via privat stikkledning.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 215 Bnr: 187 Seksjon: 23
Eiet/festet:	Eiet
Eierbrøk seksjon:	86/3070
Hjemmelshaver:	Aryan Jacobsen og Beskyttet iht. instruks
Adresse:	Majorstuveien 17 C, 0367 OSLO
Sameiets navn:	Sameiet Majorstuveien 17
Regnskapsfører:	Obos Eiendomsforvaltning AS

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	17/04/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	15/04/2026		Eiers egenerklæring er tilsendt på e-post.		
Ambita infoland	17/04/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1936

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1.etasje	0	4	0	0
4. etasje	86	0	0	4
Sum bolig:	86	4	0	4
Sum BRA:	90			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1.etasje		To eksterne boder	
4. etasje	Bad, Entré/gang, Stue, Kjøkken, Tre soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Leiligheten disponerer to boder i byggets 1. etasje, med et samlet areal på ca. 4 m² (henholdsvis ca. 3 m² og ca. 1 m²).

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med teglstein.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.
- Bygningen har personheis.

Generelle opplysninger

Beskrivelse:

Det må i eldre bygninger påregnes skjevheter i etasjeskiller og andre bygningsdeler på grunn av alder og naturlig bruksslitasje.

Lovlighet

Beskrivelse:

Avvik fra godkjente plantegninger:
- Kjøkkenet er flyttet ut i tidligere "spisestue", og rom er nå i bruk som soverom.
- WC-rom fremstår nå som en del av bad.
For øvrig stemmer godkjente plantegninger overens.

Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

Brannskille

Beskrivelse:

Det var ikke krav om brannskille slik vi kjenner det i dag ved oppføringen av bygningen.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse:

Eier innehar dokumentasjon for oppgraderinger utført i hans tid som eier, for øvrig er det ikke fremvist dokumentasjon for oppgraderinger nevnt i konklusjonen.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse:	Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1986 og 1988.
Tilstandsvurdering:	Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse:	Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1988. Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.
Tilstandsvurdering:	Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse:	Profilerte innvendige dører.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Etasjeskiller

Her er det vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue, kjøkken, gang og ett soverom.
Tilstandsvurdering:	Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 18 mm i stue, samt at det er stedvis målt høydeforskjeller på over 10 mm på en lengde på 2,0 m. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. På grunn av opprinnelig byggemåte, kan det kan være utfordrende og uforholdsmessig kostnadsdrivende å avrette gulvene i denne boligen, og samtidig beholde leilighetens klassiske stil. TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 4 m². Terrassebord på tilfaregulv, og rekkverk i betongkonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til ca. 80 cm.
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,0 m over gulv. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje, samt nevnt forhold. TG: 2

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue. Elementpeis med glatte hvite vanger, sokkel og kappe
Tilstandsvurdering:	Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. Det er krav til at teglsteinspiper skal ha 4 synlige sider, som er pusset, flislagt eller lignende for å kunne avdekke eventuelle sprekkdannelser. Det er også krav til avstand på 10 cm. til brennbart materiale. Det bør påregnes at eldre teglsteinspiper på sikt har behov for rehabilitering. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Eier opplyser om at pipe og peis ikke har vært benyttet i hans tid som eier. TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Avløpsrør i støpejern. Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato. Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen. Lokale stoppekraner til kjøkken og bad, stoppekraner til bad er lokalisert i inspeksjonsluke i bad. Stoppekran til kjøkkenet er lokalisert i inspeksjonsluke i ett soverom.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i støpejern en brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Det fremkommer i tidligere salgsoppgaver at det er utført rør rehabilitering i 2019. I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i plast til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer. I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer. TG: 2

Varme generelt

Beskrivelse:	Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Oppdriftsventilasjon i bad og ett soverom.
Manglende luftespalte under dør til bad.
Kullfilterventilator i kjøkken.
Friskluftsventil på yttervegg i kjøkken.
For øvrig ventilasjon via åpning/lukking av vinduer.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, i bad, ikke tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er kjøkken flyttet. Ved å flytte kjøkken uten å endre ventilasjonen forandres prinsipper for oppdriftsventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad, og friskluft inn i oppholdsrom. Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i boligen.

I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.

Det mangler luftespalte under dør til våtrom, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon.

Det er ikke tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer. Ved utskiftning av vinduer bør det monteres vinduer med spalteventiler for tilstrekkelig tilluft i rommene.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med kum i kompositt. Fliser på vegg over benkeskap. Ventilator. Induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Frittstående kjøl/frys. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Kjøkkeninnredning fra 2009.
Deler av kjøkkeninnredningen (tilstøtende naboleilighet) er fra 2022 ifølge eier.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med gulvbord.

Tilstandsvurdering: Det er registrert knirk stedvis i leiligheten, forholdet må sees i sammenheng med punkt "etasjeskiller"

TG 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker og riper i gulvoverflater. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater i entré/gang og bad. For øvrig sparklet og malte overflater. Himlingshøyde ca. 2,67 m målt i stue.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn.
Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn datert 03.10.2022. Avvik

Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Sikringstavle med automatsikringer.

Samsvarserklæring signert og datert 25.11.2022 er fremvist for følgende arbeider:
Stua: Montert opp 2 stk lamper som kunden selv leverer. Montert dimmer på den lampe med eksiterende punkt. Lagt opp kabel til
lampe nr 2.
Rom 1: Montert opp lampe som kunden selv leverer.
Rom 2: Montert opp lampe som kunden selv leverer
Rom 3: Montert opp lampe som kunden selv leverer. Led dimmer montert
Kjøkken: Montert opp lampe som kunden selv leverer. Led dimmer montert diverse: Nye led pærer levert av kunden imrer litt på høy styrke da led dimmer er montert.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ukjent.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Finnes i sikringsskap.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? 03.10.2022

Tilstandsvurdering: TG: IU

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Badet er i følge tidligere salgsoppgaver oppusset i 2009. Det foreligger ikke dokumentasjon.

Våtromsgulv – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert.
Tilstandsvurdering:	I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone. Det er registrert noe svakt fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen. TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt, samt nevnt forhold. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen. TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Flislagte overflater.
Tilstandsvurdering:	Det er registrert rissdannelser i enkelte fliser. Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter i høyglanset utførelse.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Dusjnisje, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering:	Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje, samt nevnt forhold. TG: 2

Hulltaking – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.
Tilstandsvurdering:	TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Ullevål

Oppdragsnr.
330260016

Selger 1 navn
Aryan Jacobsen

Gateadresse
Majorstuveien 17 C

Poststed	Postnr
OSLO	0367

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Aryan Jacobsen

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 9594483

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lekkasje fra bad over våren 2020. Ble utberdret av IF (sameiets forsikring - følgeskade)

Document reference: 330260016

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	1) Skifte av blandebatteri (2020) 2) reparasjon av brudd i varmekabel - en flis ble tatt opp og kabel fikset (2021) 3) Installert glassdør foran dusjen i badet. Fornyet silikon på gulv.
Arbeid utført av	1) Rørlegger Stein Johnsen 2)MTek og If forsikring

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rørfornying i sameiets regi (2019)
Arbeid utført av	TT teknikk

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Installerte taklamper i stue, kjøkken og soverom 1, 2 og 3.
Arbeid utført av	Boligelektrikeren (2022)

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 330260016

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er planlagt vurdering av Takstmann fredag 17 april.

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble ved juletider 2021 observert en rotte i bodområdet. Dette er tatt hånd om iflg styreleder. Gjennomgang av lufteventiler og sluk i bodområdet. Ingen skadedyr observert etter denne hendelsen basert på det som jeg kjenner til.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 330260016

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 330260016

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

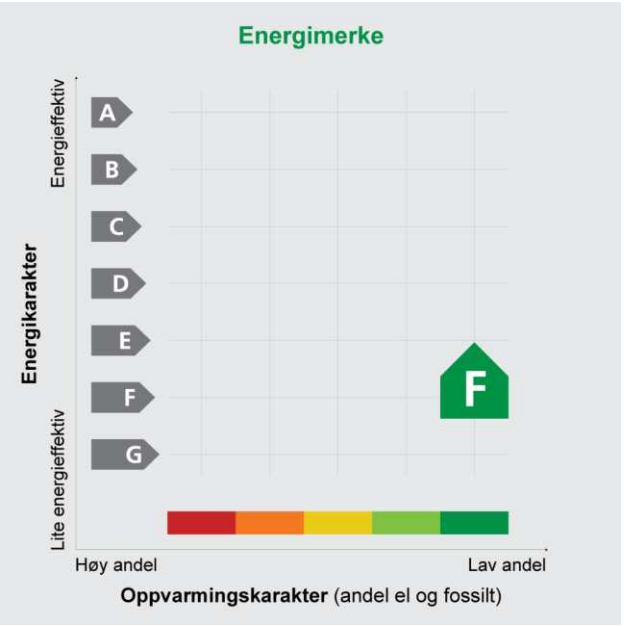
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Aryan Jacobsen	b82b4fc0d50cfbc7e95aa67319b168bcc5a6b51e	14.04.2026 15:46:41 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 330260016

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

ENERGIATTEST

Adresse	Majorstuveien 17c
Postnr	0367
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	215
Bnr.	187
Seksjonsnr.	23
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H401
Merkenr.	A2022-1408335
Dato	08.06.2022



Innmeldt av	Guri Ivarson

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Montering av peisinnsats i åpen peis**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1936
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	87
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Åpen peis

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Majorstuveien 17c
Postnr/Sted: 0367 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr: H401
Dato: 08.06.2022 13:54:59
Energimerkenummer: A2022-1408335
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Guri Ivarson

Gnr: 215
Bnr: 187
Seksjonsnr: 23
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: 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 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: 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 på varmeanlegg

Tiltak 6: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 7: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 8: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 9: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak 10: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 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.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: 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.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Majorstuveien 17C

Nabolaget Schultz gate/Majorstuen øst - vurdert av 177 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	8 min 0.6 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	10 min 0.9 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	16 min 1.3 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	16 min 1.3 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	12 min 1 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	13 min 1.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bogstadveien Linje 1N, 2N, 11N	2 min 0.1 km
Bogstadveien Linje 11, 19	4 min 0.4 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min 0.6 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	21 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 5.2 km

BARNEHAGER

Fridheim barnehage (1-5 år) 74 barn	4 min 0.4 km
Hegdehaugen barnehage (1-5 år) 39 barn	5 min 0.4 km
Godbiten barnehage (1-5 år) 35 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Neuberggt.	3 min
Coop Extra Bogstadveien	3 min

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

VARER/TJENESTER

Valkyrien	5 min
Boots apotek Bogstadveien	3 min
Vinmonopolet Valkyrien	5 min

SPORT

Den tysk-norske	3 min
Dronning Astrids plass streetbaske...	6 min
SATS Yoga Majorstuen	3 min
Artesia Trening	4 min

«Koselig og sentralt med alt du trenger.»

— Sitat fra en lokalkjent

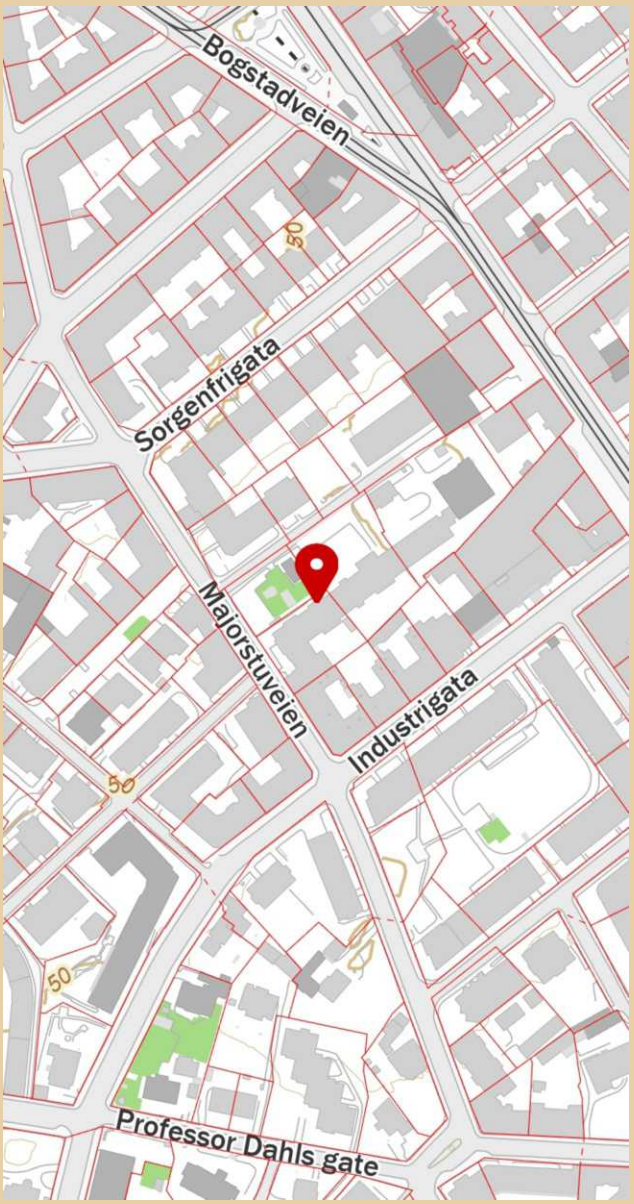
Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Tog/t-bane
- Gående



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

HAGEBY EIENDOMSMEGLING AS
v/Kristin Mohn
c/o Privatmegleren Aksept AS, 0171 OSLO
E-post: kristin.mohn@privatmegleren.no

Deres ref.: 330260016 . Vår ref.: 7011-1-23 Dato: 13.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Majorstuveien 17
Organisasjonsnr:	971272929
Seksjonseier:	Jacobsen
Medeier:	
Leilighetsnummer:	23
Adresse:	Majorstuveien 17 C, 0367 OSLO
Seksjonsnummer:	23
Gnr.	215
Bnr.	187

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 3692450.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Ja, administrasjonslån

- Sikringsordning: Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Sameiet har 4 parkeringsplasser til utleie, følger ikke leiligheten ved salg. Ventelisteordning hos styret. Ved leie av parkeringsplass påløper det administrasjonskostnader til forretningsfører etter gjeldende priser. Heisene rehabiliteres. Dette finansieres gjennom låneopptak med administrasjonsordning. Seksjonseiere kan betale i februar og august. Ta kontakt med styreleder for mer info. Vedtektene ¤8 ¤ 8. Kjøper av seksjon skal godkjennes av styret. Styret og forretningsfører skal alltid varsles om eierskifte. Både kjøper og selger er ansvarlig for å varsle. Forretningsfører krever egne gebyrer ved kjøp og salg av seksjoner. Dersom det oppstår skader på gården i forbindelse med flytting til/fra en seksjon kan sameiet kreve erstatning av den som eier seksjonen på tidspunktet skaden inntraff. Styret skal alltid varsles ved utleie av seksjonen, og eventuell leietaker skal godkjennes av styret. Ved planer om utleie av seksjonen skal eier gi styret alle personalopplysninger og kontaktdetaljer på leietaker/leietakere. Leietaker/leietakere skal også gi en bekreftelse på at husordensreglene er mottatt og lest og at man vil rette seg etter disse. Seksjonseier og leietaker/leietakere er ansvarlig for forskriftsmessig merking av postkassen. Svart bunn med hvit skrift i oppgang A og C, aluminiums farget bunn med sort skrift i oppgang B. Navneskilt til ringeklokke bestilles hos styreleder. Felleskostnader øker med 6% fra 01.01.2026 Internett og tv med kr 27 pr mnd.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208289063
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,80%
Restsaldo	2 918 978,32
Innfrielsesdato:	30.12.2042
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Ja

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 795,41,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820828906; Adm. lån 1 - Akonto renter	638,62	
Lån nr: 9820828906; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	287,79	
Felleskostnader	5 459,00	
TV-signaler/internett	410,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	30,-
Fradragsberettigede kostnader:	8 382,-
Annen formue:	100,-
Gjeld:	110 329,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208289063
Restsaldo:	109 151,36
Kapitalkostnader:	834,74
Administrasjonsavtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 109 151,36,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Attiya Akram pr. e-post: attiya.akram@obos.no eller telefon: 22 86 54 67.

Annen informasjon:

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

dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Øyvind Lorentz Stabel, e-post: majorstuvn17@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7011
SAMEIET MAJORSTUVEIEN 17

Velkommen til årsmøte i SAMEIET MAJORSTUVEIEN 17

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

2. juni 2025 kl. 18:00, Sta Katarinahjemmet, Gjørstads gate 9.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer for perioden 2024/25
7. Oppgradering av pris for leie av parkeringsplass i sameiet
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET MAJORSTUVEIEN 17

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styret foreslår Bendik Hjort fra OBOS som møteleder.

Forslag til vedtak
Bendik Hoff Hjort er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Velges på møtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår føring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

1. Styrets arbeid.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf
3. 7011 Sameiet Majorstuveien 17.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer for perioden 2024/25

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret mener at det er på plass med en økning til 60 000 kroner til de 4 faste styremedlemmene. I tillegg får styreleder 92 000 kroner for perioden 2024/25
Styrehonoraret har ikke blitt økt siden 2022. Kpi har i samme periode gått opp med 13%. Så styret ligger under dette. Vi vil også påpeke at det er vanskelig å rekrutere til styrearbeid i Sameiet Majorstuveien 17.

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 60 000 kroner

Sak 7

Oppgradering av pris for leie av parkeringsplass i sameiet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Oppgradering av pris for leie av parkeringsplass i sameiet 1. Jeg foreslår at prisen for leie av parkeringsplass på sameiets grunn økes fra 1250,- kr til 1500,- kr pr måned. 2. Og at prisen indeksreguleres fra år til år. Begrunnelse: • Leien for parkeringsplass i Majorstuveien 17 har stått uendret siden (minst) 2016, da den også var 1250,- kr (iflg mine styrepapirer fra 2016). Kr 1250,- i 2016 tilsvarer kr. 1642,- idag.

• Prisen på leie av en utendørs parkeringsplass i nabolaget, f eks hos Stiansen Eiendom ligger nå på rundt 2000,- kr (1875-2250) pr mnd.

• Prisen for beboerparkering for en bil på gaten har nå økt til 517,- kr pr mnd.

• Knappheten på parkeringsplasser i strøket øker som følge av at ganske mange parkeringsplasser på gaten skal fjernes.

• Parkeringsplass på sameiets eiendom er et gode som sameiet kan tilby til en «fair» pris, en pris som bør gi noe tilbake. Sameiet trenger penger til blant annet enklere vedlikehold og hagestell.

Innsendt av Elisabeth Tostrup, Majorstuveien 17C

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget

Forslag til vedtak

Prisen for leie av parkeringsplass på sameiets grunn økes fra 1250,- kr til 1500,- kr pr måned. Prisen Kpi reguleres hvert nyttår.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder på 2 år og 4 styremedlemmer. Det skal også velges valgkomite, den velges på 1 år.

Innstilling

Til info

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Øyvind Lorentz Stabel

  Øyvind Lorentz Stabel har erfaring med ledelse fra faghandel gjennom Jernia og Montér. Han har studert markedsføring og ledelse ved NMH/BI, og har lang erfaring fra styrearbeid i borettslag og innen idrett. Stabel har jobbet 6 år som ekstern styreleder i forskjellige borettslag og sameier, og har nå vært styreleder i Sameiet Majorstuveien 17 i 4 år. Han velges med forutsetning at honoraret hans for perioden 2025/26 settes til 104 000 kroner pr. år som betales ut i 12 like store månedlige utbetalinger.

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Alexandra Mattson Asp

  Alexandra Mattsson Asp er 52 år og bor med 18-årig datter i oppgang B. Flyttet fra stor enebolig i Bærum med hage og basseng til et enklere liv i byen august 2024. Utflyttet sønn på 20 år som er mellom skole og førstegangstjeneste. Arbeider som prosjektleder med byutvikling i Oslo kommune. På fritiden et frekvent medlem i treningssenter, men liker også å lese, reise og gå tur i byen. Har ikke erfaring med styreverv, men er ryddig og resultatorientert og ønsker å bidra til å forvalte sameiet på beste måte.

- Mari Lyn Larsen

  Mari Lyn Larsen er 43 år og har to barn på 17 og 21 som begge bor hjemme, er gift med Heine Larsen og har bodd i sameiet M17 oppgang B i cirka tre år. Til daglig jobber hun som miljørådgiver i byggebransjen i et større tverrfaglig rådgivningsselskap som heter WSP Norge. Hennes bakgrunn som ingeniør innen energi og miljø og totalt 12 år fartstid i bransjen. Hun brenner for ekte miljørådgivning innen miljøkartlegging av bygg og anlegg, håndtering av farlig avfall, ombruk og gjenbruk, avfallsminimering, miljøsertifiseringer og praktisk tilnærming til løsninger i prosjekter. På fritiden er hun glad i yoga, mat og reising.

- Olav Landmark Pedersen

  Olav Landmark Pedersen er 31 år gammel og bor i A-oppgangen. Han har studert biokjemi og robotikk, men jobber som dataingeniør. Tidligere har han vært involvert i styreverv for idrett og veldedighet som han håper kan bidra positivt til eventuelt arbeid i styret. Når det gjelder interesser er Olav glad i å spille gitar, men ellers kan du se ham løpe opp eller ned gangen med en golfbag.

- Tor Kristian Selmer

  Tor Kristian Selmer har bodd i C - oppgangen siden 2000. Han er utdannet fagottist og pianist og jobber som freelance musiker. Han har lang erfaring som fagott - og klaverpedagog blant annet ved Bærum kulturskole, Oslo kulturskole, Lillehammer kulturskole, Lillestrøm vgs og Foss vgs. Flere av hans tidligere elever jobber nå profesjonelt - noe han synes er veldig hyggelig.
  Hans interesser er musikk og kulturliv, naturopplevelser og hytteliv.»

Valg av 3 valgkomiteen Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomiteen:

- Carmen Larissa Cornejo

  Carmen Larissa Cornejo bor i B-oppgangen og er utdannet siviløkonom. Carmen arbeider til det daglige i PricewaterhouseCoopers som transaksjonsrådgiver, der hun arbeider med verdifastsettelse av selskaper. Carmen har tidligere styreverv fra et annet sameie og håper å

kunne fremme gode kandidater til sameiets verv. På fritiden er Carmen glad i å trene og å tilbringe tid med samboer, datter og venner.

- Elisabeth Amble Tostrup

  Elisabeth Amble Tostrup er professor em. i arkitektur, og har bodd i C-oppgangen siden 1986. Hun har vært medlem og varamedlem i sameiets styre i flere perioder, styreleder 2015–-2019, og har ellers hatt styreverv i Universitets- og høgskolesektoren. Har lang erfaring mht kontakt med byggebransjen, samt offentlig forvaltning, og har vært involvert i flere av sameiets bygningsmessige prosjekter. Hun er engasjert i sameiets hagegruppe, og i sameiets fellesarealer ute og inne. Fritiden brukes bl a til å ro i Christiania roklub,

- Sidsel Helliesen

  Sidsel Helliesen er kunsthistoriker, ansatt ved Nasjonalgalleriet / Nasjonalmuseet i ulike lederstillinger fra 1973 til 2013. Hun har erfaring fra mange styreverv i museums-/kultursektoren. Hun flyttet fra selveiet enebolig til Majorstuveien 17A sommeren 2020. Hun ble umiddelbart rekruttert til hagegruppen hvor hun er aktiv. Hun ønsker at gården skal være et hyggelig og tiltalende sted å bo, og bidrar i det daglige til at det er rent og ryddig utenfor og i fellesområdene. Helliesen var vara-/ medlem i sameiets styre fra årsmøtet 2021 til årsmøtet 2024

Vedlegg

1. 7011_valgkomiteens innstilling til årsmøtet 2025 Sameiet Majorstuveien 17.pdf

Styrets arbeid

1. Økonomi

Styret har fortløpende analysert sameiet økonomi for å holde utgiftene på et lavest mulig nivå, samtidig som vi har sikret tilstrekkelige inntekter til å dekke nødvendige kostnader. På grunn av høy inflasjon har det vært nødvendig å øke felleskostnadene. Det ble i 2024 betalt ned den siste delen av kostanden på oppgraderingen av veggen til bakgården som påvirket likviditeten negativt. Styret har hatt som mål å balansere felleskostnadene i tråd med sameiets faktiske utgifter og økonomiske risiko, og har derfor holdt kostnadene så lave som det har vært forsvarlig ut fra den økonomiske situasjonen.

De viktigste driverne i forhold til økte kostnader er kommunale utgifter. Forsikring har også økt kraftig de siste årene, selv om det for 2025 ikke blir noen økning på posten ettersom vi etter økning fra gjeldene avtale byttet forsikringsselskap. Vi har også endret kriteriene for innbetaling så dette nå går kvartalsvis mot pr. år tidligere.

Sameiet har et bedre resultat enn budsjettert for 2024, selv om dette er litt på den negative siden. Det er derfor ikke gjennomført noen større prosjekter for 2024 og er heller ikke planlagt for 2025. Vi har 300 000 i bankkreditt som det er ønskelig å betale ned før vi gjør flere prosjekter. Den vil vi klare å utligne senest i 2026.

Kommunale utgifter er fremdeles på vei opp og været er spådd å bli våtere i årene som kommer som da påvirker forsikring. Dette vil bety at det er stor sannsynlighet for at også felleskostnadene må videre opp i slutten av året.

2. Generelt styrearbeid

I løpet av styreperioden 2024–2025 har styret avholdt 7 styremøter, hvor både små og store beslutninger har blitt behandlet. Dette er enten gjort ved fysiske møter eller digitalt.

Vi byttet bankforbindelse fra Nordea til OBOS banken.
Vi byttet forsikring fra Gjensidige til Tryg

Det er blitt gjennomført innkjøp av vaskemaskin med betalingsløsning

etter kapitalinnhenting fra beboerne. Dette ble gjort etter gjennomføring av ekstraordinært digitalt årsmøte.

Det blitt satt opp kontainer med enkelte andre oppgaver i den forbindelse.

SAMEIET MAJORSTUVEIEN 17
ORG.NR. 971 272 929, KUNDENR. 7011

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 526 216	2 366 998	2 457 000	2 777 004
Vaskeri	10	15 064	0	15 000	15 000
Andre inntekter	3	35	15 675	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 541 315**	**2 382 673**	**2 472 000**	**2 792 004**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-20 755	-20 755	-20 000	-24 000
Styrehonorar	5	-147 200	-147 200	-147 200	-161 920
Revisjonshonorar	6	-11 984	-10 546	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-96 728	-91 985	-96 000	-101 000
Konsulenthonorar	7	-16 821	-6 813	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-736 919	-3 478 102	-646 000	-207 000
Forsikringer		-186 967	-156 016	-172 000	-234 000
Kommunale avgifter	9	-447 748	-377 519	-448 000	-502 320
Energi/fyring	11	-597 992	-670 710	-540 000	-690 000
TV-anlegg/bredbånd		-210 920	-201 376	-210 000	-216 408
Andre driftskostnader	12	-222 600	-218 583	-238 000	-246 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 696 635**	**-5 379 604**	**-2 539 200**	**-2 404 648**
DRIFTSRESULTAT FØR ADM.AVT:		**-155 320**	**-2 996 931**	**-67 200**	**387 356**
Innbetalt andel fellesgjeld		258 644	581 209	0	0
DRIFTSRESULTAT		**103 324**	**-2 415 722**	**-67 200**	**387 356**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	20 459	32 551	0	0
Finanskostnader	14	-267 520	-230 908	-196 000	-256 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-247 061**	**-198 357**	**-196 000**	**-256 000**
ÅRSRESULTAT		**-143 737**	**-2 614 079**	**-263 200**	**131 356**
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		-143 737	-2 614 079		

SAMEIET MAJORSTUVEIEN 17
ORG.NR. 971 272 929, KUNDENR. 7011

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		174	176
Forskuddsbetalte kostnader		70 747	68 776
Andre kortsiktige fordringer		0	6 682
Driftskonto OBOS-banken		0	225 144
Skattetrekkskonto OBOS-banken		6 900	1 226
Sparekonto OBOS-banken		1 774	271 778
Sparekonto OBOS-banken II		946	169 888
Innestående i andre banker		39	1 784
SUM OMLØPSMIDLER		**80 580**	**745 454**
SUM EIENDELER		**80 580**	**745 454**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	15	-3 520 672	-3 376 935
SUM EGENKAPITAL		**-3 520 672**	**-3 376 935**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	3 247 190	3 584 811
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 247 190**	**3 584 811**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 650	12 252
Leverandørgjeld		133 336	490 804
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 300 000)		192 048	0
Skyldige offentlige avgifter	17	10 143	3 388
Påløpte renter		1 304	20 613
Påløpte avdrag		0	10 521
Annen kortsiktig gjeld	18	3 581	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**354 062**	**537 578**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**80 580**	**745 454**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 30.04.2025
Styret i Sameiet Majorstuveien 17

Øyvind Lorentz Stabel Tom Christian Stensholt Mina Jacobsen

Mari Lyn Larsen Sondre Daniel Lindkjølen

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN
Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader2	1 913 052
Lånekostnad I (Adm-avtale)	322 545
TV/Internett	202 224
Parkering	45 000
Lokaler	32 052
Regulering Lånekostnad I (Adm-avtale)	11 343
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 526 216**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Opprydding kundereskontro	35
SUM ANDRE INNTEKTER	**35**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-20 755
SUM PERSONALKOSTNADER	**-20 755**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 147 200.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 459, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 984.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 665
Heiskonsulenten AS	-10 156
SUM KONSULENTHONORAR	**-16 821**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-513 641
Drift/vedlikehold VVS	-72 404
Drift/vedlikehold elektro	-30 078
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 941
Drift/vedlikehold heisanlegg	-66 115
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-38 740
Egenandel forsikring	-12 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-736 919**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-301 006
Feieavgift	-12 240
Renovasjonsavgift	-134 502
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-447 748**

NOTE: 10
VASKERI
INNTEKTER VASKERI

Inntekter	15 064
SUM INNTEKTER VASKERI	**15 064**
SUM VASKERI	**15 064**

NOTE: 11
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-22 230
Fjernvarme	-575 762
SUM ENERGI / FYRING	**-597 992**

NOTE: 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 100
Container	-19 427
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 264
Vaktmestertjenester	-65 598
Renhold ved firmaer	-78 669
Snørydding	-14 963
Andre fremmede tjenester	-10 770
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 459
Andre kontorkostnader	-2 211
Kontingenter	-3 083
Bank- og kortgebyr	-2 905
Øreavrunding	5
Velferdskostnader	-156
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-222 600**

NOTE: 13
FINANSINNTEKTER

Renter bank	3 024
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	665
Kundeutbytte fra Gjensidige	16 770
SUM FINANSINNTEKTER	**20 459**

NOTE: 14
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-254 911
Renter på leverandørgjeld	-247
Renter og provisjon på kassekreditt	-12 363
SUM FINANSKOSTNADER	**-267 520**

NOTE: 15
UDEKKET TAP

Udekket tap	- 3 779 316
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	258 644
SUM UDEKKET TAP	**-3 520 672**

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Nordea (innfridd)
Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Lånet ble administrasjonslån i 2023.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,13 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2022	-4 300 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	133 980	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	3 326 167	
Nedbetalt tidligere, administrasjonsavtale	581 209	
Nedbetalt i år, administrasjonsavtale	258 644	
		0

Obos-Banken AS (refinansiering).
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,25 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2024	-3 579 070	
Nedbetalt i år	331 880	
		-3 247 190
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 247 190**

NOTE: 17
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-6 900
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 243
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-10 143**

NOTE: 18

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avregningskonto	-3 108
Annen kortsiktig gjeld	-473
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-3 581**

Resultatanalyse 2024
Sameiet Majorstuveien 17

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	2 526 216	2 457 000	-69 216	-3 %
Vaskeri	15 064	15 000	-64	0 %
Andre inntekter	35	0	-35	100 %
Sum driftsinntekter	**2 541 315**	**2 472 000**	**-69 315**	**-3 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-20 755	-20 000	755	-4 %
Styrehonorar	-147 200	-147 200	0	0 %
Revisjonshonorar	-11 984	-12 000	-16	0 %
Forretningsførerhonorar	-96 728	-96 000	728	-1 %
Konsulenthonorar	-16 821	-10 000	6 821	-68 %
Drift og vedlikehold	-736 919	-646 000	90 919	-14 %
Forsikringer	-186 967	-172 000	14 967	-9 %
Kommunale avgifter	-447 748	-448 000	-252	0 %
Energi/fyring	-597 992	-540 000	57 992	-11 %
TV-anlegg/bredbånd	-210 920	-210 000	920	0 %
Andre driftskostnader	-222 600	-238 000	-15 400	6 %
Sum driftskostnader	**-2 696 635**	**-2 539 200**	**157 435**	**-6 %**
Driftsresultat før adm.avt	**-155 320**	**-67 200**	**88 120**	**-131 %**
Innbetalt andel fellesgjeld	258 644	0	-258 644	100 %
Driftsresultat	**103 324**	**-67 200**	**-170 524**	**254 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	20 459	0	-20 459	100 %
Finanskostnader	-267 520	-196 000	71 520	-36 %
Res. finansinnt./-kostnader	**-247 061**	**-196 000**	**51 061**	**-26 %**
Årsresultat	**-143 737**	**-263 200**	**-119 463**	**45 %**

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET MAJORSTUVEIEN 17

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET MAJORSTUVEIEN 17.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,

Penneo Dokumentnøkkel: IQ8SF-NLEWI-PPGVX-DQFEE-IB6LO-2HP0E

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: IQ8SF-NLEWI-PPGVX-DQFEE-IB6LO-2HP0E

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-05-21 14:14:30 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: IQ8SF-NLEWI-PPGVX-DQFEE-IB6LO-2HP0E

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Til årsmøtet 2025 i Sameiet Majorstuveien 17

VALGKOMITEENS INNSTILLING for styret i Sameiet Majorstuveien 17

Styreleder:

- Øyvind Stabel (gjenvalg) velges for 2 år

Styremedlemmer

- Alexandra Mattson Asp, oppgang B (ny) velges for 2 år
- Mari Lyn Larsen, oppgang B (gjenvalg) velges for 2 år
- Olav Landmark Pedersen, oppgang A (ny) velges for 2 år
- Tor Selmer, oppgang C (ny) velges for 2 år

Valgkomité

- Sidsel Helliesen, oppgang A velges for 1 år
- Carmen Larissa Cornejo, oppgang B (gjenvalg) velges for 1 år
- Elisabeth Amble Tostrup, oppgang C (gjenvalg) velges for 1 år

Kort om kandidatene

Øyvind Lorentz Stabel har erfaring med ledelse fra faghandel gjennom Jernia og Montér. Han har studert markedsføring og ledelse ved NMH/BI, og har lang erfaring fra styrearbeid i borettslag og innen idrett. Stabel har jobbet 6 år som ekstern styreleder i forskjellige borettslag og sameier, og har nå vært styreleder i Sameiet Majorstuveien 17 i 4 år.

Alexandra Mattsson Asp er 52 år og bor med 18-årig datter i oppgang B. Flyttet fra stor enebolig i Bærum med hage og basseng til et enklere liv i byen august 2024. Utflyttet sønn på 20 år som er mellom skole og førstegangstjeneste. Arbeider som prosjektleder med byutvikling i Oslo kommune. På fritiden et frekvent medlem i treningssenter, men liker også å lese, reise og gå tur i byen. Har ikke erfaring med styreverv, men er ryddig og resultatorientert og ønsker å bidra til å forvalte sameiet på beste måte.

Mari Lyn Larsen er 43 år og har to barn på 17 og 21 som begge bor hjemme, er gift med Heine Larsen og har bodd i sameiet M17 oppgang B i cirka tre år. Til daglig jobber hun som miljørådgiver i byggebransjen i et større tverrfaglig rådgivningsselskap som heter WSP Norge. Hennes bakgrunn som ingeniør innen energi og miljø og totalt 12 år fartstid i bransjen. Hun brenner for ekte miljørådgivning innen miljøkartlegging av bygg og anlegg, håndtering av farlig avfall, ombruk og gjenbruk, avfallsminimering, miljøsertifiseringer og praktisk tilnærming til løsninger i prosjekter. På fritiden er hun glad i yoga, mat og reising.

Olav Landmark Pedersen er 31 år gammel og bor i A-oppgangen. Han har studert biokjemi og robotikk, men jobber som dataingeniør. Tidligere har han vært involvert i styreverv for idrett og veldedighet som han håper kan bidra positivt til eventuelt arbeid i styret. Når det gjelder interesser er Olav glad i å spille gitar, men ellers kan du se ham løpe opp eller ned gangen med en golfbag.

Tor Kristian Selmer har bodd i C - oppgangen siden 2000. Han er utdannet fagottist og pianist og jobber som freelance musiker. Han har lang erfaring som fagott - og klaverpedagog blant annet ved Bærum kulturskole, Oslo kulturskole, Lillehammer kulturskole, Lillestrøm vgs og Foss vgs. Flere av hans tidligere elever jobber nå profesjonelt - noe han synes er veldig hyggelig.
Hans interesser er musikk og kulturliv, naturopplevelser og hytteliv.»

Valgkomité

Carmen Larissa Cornejo bor i B-oppgangen og er utdannet siviløkonom. Carmen arbeider til det daglige i PricewaterhouseCoopers som transaksjonsrådgiver, der hun arbeider med verdifastsettelse av selskaper. Carmen har tidligere styreverv fra et annet sameie og håper å kunne fremme gode kandidater til sameiets verv. På fritiden er Carmen glad i å trene og å tilbringe tid med samboer, datter og venner.

Sidsel Helliesen er kunsthistoriker, ansatt ved Nasjonalgalleriet / Nasjonalmuseet i ulike lederstillinger fra 1973 til 2013. Hun har erfaring fra mange styreverv i museums-/kultursektoren. Hun flyttet fra selveiet enebolig til Majorstuveien 17A sommeren 2020. Hun ble umiddelbart rekruttert til hagegruppen hvor hun er aktiv. Hun ønsker at gården skal være et hyggelig og tiltalende sted å bo, og bidrar i det daglige til at det er rent og ryddig utenfor og i fellesområdene. Helliesen var vara-/ medlem i sameiets styre fra årsmøtet 2021 til årsmøtet 2024.

Elisabeth Amble Tostrup er professor em. i arkitektur, og har bodd i C-oppgangen siden 1986. Hun har vært medlem og varamedlem i sameiets styre i flere perioder, styreleder 2015–-2019, og har ellers hatt styreverv i Universitets- og høgskolesektoren. Har lang erfaring mht kontakt med byggebransjen, samt offentlig forvaltning, og har vært involvert i flere av sameiets bygningsmessige prosjekter. Hun er engasjert i sameiets hagegruppe, og i sameiets fellesarealer ute og inne. Fritiden brukes bl a til å ro i Christiania roklub,

Oslo den 16 mai 2025

Carmen Larissa Cornejo Olav Pedersen Elisabeth Tostrup

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 2.06.25
Selskapsnummer: 7011 **Selskapsnavn:** SAMEIET MAJORSTUVEIEN 17

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET MAJORSTUVEIEN 17

Organisasjonsnummer: 971272929
Møtet ble avholdt 2. juni kl. 18:00, Sta Katarinahjemmet, Gjørstads gate 9.

Antall stemmeberettigede som deltok: 12
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styret foreslår Bendik Hjort fra OBOS som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Bendik Hoff Hjort er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Velges på møtet
>
> ✓ **Vedtatt. Herman Annweiler og Olav Pedersen ble valgt som protokollvitner.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår føring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer for perioden 2024/25

Styret mener at det er på plass med en økning til 60 000 kroner til de 4 faste styremedlemmene. I tillegg får styreleder 92 000 kroner for perioden 2024/25
Styrehonoraret har ikke blitt økt siden 2022. Kpi har i samme periode gått opp med 13%. Så styret ligger under dette. Vi vil også påpeke at det er vanskelig å rekrutere til styrearbeid i Sameiet Majorstuveien 17.

Styrets innstilling
Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 60 000 kroner

✓ **Vedtatt. Forslaget vedtatt, 2 stemmer mot, 10 stemmer for.**

7. Oppgradering av pris for leie av parkeringsplass i sameiet

Oppgradering av pris for leie av parkeringsplass i sameiet 1. Jeg foreslår at prisen for leie av parkeringsplass på sameiets grunn økes fra 1250,- kr til 1500,- kr pr måned. 2. Og at prisen indeksreguleres fra år til år. Begrunnelse: • Leien for parkeringsplass i Majorstuveien 17 har stått uendret siden (minst) 2016, da den også var 1250,- kr (iflg mine styrepapirer fra 2016). Kr 1250,- i 2016 tilsvarer kr. 1642,- idag.

• Prisen på leie av en utendørs parkeringsplass i nabolaget, f eks hos Stiansen Eiendom ligger nå på rundt 2000,- kr (1875-2250) pr mnd.

• Prisen for beboerparkering for en bil på gaten har nå økt til 517,- kr pr mnd.

• Knappheten på parkeringsplasser i strøket øker som følge av at ganske mange parkeringsplasser på gaten skal fjernes.

• Parkeringsplass på sameiets eiendom er et gode som sameiet kan tilby til en «fair» pris, en pris som bør gi noe tilbake. Sameiet trenger penger til blant annet enklere vedlikehold og hagestell.

Innsendt av Elisabeth Tostrup, Majorstuveien 17C

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget

Forslag til vedtak:
Prisen for leie av parkeringsplass på sameiets grunn økes fra 1250,- kr til 1500,- kr pr måned. Prisen Kpi reguleres hvert nyttår.

✓ **Vedtatt. 11 stemmer for, 1 stemme mot.**

8. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder på 2 år og 4 styremedlemmer. Det skal også velges valgkomite, den velges på 1 år.

Innstilling
Til info

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Øyvind Lorentz Stabel

Følgende stilte til valg:
Øyvind Lorentz Stabel

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Alexandra Mattson Asp
Mari Lyn Larsen
Olav Landmark Pedersen
Tor Kristian Selmer

Følgende stilte til valg:
Alexandra Mattson Asp
Mari Lyn Larsen
Olav Landmark Pedersen
Tor Kristian Selmer

Valgkomiteen (1 år)

Følgende ble valgt:
Carmen Larissa Cornejo
Sidsel Helliesen
Elisabeth Amble Tostrup

Følgende stilte til valg:
Carmen Larissa Cornejo
Sidsel Helliesen
Elisabeth Amble Tostrup

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557549262589

Dokument

7011 Sameiet Majorstuveien 17 02.06.2025
Hoveddokument
3 sider
Initiert 2025-06-12 10:41:23 CEST (+0200) av Bendik Hoff Hjort (BHH)
Ferdigstilt 2025-06-15 10:21:41 CEST (+0200)

Initiativtaker

Bendik Hoff Hjort (BHH)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
bendik.hoff.hjort@obos.no

Underskriverne

Bendik Hoff Hjort /s (BHH/)
bendik.hoff.hjort@obos.no
Signert 2025-06-12 15:07:39 CEST (+0200)

Herman Andersen (HA)
+
+4747010760
Signert 2025-06-12 10:42:31 CEST (+0200)

Olav Pedersen (OP)
+4792686493
Signert 2025-06-15 10:21:41 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

V E D T E K T E R

for

Sameiet Majorstuveien 17, gnr. 215 bnr. 187 i Oslo

Vedtatt 30.april 1997, med endring av mars 2001, mars 2004, mai 2006, april 2008, april 2014, april 2015, april 2016 og mai 2017, april 2018, juni 2021 og juni 2022.

§ 1.
Sameiet Majorstuveien 17 er et administrasjonsorgan stiftet av eierne av samtlige leiligheter og et næringslokale i Majorstuveien 17 i Oslo. Formålet er å ivareta felles interesser i forbindelse med driften av eiendommen Majorstuveien 17.

§ 2.
Sameiet ledes av et styre på 4 til 5 medlemmer samt fra 0 til 2 varamedlemmer. Det tilligger styret å ansette og avskjedige forretningsfører, samt å påse at denne følger de retningslinjer for den daglige drift som styret har trukket opp.

Forretningsføreren fører regnskap for driften av sameiet.

§ 3.
Styret velges på årsmøtet.
Funksjonstiden for styret er 2 – to – år.
Som styremedlem kan kun velges eiere av leiligheter/næringslokale og deres nærmeste pårørende med fullmakt fra eier.
Sameiet forpliktes av to styremedlemmer i forening.

§ 4.
Årsmøte holdes innen utgangen av juni måned.
På årsmøtet behandles styrets rapport, regnskap og budsjett. For øvrig foretas valg av styre og revisor og gjennomgang/ behandling av de saker som er nevnt i innkallelsen.
Ekstraordinært årsmøte avholdes for øvrig når styret finner det påkrevet, eller når det forlanges av minst 5 seksjonseiere.
Innkallelse til årsmøte skal skje skriftlig med minst 14 dagers varsel.
På årsmøtet har eierne av seksjonene 1 - 45 hver **en** stemme, uansett seksjonens størrelse.
Alle saker avgjøres ved simpelt flertall, hvis ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 5.
Den enkelte seksjonseier innbetaler forskuddsvis den 1. i hver måned et beløp til dekning av sameiets felles omkostninger, fordelt etter størrelsen av den enkelte seksjonseiers sameierbrøk. Sameierbrøken bygger på bruksenhetenes innbyrdes størrelse.

§ 6.

Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale

mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OEF påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

§ 7.
Hvis en seksjonseier ikke betaler de i årsmøtet fastsatte bidrag til driften til fastsatt tid, og ikke innen 30 dager etter betalingsfristens utløp oppfyller sine forpliktelser, kan vedkommende med minst seks måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og å selge seksjonen. Jfr. § 38 i lov om eierseksjoner. Det samme gjelder om seksjonseieren på annen måte vesentlig misligholder sine plikter etter sameierkontrakten ved tilsidesettelse av husordensreglene og hensynet til de øvrige beboere.

§ 8.
Den enkelte seksjonseier har fri rådighet over sin leilighet /sitt næringslokale med tilhørende boder/ bakværelser. Alt vedlikehold innenfor leiligheten /næringslokalet påligger eieren selv. Eierne har felles bruksrett til den felles tomt.

- Utskiftning av vinduer, balkongdører og entredører må bare skje til typer som er identiske med de som er vedtatt gjeldende for eiendommen, og med fargevalg som er godkjent av styret.

- Utvendige arrangementer på bygningen er ikke tillatt uten forutgående godkjennelse av styret.

- Bygningsmessige endringer inne i seksjonene begrenses av hensyn til bygningens konstruksjon og øvrige seksjonseieres interesse. Alle endringer skal på forhånd forelegges styret til godkjennelse. Det skal dokumenteres at endringene er i samsvar med lov og forskrifter.

- Ventilasjonssystemet i bygningen er basert på naturlig avtrekk/oppdrift i luftekanaler som går over tak. Det må **ikke** installeres mekaniske vifter i kjøkken eller bad som kobles til disse avtrekkskanalene. Avtrekk fra evt. mekanisk vifte kan heller **ikke** føres ut i fasaden, men kan anordnes med kullfilter.

§ 9.
Kjøper av seksjon skal godkjennes av styret. Styret og forretningsfører skal alltid varsles om eierskifte. Både kjøper og selger er ansvarlig for å varsle. Forretningsfører krever egne gebyrer ved kjøp og salg av seksjoner. Dersom det oppstår bygningsmessige skader, skader på heis, tekniske installasjoner samt skader i

fellesarealer i forbindelse med flytting eller oppussing, kan sameiet kreve erstatning av den som eier seksjonen på tidspunktet skaden inntraff. Styret eller forretningsfører skal alltid varsles ved utleie av seksjonen, og eventuell leietaker skal godkjennes av styret. Ved planer om utleie av seksjonen skal eier gi styret alle relevante personalopplysninger og kontaktdetaljer til leietaker/leietakere. Leietaker/leietakere skal også gi en bekreftelse på at husordensreglene er mottatt og lest og at man vil rette seg etter disse. Seksjonseier og leietaker/leietakere er ansvarlig for forskriftsmessig merking av postkassen. Svart bunn med hvit skrift i oppgang A og C, aluminiums farget bunn med sort skrift i oppgang B. Navneskilt til ringeklokke bestilles hos styreleder.

§ 10.
Den enkelte seksjonseier har rett til å overdra sin andel av eiendommen med tilhørende leilighet/næringslokale og med de forpliktelser og rettigheter som følger av kjøpekontrakt og disse vedtekter.

§ 11.
Den enkelte seksjonseier plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er vedtatt av årsmøtet.

§ 12. *Pålegg gitt av Styret*
a. Seksjonseier og beboer skal uten ugrunnet opphold følge pålegg som er gitt av styret i medhold av gjeldende lov, vedtekter og husordensregler.
b. Dersom pålegg som nevnt i a. ikke følges, kan styret skriftlig kreve at pålegget følges innen en nærmere angitt frist. Fristens lengde skal være rimelig ut fra forholdene og ikke være mindre enn tre uker.
c. Dersom fristen som angitt i b. ikke overholdes, kan styret ilegge dagmulkt oppad begrenset til kr 500,- per dag og totalt for 25 dager, til pålegget er fulgt. Dagmulkt kan kun ilegges såfremt det gis varsel om dette i fristbrevet.
d. Fristbrevet skal sendes til seksjonseier, som er ansvarlig for dagmulkten. Dersom pålegget angår beboer som ikke er seksjonseier, skal fristbrevet i tillegg sendes beboer som i så tilfelle er solidarisk ansvarlig for dagmulkten.
e. De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av denne bestemmelsen. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført, jfr. § 31 i eierseksjonsloven.

§ 13. *Egenandel for visse forsikringstilfeller*
Dersom et forsikringstilfelle som angår sameiet er fremkalt ved uaktsomhet av en seksjonseier eller beboer, kan styret kreve at seksjonseieren dekker egenandelen.

§ 14. *Leie av parkeringsplass i Majorstuveien 17*
Leie av parkeringsplass i Majorstuveien 17 Sameiet Majorstuveien 17 har tre oppmerkede parkeringsplasser for personbiler. Plassene kan kun disponeres av seksjonseiere og deres leieboere i Majorstuveien 17.

Én seksjonseier kan bare leie én parkeringsplass. Det føres venteliste, og tilbud om leiekontrakt gis etter ansiennitet på listen når det blir ledig plass. Seksjonseiere som bor i Majorstuveien 17 har fortrinnsrett til leie av sameiets parkeringsplasser.

§ 15. Hvis ikke annet følger av nærværende vedtekter, kommer lov om eierseksjoner av 16.06.2017 med endringer, til anvendelse.

HUSORDENSREGLER

FOR

SAMEIET MAJORSTUVEIEN 17

1. Det må ikke settes uvedkommende gjenstander som fottøy, ski, sykler, barnevogner, møbler, emballasje o.l. i inngangsparti, trappeganger, kjellerganger og eiendommens øvrige fellesarealer.

2. Avfall som kastes i søppelcontainer, skal være forsvarlig innpakket.
Større gjenstander, som ikke kan kastes i containeren, må ikke settes i kjelleren eller annet fellesrom /areal, men fjernes for vedkommendes egen regning, eller samles i egen bod til årets dugnad. Det er plassert beholder for papiravfall utenfor bygget. I denne må det kun plasseres papir og papp, som bringes direkte i beholder, og ikke lagres i andre fellesarealer. Alle esker må rives opp og brettes sammen. Det oppfordres for øvrig til å tenke kildesortering til enhver tid !

3. Vaskerommet brukes etter tur ifølge påmelding på egen tavle. Kun sameiere /leieboere kan bruke vaskerommet, ikke utenforstående. Det skal legges penger i automat i skapet ved tavlen utenfor vaskerommet. Rommet rengjøres av brukeren, samt å rette seg etter ordensregler oppslått på stedet.

4. Kjellervinduene må ikke stå åpne om vinteren. Dørene inn til kjelleren må alltid holdes lukket av hensyn til rotteplagen og for å hindre tyveri.

   - Fyrstikker og bart lys må ikke anvendes i kjeller/bod/kott.

   - Elektrisk lys i kjeller må slås av etter bruk.

5. Av hensyn til due- og rotteplagen er det forbudt å legge ut fuglemat på balkonger/ terrasser eller andre steder på og rundt eiendommen.

6. På balkongene må ikke tøy, tepper o.l. bankes. Gulvtepper og dørmatter må heller ikke bankes eller ristes fra balkonger eller vinduer – og selvsagt ikke i trappeoppgangene. Lufting gjennom entrédørene er forbudt.

7. Sameier /leieboer må påse at avløp /sluk fra balkong /terrasse alltid holdes fritt for tilstopping av sne, løv osv.

8. Vannkraner må stenges forsvarlig etter bruk. Sameier /leieboer må sørge for at det ikke oppstår frysing av vannledninger eller tilstopping av vasker, og at rom som det går vannledning gjennom, holdes oppvarmet når temperaturen tilsier det, slik at frysing av rør kan unngås. I påkomne tilfeller plikter sameier /leieboer å utbedre enhver skade på eiendommen samt eventuelt stå til ansvar for erstatning.

9. Sentralvarme - radiatorene må reguleres slik at kun nødvendig varme anvendes. Sløsing med varmt vann må – av hensyn til de øvrige seksjonseiere /leieboere – ikke forekomme.

10. Skilt, inskripsjoner, antenner, markiser, espalier, skjermvegger, utelamper, blomsterkasser, hel eller delvis innkledning av balkonger o.l. kan kun anbringes etter særskilt avtale med styret, eventuelt vedtak på styremøtet. Det vises for øvrig til vedtektenes §7.

11. Etter kl. 23.00 frem til kl. 07.00 skal det være mest mulig ro i seksjonene, slik at

de øvrige sameiere/leieboere ikke forstyrres. Husholdningsmaskiner/treningsmaskiner som avgir støy, skal ikke brukes i tidsrommet fra kl. 23.00 frem til kl. 07.00. Støyende oppussingsarbeider er kun tillatt mellom kl. 07 og 18 mandag–lørdag, dog ikke hvis en av disse er en helligdag / offentlig fridag. Bygningsmessige endringer / oppussing som medfører støy eller annen ulempe for andre beboere (som stenging av vann, radiatorer), skal varsles tydelig og i god tid og utføres i samråd med vaktmester. Avfall o.l. skal ikke hensettes i fellesområdene (verken inne eller ute), men umiddelbart fjernes (senest ved avslutning av dagens økt), likeledes skal søl og tilsmussing umiddelbart fjernes / utbedres (senest ved avslutning av dagens økt). Eventuell oppsetting av midlertidig avfallsbeholder må avtales med styret.

12. - Hobbyvirksomhet som medfører støy eller annen ulempe, er forbudt.
    - Musikk- og/eller sangundervisning (øvelser) må ikke finne sted uten styrets samtykke, og det må som regel ikke musiseres/synges (øves) etter kl. 23.00. Det må alltid vises hensyn ved bruk av høyttaler, stereoanlegg, radio, fjernsyn o.l. så ikke lydnivået generer øvrige sameiere/leieboere. Unntaksvis kan man ha større selskapelighet med varighet utover kl. 23.00 etter forutgående avtale med naboene. Lydnivået SKAL dempes etter kl. 24.00!

13. Gatedørene skal til enhver tid være låst. Alle beboere har plikt til å kontrollere dette. For å unngå innbrudd og tyveri, slipper man ikke inn uvedkommende uten at man vet HVEM det er , og HVOR de skal!

14. Husdyrhold som medfører ubehageligheter for andre sameiere /leieboere, er ikke tillatt. Styret avgjør i hvert enkelt tilfelle om slike ubehageligheter foreligger. Lufting av dyr i bakgården er ikke tillatt..

15. Styret kan kreve adgang til seksjonene ved besiktigelse og takst over eiendommen. I tilfelle seksjonen er ubebodd for en tid, er styret på forlangende berettiget til å få utlevert nøkler til seksjonen (leiligheten). Etterkommer seksjonseier /leieboer ikke slikt forlangende, kan styret la seksjonen /rommene åpnes. Rett til å skaffe seg slik adgang har styret under enhver omstendighet når det antas nødvendig for å forebygge eller innskrenke skade på eiendommen.

16. Seksjonseier /leieboer plikter, straks han oppdager skade, feil eller mangler som han ikke mener seg forpliktet til å utbedre, å melde fra til styret, vaktmesteren eller forretningsføreren.

17. Seksjonene og de felles rom /arealer må ikke benyttes slik at det oppstår ubehageligheter elle ulempe for andre seksjonseiere /leieboere og heller ikke slik at eiendommens anseelse nedsettes.

    - Det henstilles til seksjonseiere/leieboere med mindreårige barn mest mulig å la disse bruke lett fottøy innendørs.
    - Det er forbudt for barn å leke i oppgangene og i heisene.

18. Seksjonseier /leieboer må for øvrig rette seg etter eventuelle særskilte forskrifter/ ordensregler som styret eller sameiermøtet til enhver tid måtte fastsette.

    - Henvendelser til styret vedrørende husordensreglene skal skje skriftlig.

    - Vaktmesteren har styrets bemyndigelse til å påse at husordensreglene blir overholdt.

19. Ved vesentlig mislighold av ovenstående regler eller av forskrifter /påbud fastsatt i medhold av samme, kan vedkommende seksjonseier /leieboer pålegges å flytte samt – for seksjonseiers vedkommende – å selge seksjonen i.h.t. eierseksjonslovens §16.

20. Det er forbudt å parkere motorkjøretøyer, herunder bil, motorsykkel og scooter, i innkjøringen til oppgang B og C. Det er heller ikke lov å sette andre gjenstander som hindrer utrykningskjøretøy og lignende, ved noen av oppgangene.

Ovenstående ordensregler er fastsatt i medhold til eierseksjonslovens §11, 13, 14,15 og 16 og sameiets vedtekter §10.

Oslo, juni 1997/ revidert april 2005/ revidert mai 2006/revidert april 2009/revidert juni 2022.

V.D. BYGNINGSTILSYNET B.J. No. 667/35 OSLO

ANMELDELSE.

8 bl. tegninger.

+ bl. 11

Duplikat sendt brandetat

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 17 Majorstuveien

Innlevert 24. april 1935. Attestert 20/9 35

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 25. april 1935.

Opm.chefen jr. nr.
Mott: 26. APR. 1935

Reg. chefen jr. nr. Majorstuveien 17
mott 27. APR. 1935

Majorstuveien 17
Bygn.chefens eksp.av 24/4-35

Sendes til hr. reguleringschefen.

Eiendomsgrenser er vist med grönne linjer på bl.1. Den med rödt skrafferte del av denne grunn og nabogrunnen nr. 23 Majorstuveien er klausulert som vei i henhold til skjöte tgl. 5/10-1860, hvortil kommunen som eier av nr. 21 Majorstuveien har adkomstrett. Veien er 5.4 m bred fordelt med 2.7 m på hver eiendom.

Ifölge skjönn av 28/11-1930 tgl. 28/4-31 er nr. 17 Majorstuveien pålagt repartisjon for Majorstuveiens utvidelse med kr. 1322.59.

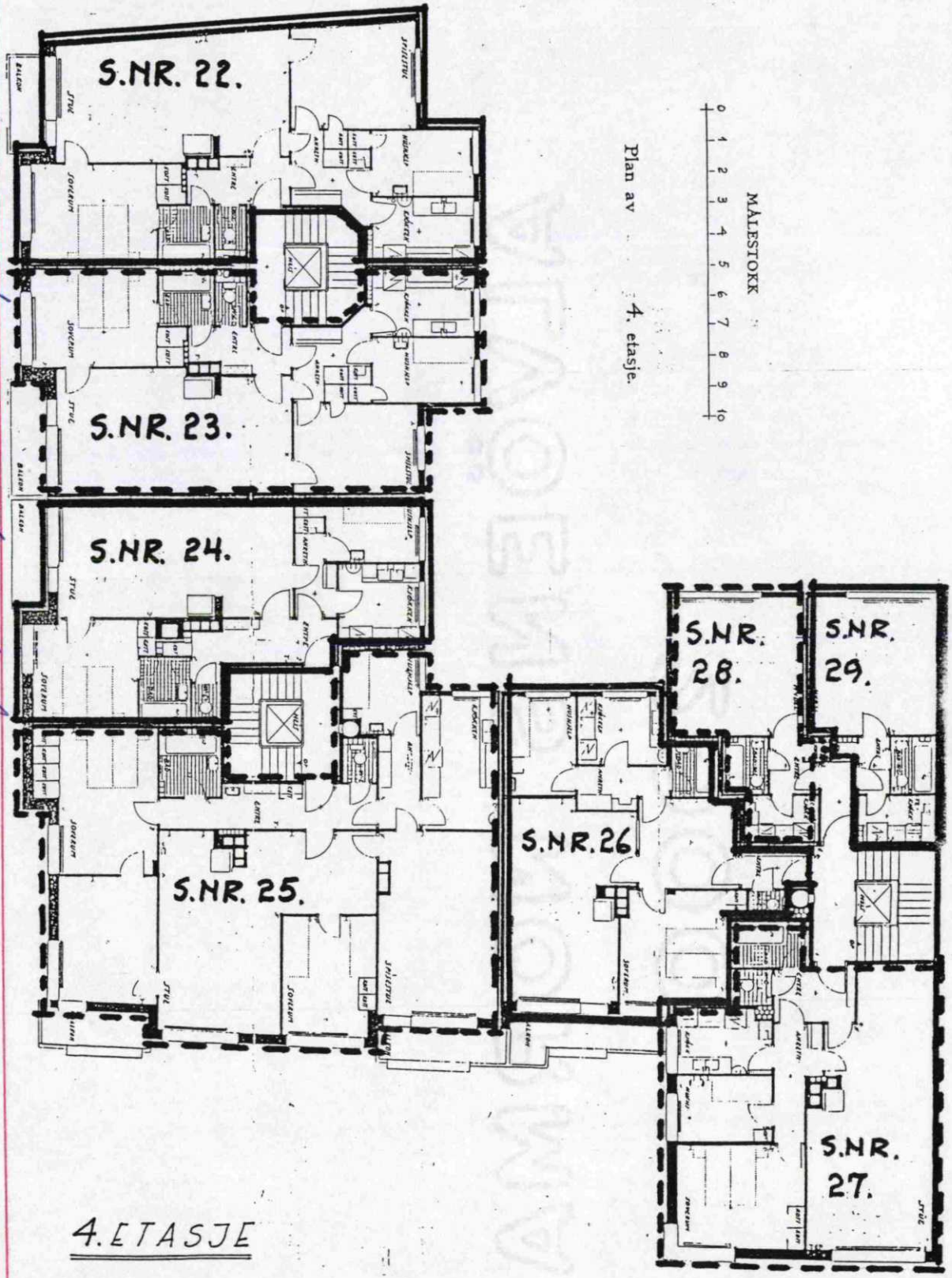
Oslo opmålingsvesen 26 april 1935.

W/6 36
Zimbersett.

Side 6

GNR. 215 BNR. 187
Boligsameiet Majorstuveien 17

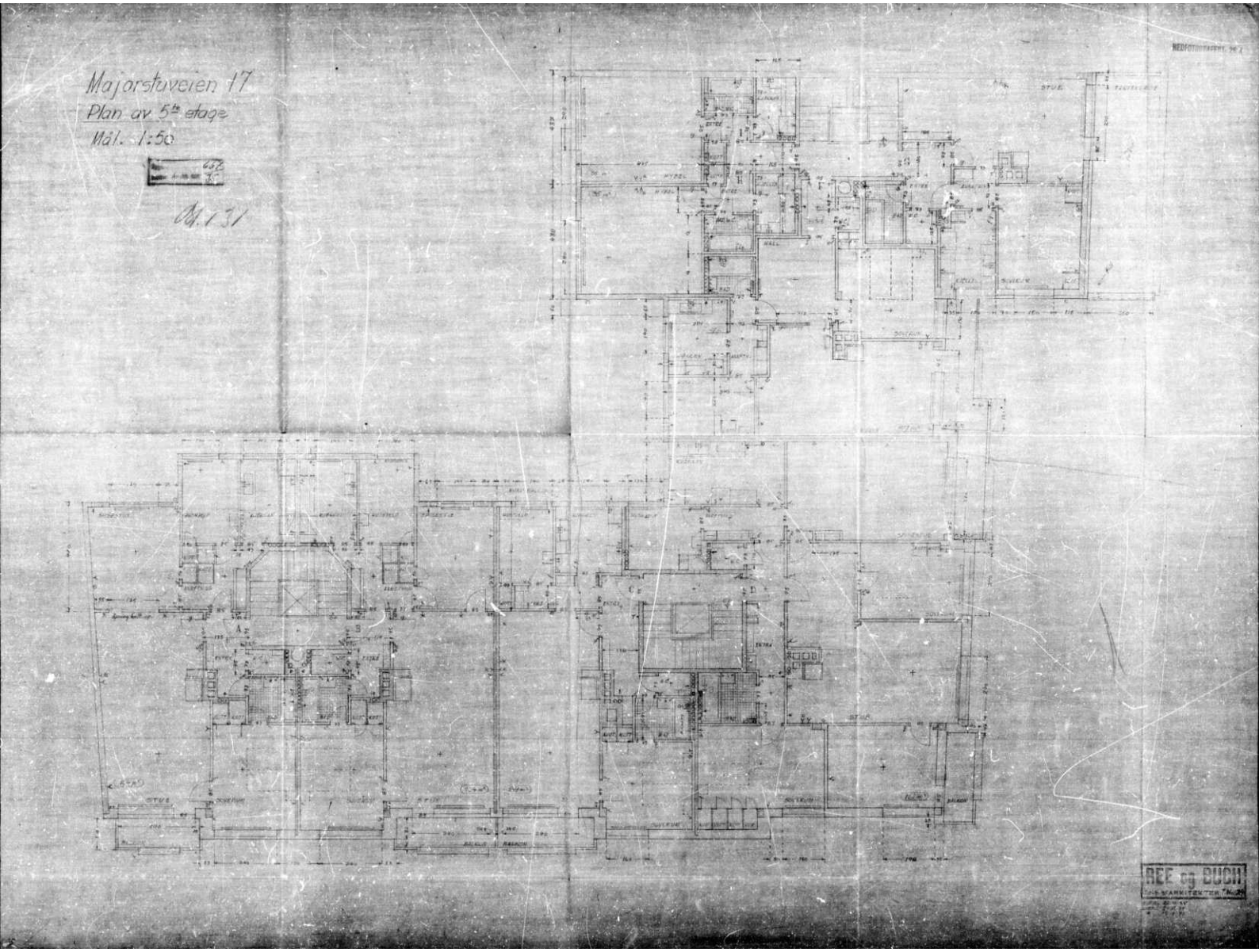
4. etasje med seksjonene 22 - 29



4. ETASJE

Majorstuveien 17
Plan av 5te etage
Mål. 1:50

M. 131



REE og BUCH

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kristin Mohn
MAJORSTUVEIEN 17B

Dato: 13.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86530349
9122380

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.215 BNR. 187

Vi viser til bestilling av 20260413 for MAJORSTUVEIEN 17B.

GNR. 215 BNR. 187

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 14.01.1892.

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

1309 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

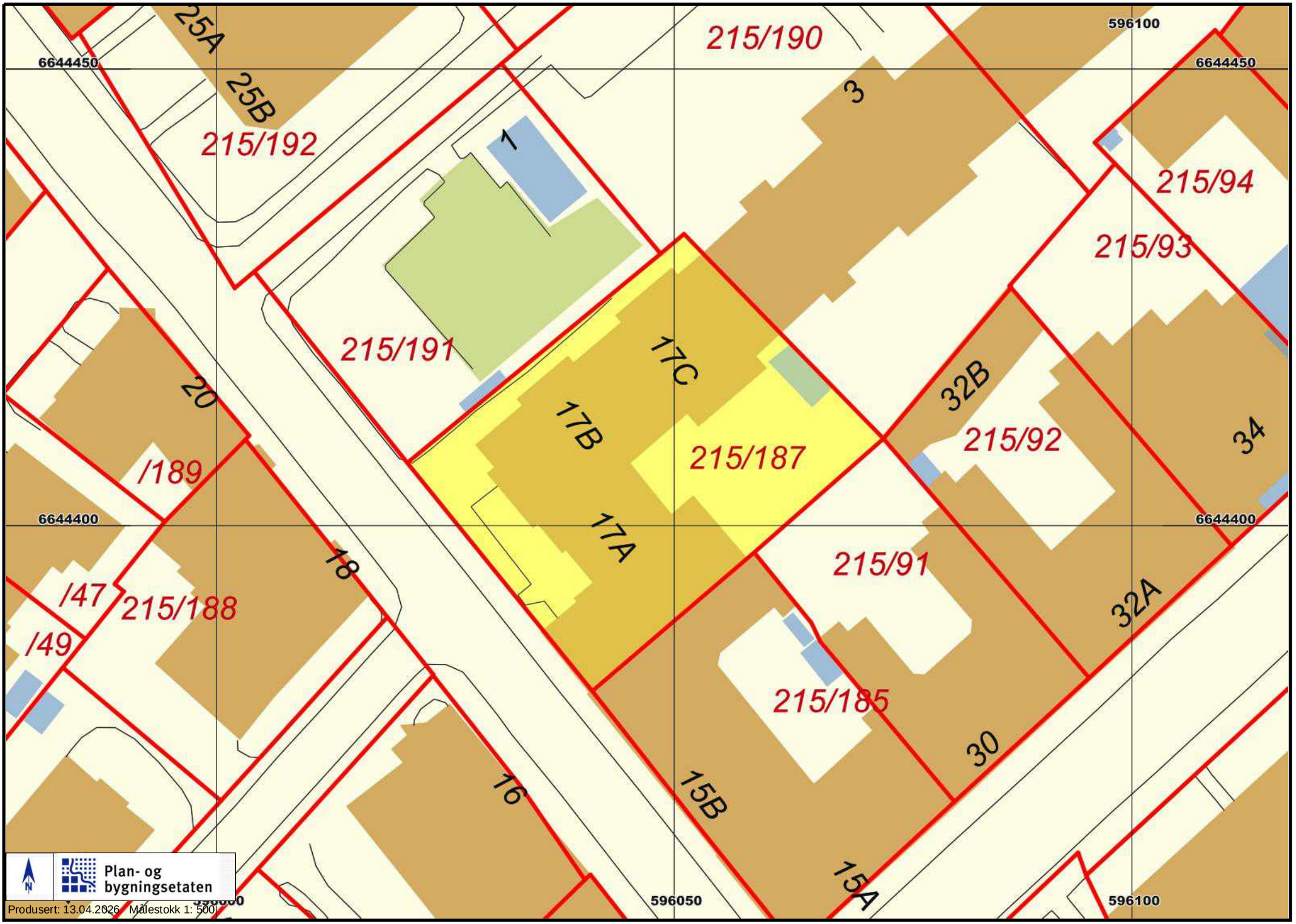
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

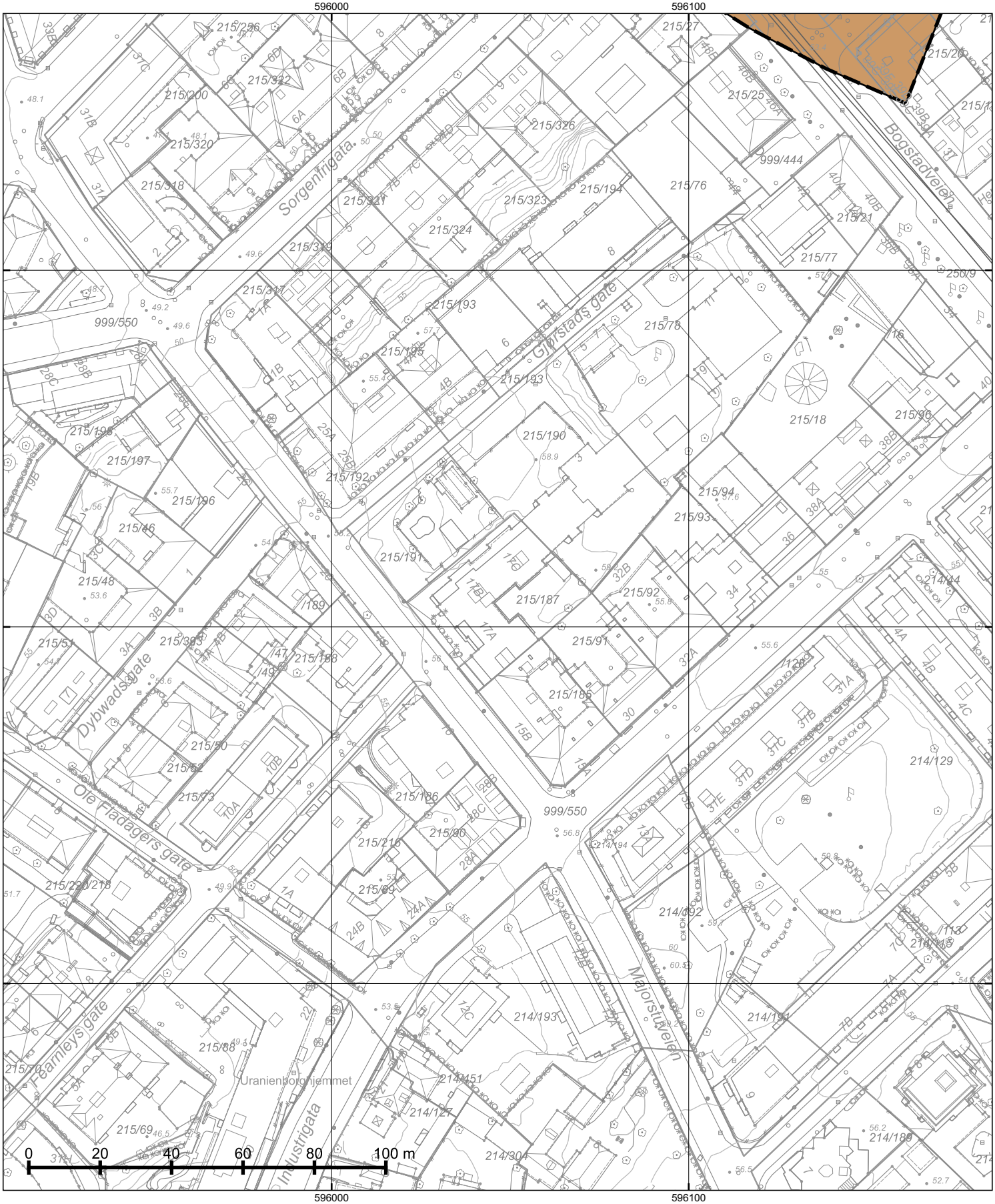
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


6644450
6644400
596100
596050
215/190
215/192
215/191
215/187
215/94
215/93
215/92
215/91
215/188
215/185
/189
/47
/49
25A
25B
1
3
20
17C
17B
17A
32B
34
18
32A
16
30
15B
15A
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 13.04.2026 Målestokk 1: 500



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

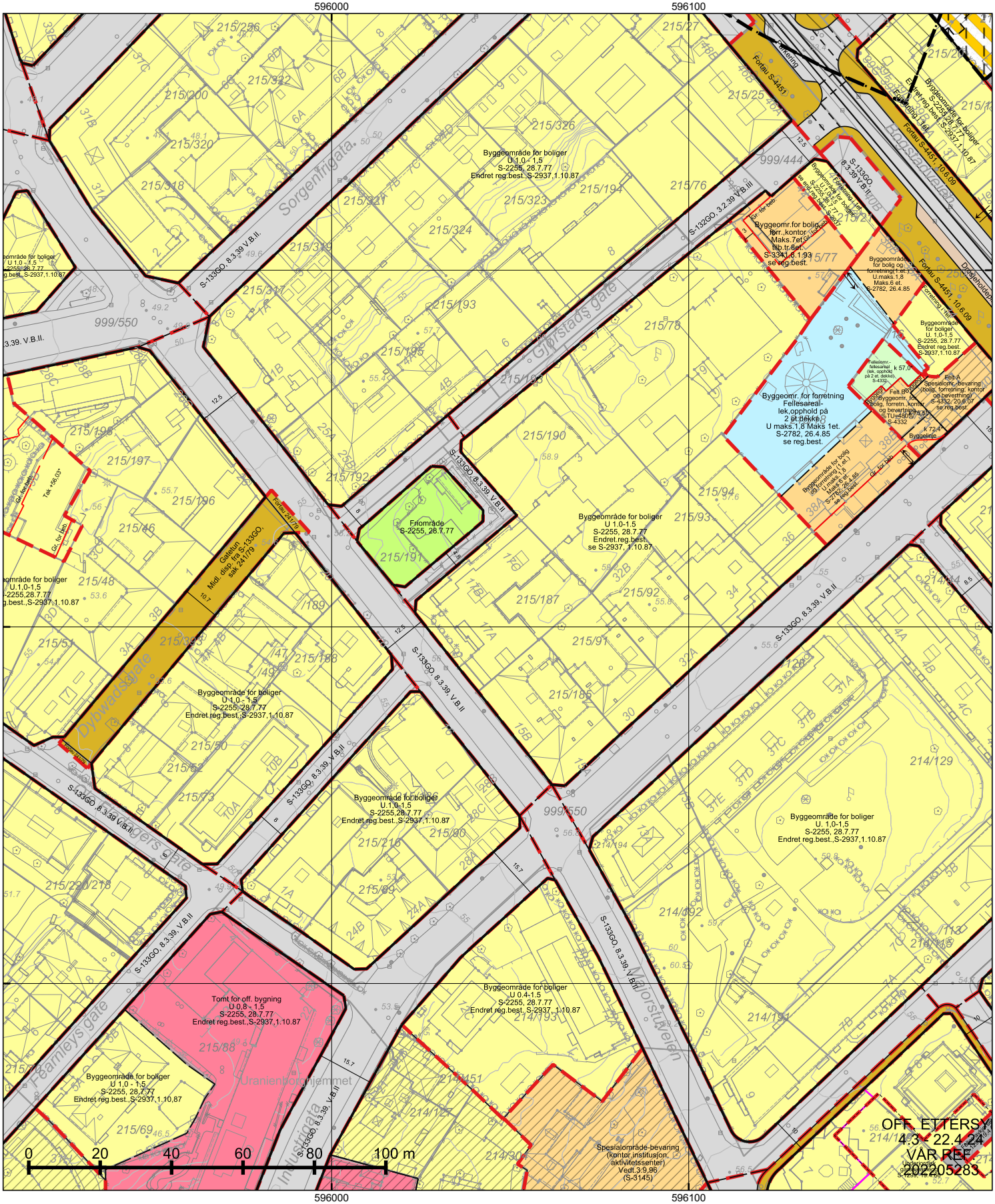
Reguleringskart

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

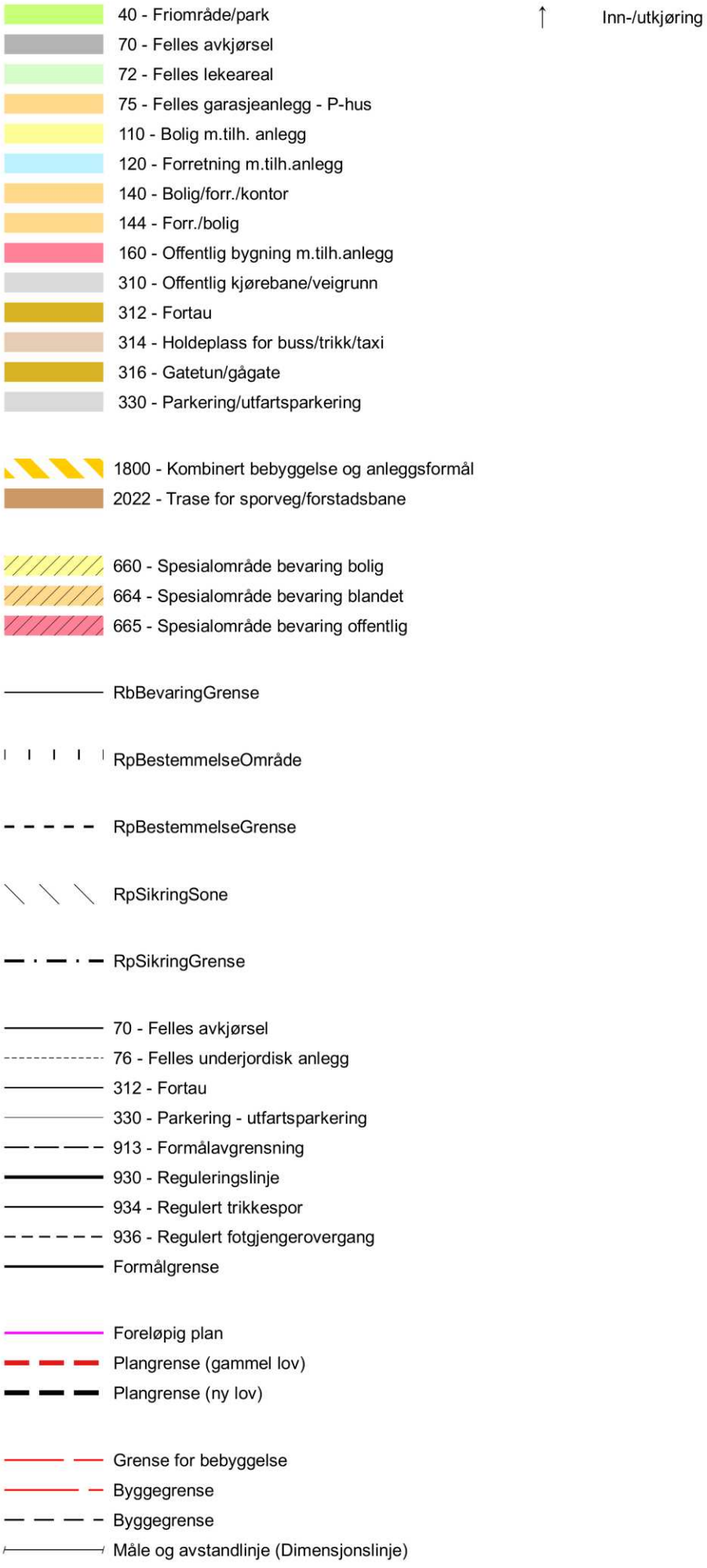
PlottID/Best.nr: 155909/ 86530349
Deres ref.:
Adresse: Majorstuveien 17
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/187

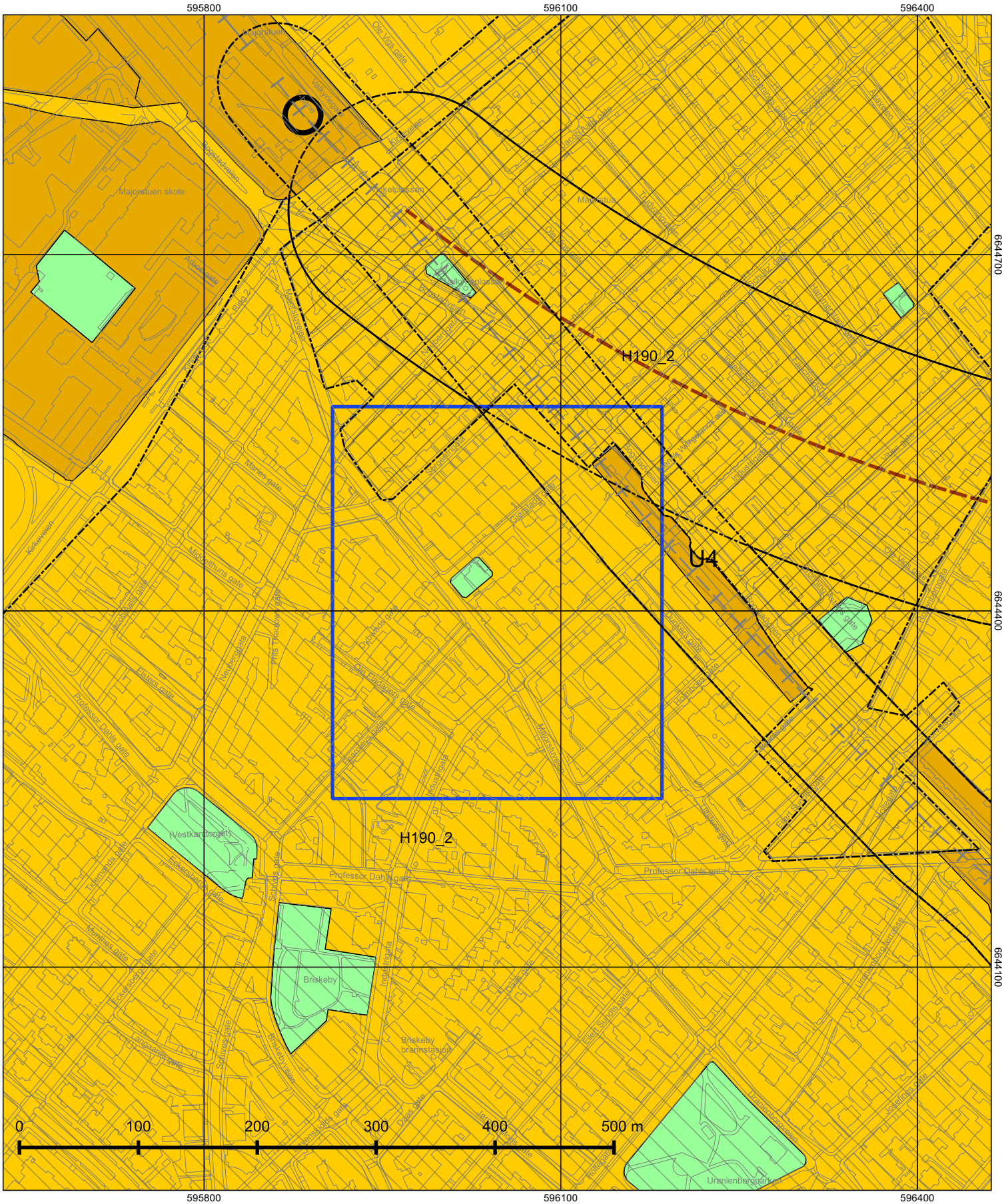
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark


596000
596100
6644500
6644400
6644300
Sorgenfrigata
Gjørstadsgata
Dybwadsgata
Pearmeysgata
Majorstuveien
Industrigata
Uranienborgtjernet
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. se S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U 0.4-1.5 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 1,0-1,5 S-2255,28.7.77 g.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,

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155909/86530349
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

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 17C, 0367 Oslo
Gnr. 215, Bnr. 187, Snr. 23, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
330260016

Meglerforetak: Privatmegleren Ullevål

Saksbehandler: Kristin Mohn

Telefon / Mobil: 22 65 30 00 / 993 62 000

E-post: kristin.mohn@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.
