



Majorstuveien 26

— Velkommen til

Majorstuveien 26



Majorstuen

Strøken og gj.gående 2-roms med sørvestvendt balkong | Nye vinduer 2025 | V.vann inkl. | Lekkert bad og kjøkken | Heis

Prisantydning	5 750 000,-
Fellesgjeld	74 109,-
Omkostninger	146 950,-
Totalpris	5 971 059,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 934,-
BRA-i	46 kvm
Totalt BRA	48 kvm
Soverom	1

Etasje	2
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1976
Megler	Ingrid Elgaaen
Telefon	416 13 453
E-post	i.elgaaen@nordvikbolig.no







Velkommen!

Gjennomgående og romslig 2-roms selveierleilighet med god standard. På varme dager kan solen nytes på den sørvestvendte balkongen, som vender ut mot sameiets grønne og rolige fellesarealer. Leiligheten ligger i hjertet av Majorstuen, et populært og sentralt boligområde med nærhet til alt av byens fasiliteter.

- Godt utnyttet planløsning med flere møbleringsmuligheter
- Sørvestvendt balkong på ca. 5 kvm
- Nye vinduer og balkongdør i 2025
- Lekkert bad fra 2021
- Plassbygde og smarte løsninger
- Heisadkomst
- Disponibel kjellerbod
- Hyggelig bakgård med sittegrupper
- Varmtvann og TV/bredbånd inkl.
- Det er tidvis mulig å leie garasjeplass i byggets kjeller

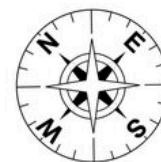
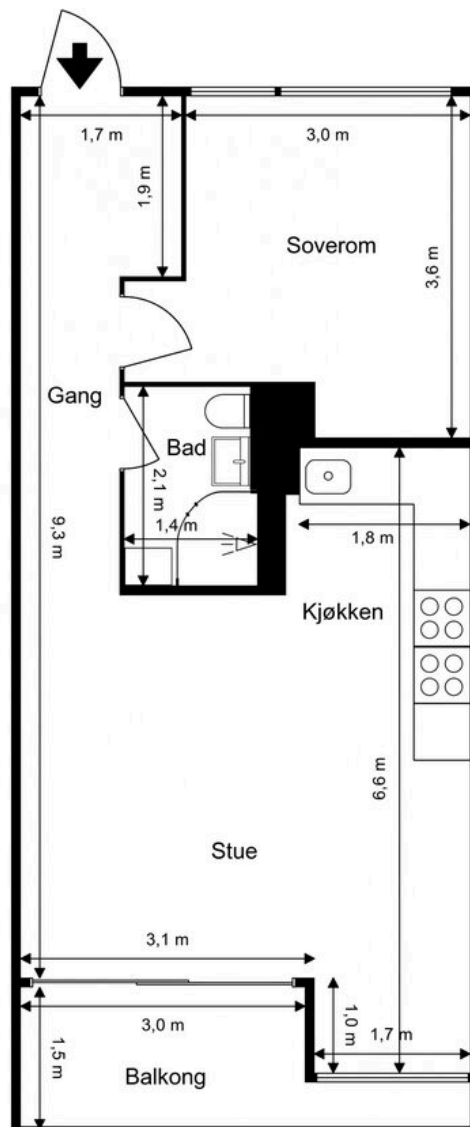
Arealer og innhold

BRA-i:	46 kvm
BRA-e:	2 kvm
Totalt BRA:	48 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 46 kvm.
Total BRA: 46 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm.
Total BRA: 2 kvm.







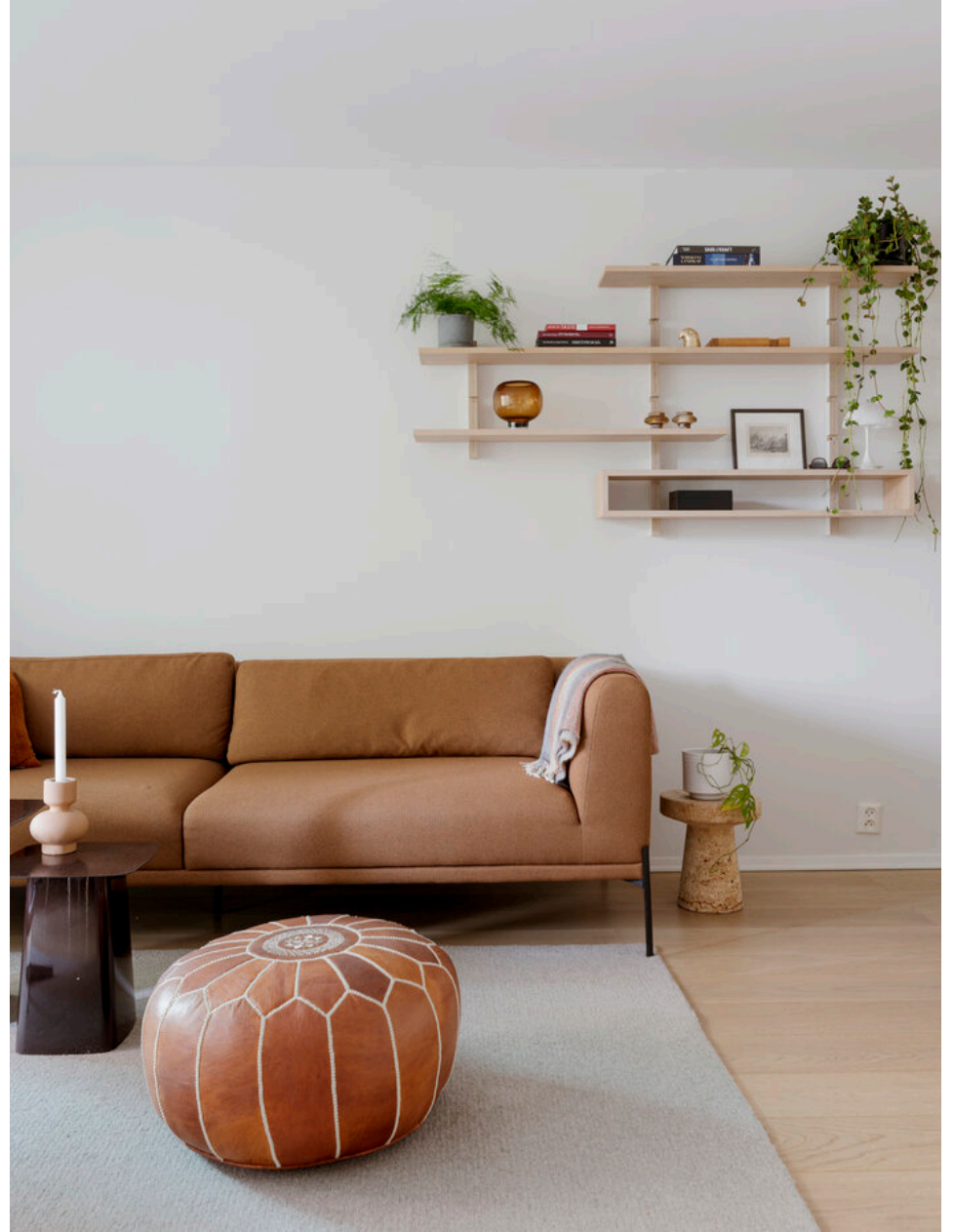








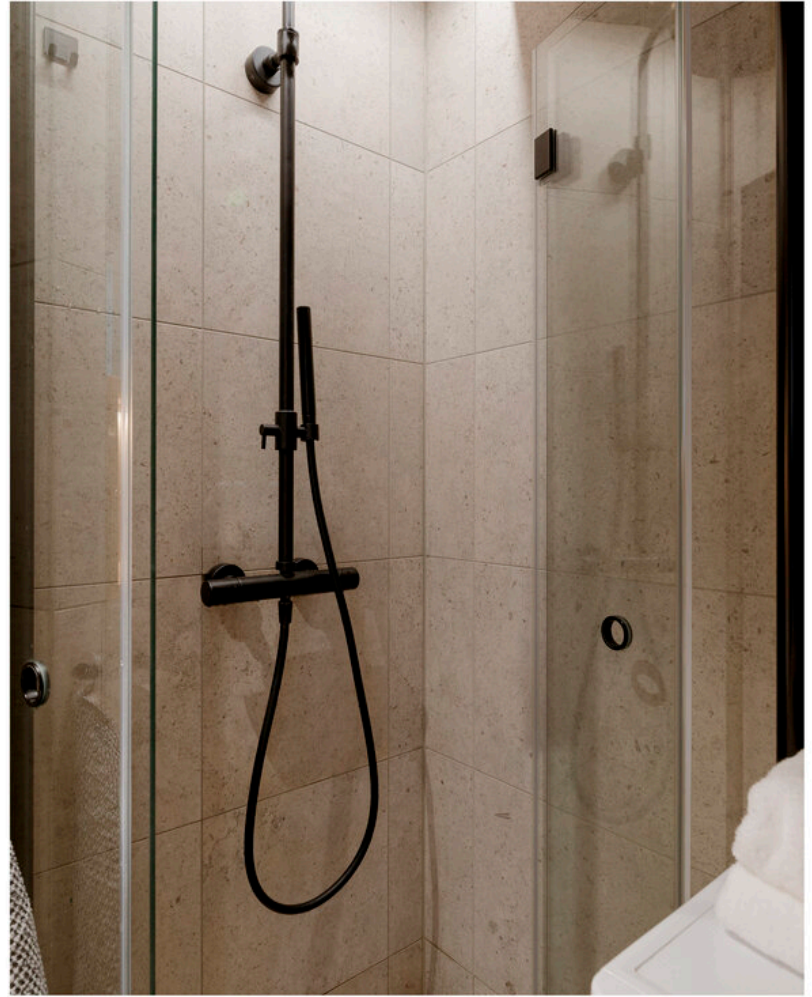














SSL2





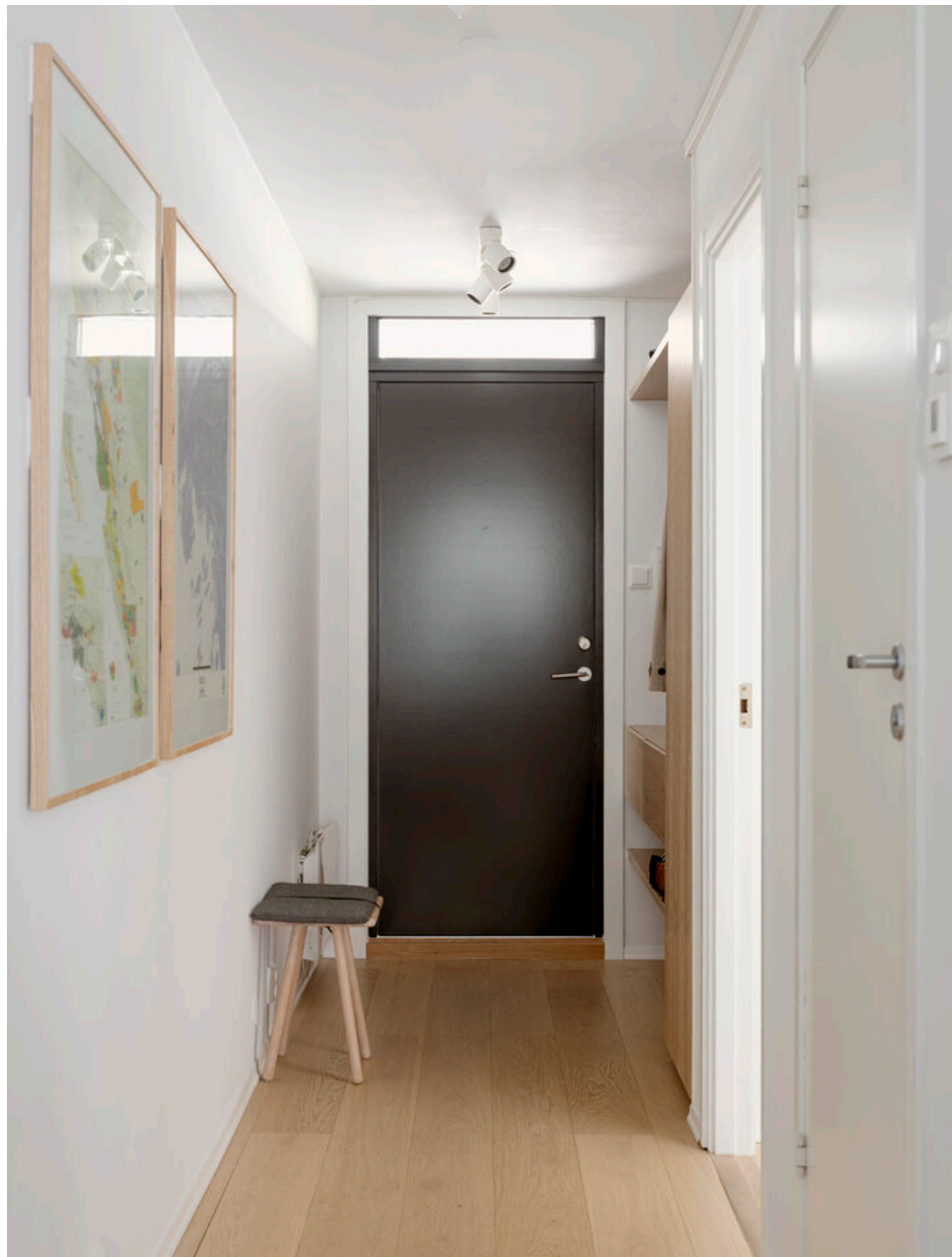














↑ Syng 2
Majorstuen
↓ Syng 2
Roa
Smestad
↑ Syng 2
Skøyen

P
♿





Informasjon

Majorstuveien 26

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

29-0187/25

Boligtype

Selveierleilighet

Adresse og betegnelse

Majorstuveien 26, 0367 OSLO

Gnr 215, bnr 196, snr 13 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere

Victor Gule

Tor Gule

Kjøpesum og omkostninger

5 750 000,- (Prisantydning)

74 109,- (Andel av fellesgjeld)

5 824 109,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

145 600,- (Dokumentavgift)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

146 950,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

159 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

5 971 059,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

5 983 759,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår

1976

Etasje

2

Antall soverom

1

Arealer

BRA-i: 46 kvm

BRA-e: 2 kvm

Totalt BRA: 48 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:

BRA-i: 46 kvm.

Total BRA: 46 kvm.

Kjeller:

BRA-e: 2 kvm.

Total BRA: 2 kvm.

Innhold

Soverom, bad, kjøkken/stue og entré.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 2 kvm.

Standard

Entré

Boligen ligger i byggets 2.etasje og har heis- og trappeadkomst til etasjeplan. Plassbygd garderobeløsning hvor det er god plass til å henge fra seg yttertøy og plassere sko. Her finner du også vegghengt porttelefon og sikringsskap lett tilgjengelig.

Stue

Lys og innbydende stue i åpen løsning mot kjøkkenet gir leiligheten en luftig og sosial atmosfære. Store vindusflater og skyvedør til balkongen slipper inn rikelig med dagslys. I 2025 ble det installert nye vinduer og balkongdør i regi av sameiet – dette gir både bedre komfort og forbedret energikøkonomi.

Stuen har god plass til både sofagruppe og spisebord, og fremstår som lettmeblbar. Gulvet er belagt med parkett, og veggene er holdt i lyse, malte

flater. Fra stuen er det utgang til en sørvestvendt balkong på ca. 5 m² – vendt mot sameiets grønne og fredelige fellesarealer. Her er det god plass til utemøbler, og forholdene ligger til rette for å nyte solfylte dager i rolige omgivelser.

Kjøkken

Kjøkkenet er integrert i en åpen løsning mot stuen – perfekt for sosial matlaging og gjestfri stemning. Innredningen er tidløs, med glatte laminerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri fra Gustavsberg. Kjøkkenet er komplett utstyrt med integrerte hvitevarer: kjølfrys, oppvaskmaskin, mikro, platetopp og stekeovn. Over stekesonen er det montert mekanisk avtrekksvifte.

Bad

Delikat og moderne baderom, totaloppusset i 2021. Rommet er flislagt i tidløse fargetoner og har behagelig gulvvarme. Badet er utstyrt med innfellbare dusjdører, vegghengt toalett, servantskap med speil, samt ettgreps blandebatteri fra Gustavsberg. Det er opplegg for vaskemaskin og mekanisk avtrekk for god ventilasjon.

Soverom

Romslig og behagelig soverom med plass til både dobbeltseng, nattbord og tilhørende møblement. Rommet har garderobeskap som gir god oppbevaringsplass, og vindu fra 2025 som slipper inn naturlig lys og isolerer godt.

Parkering

Det er tidvis mulig å leie garasje plass i byggets kjeller.

Ellers er det beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på

parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo,

Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år

Motorsykkkel og moped: 3.100 kroner for ett år

El-bil : 2.090 kroner for ett år

El-motorsykkkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon

se: [https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-](https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/)

[parkering/parkering/beboerparkering/](https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/).

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært. Vinderen Bad. Oppussing baderom. 2021.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, Nansen Elektro AS. 2020.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, faglært. Ytterdør, balkongdør og alle vinduer byttet i regi av sameiet 2025.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Tilstandsvurdering gjort av takstmann juli 2025.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrappport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Tilstandsrapport og salgsoppgave ved kjøp 2019.

Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller

råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja, styret informerte generalforsamlingen i våres om skade knyttet til drenering.

Utbedrende tiltak er igangsatt med antatt svært begrenset kostnad for den aktuelle eierseksjonen, jfr. salgsoppgaven.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/?festeavgiften/?fellesutgiftene/?fellesgjelden?:

Ref. punk 13. Felleskostnadene forventes oppjustert fom. 3.kvartal 2025 med ca. 1600 kr/kvartal i tilknytning til utført utskiftning av vinduer.

Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong.

Veggkonstruksjon er oppført i betong, og er kledd med fasadeplater, er forblendet med

teglstein og er utvendig pusset. Taket er et flatt tak og er tekket med papp.

Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer og balkongdør med 3-lags glass fra 2025.

Bygningsdeler med TG2:

Balkong: det registreres sprekker i infewtmingen til rekkverkemuren på venstre side. Det er mindre rustdannelse på nedre del av rekkverk midt på.

Rekkverkshøyden er målt til 95 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Anbefalte tiltak: det anbefales å undersøke omfanget av disse skadene og deretter utbedre disse.

Bygningsdeler med TG-IU (ikke undersøkt)

Boligen har et elanlegg uten komplett dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak: boligen har et elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

-Vegghengt hylle i stue

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler mv. Mægler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Oppvarming gjennom elektrisitet. Varmtvann er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om strømforbruk

Leiligheten har tidligere vært utleid og eier har ingen informasjon om forventet strømkostnader.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 934,- pr. mnd.

Inkluderer: Varmtvann, TV/bredbånd, betjening av lån, kommunale avgifter, trappevask, felles forsikring, strøm fellesarealer, vaktmester, styrehonorar, drift og vedlikehold.

Felleskostnadene betales kvartalsvis på totalt kr 8 801,-.

Det gjøres oppmerksom på at det er planlagt en økning av felleskostnadene på ca. 1588,- pr. kvartal for å finansiere den allerede gjennførte utskiftningen av alle vinduer (som reflektert i fellesgjelden på 74 109 kr). Det presiseres at dette kun er estimat og kan avvike.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 394 856,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 5 579 425,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandelen av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Boligsameiet Majorstuveien 26, orgnr. 985205442

Om sameiet

Boligsameiet Majorstuveien 26 med org.nr. 985205442 har Ræder Bing advokatfirma som forretningsfører. Sameiet består av 31 seksjoner.

Sameiet ønsker på sikt å pusse opp oppgangen, men det er snakk om et mye mindre beløp (estimert ca. 100.000-200.000,-). Sameiet har noe likviditet og gå på.

Dreneringsprosjekt:

Sameiet står overfor en overvannsproblematikk mot 26C og vannskade i seksjon 1. Saken er ikke dekket under forsikring. Det er nedbør og håndtering av den på naboeiendom samt yttervegg/grunnmur for nr. 26 er årsak. Kortsiktige tiltak ble gjennomført i 2025. Full drenering med oppgraving og reetablering av tett yttervegg og etablering av drenerende masser etc er anslått til 750.000 eks mva, og en enklere utbedring for 2-300.000. Det planlegges innhentet flere tilbud, og til sist minst 3 tilbud på likelydende oppdrag/løsning. Styret har nylig mottatt melding om mulig lekkasje i tak over H0503, og følger opp dette opp mot forsikring. Videre håndtering av disse sakene ansees som ordinært vedlikehold innenfor styrets beslutningsmyndighet. Styret oppfordres til å vurdere behov for ekstraordinært årsmøte for å sikre finansiering til gjennomføring. Det gjøres oppmerksom på at dette kan øke fellesgjeld og felleskostnader på sikt. Fordelingsnøkkelen til leiligheten er 85/3980 som tilsvarer 2,14%.

Vedtekter/husordensregler: elektrisk grill på balkong eller uteplass tilhørende den enkelte seksjon er tillatt.

Noen utførte oppgraderinger og vedlikehold:

2008 – Heis, rehabilitering personheis og bilheis

2012 – Vann, innvendig hovedkran skiftet

2014 – Ventilasjonsanlegg boligseksjoner, nytt aggregat

2016 – Varmtvann, nye beredere

2016 – Svalgangene, nytt dekke («membran» og topplag) i 1. og 5. etg

2017 – Brannrør og utbedring av nødutgang underetasje, ny grunnvannspumpe

2018 – Membran i bakgård

2019 – Nytt dekke i båkgård

2020 – Vask av fasade, nytt brannvarslingsanlegg i fellesarealer

2021 – Modernisering av sikringer i fellesanlegg, ny dreneringspumpe, infrastruktur for elbil-lading

2022 – Utskiftning av vinduer i trappeoppgang, ny vaskemaskin i fellesvaskeri samt ny ytterdør søppelrom

2023 – Inspeksjon av avløpsrør. Behov for tiltak på noe sikt (del 1 alt under gulv, del 2 vertikale rør)

2024 – Utskiftning av ringetablå til callinganlegg samt utskiftning av utelamper

2025 – Utskiftning av balkongdører og vinduer for leilighetene

Forretningsfører

Ræder Bing Advokatfirma AS

Styregodkjennelse

Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 74 109,-

Lån 1: OBOS-banken

Saldo: 458.204

Nedbetalingsdato: 30.08.2033

Rente: 7,25%, flytende

Lån 2: OBOS-banken

Saldo: 3.470.046

Nedbetalingsdato: 30.04.2050

Rente: 7,25% flytende

Sameiet har nettopp tatt opp et nytt lån i forbindelse med nye vinduer.

Forretningsfører estimerer at andel fellesgjeld for denne leiligheten nå ligger på kr 74 109,-. Det gjøres oppmerksom på at dette er et estimat og kan avvike.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

2024 ga et overskudd på kr 13.375 (mot et overskudd på kr 95.425 for 2023).

Underskuddet er et negativt avvik på ca kr 43.000 fra det budsjetterte overskudd.

Årsaken er i hovedsak at vedlikeholdsprosjekt knyttet til belysning utendørs samt rådgivning knyttet til prosjektet med vinduer og balkongdører samlet gikk ut over opprinnelig budsjetterte beløp.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Dyrehold er tiltatt mot godkjenning fra styret.

Sameiets forsikring

Gjensidige

Polisenr. 67117336

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen ligger i et urbant, rolig og meget sentralt boligområde på Majorstuen i Oslo. Her er hele byens fasiliteter innen kort rekkevidde, samtidig som du har nærhet til fine tur- og rekreasjonsområder. Yrende Bogstadveien lokker i umiddelbar nærhet og er en attraktiv og moderne handlegate.

Følger man Bogstadveien og Hegdehaugsveien ned forbi slottet, når man Karl Johans gate og de øvrige handlegatene i Oslo sentrum. Få også med deg Vestkanttorget med lørdagsmarked, eller bondens månedlige marked på Valkyrien Plass.

Valkyrien senter ligger i umiddelbar nærhet. Senteret som åpnet i 2020 har lokaler på 6500 kvadratmeter som strekker seg over 3 plan. Her er det nye spennende konsepter, både når det gjelder butikker og serveringssteder. En stor high-end multibrand butikk, vinmonopol, kaffebrenneri og en spennende mathall er noe av det du møter.

Videre er det kort vei til Marienlystparken og Frognerparken med populære Frognerbadet, Frogner stadion og skulpturanlegget Vigelandsparken. Sør i parken ligger Oslo Bymuseum. Bislett bad, Slottsparken, Stensparken og St. Hanshaugen

Park ligger også alle godt innen rekkevidde til fots.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Rema 1000, Extra, Meny, KIWI og Jacobs. Majorstuen og Bogstadveien er velkjent for sitt yrende folkeliv, og ikke minst rike utvalg av butikker, kafeer, restauranter og utesteder. Her finner du alt fra store, rimelige kleskjeder til fasjonable motehus du ikke finner andre steder i byen. Colosseum senter er et trivelig kjøpesenter og ligger vis-à-vis Colosseum Kino.

Området har et godt kollektivtilbud via buss, trikk, T-bane og flybuss. Nærmeste holdeplass er Bogstadveien som ligger få minutter fra boligen. Majorstuen er et viktig kollektivknutepunkt i Oslo, da alle T-banelinjene, tre sporvognslinjer og fem busslinjer trafikkerer stedet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av boligblokk datert 1978.

Det foreligger ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg datert 2021.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameietierborettslaget/boligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger på en tomt som er regulert til byggeområde for boliger hit. reguleringsbestemmelse S-5183. Oslo kommune vedtok i 2015 en ny kommuneplan. Dette har fått betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen. Reguleringskart ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med ansvarlig megler for nærmere informasjon.

Oslo er under stor utvikling og byggeprosjekter må påregnes. For informasjon om eventuelle arbeider i nærliggende områder anbefaler vi et søk på plan og bygg sin sakinnsyn portal: <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

Utbygging av Fornebubanen:

Det er vedtatt utbygging av Fornebubanen. Byggestart var desember 2020 og banen er beregnet å stå klar for åpning i 2029. Fornebubanen er den største T-baneutbygging i hovedstadsområdet på mange tiår. Det er derfor et omfattende arbeid som skal gjennomføres. For nærmere informasjon om vedtatt plan, se Oslo kommunes informasjonssider: <https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/fornebubanen>
<https://storymaps.arcgis.com/stories/e21b4778b641427bb3eafd6d8f8c8c39>

Andre planer i området:

Tilrettelegging for gående og syklende i Majorstuveien og Middelthuns gate. Bymiljøetaten skal bedre tilretteleggingen for gående og syklende i Majorstuveien og Middelthuns gate, på strekningen fra Kirkeveien/Middelthuns gate ned til Professor Dahls gate. Se mer informasjon her: [https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/tilrettelegging-for-gaende-og-syklende-i-majorstuveien-og-middelthuns-gate/\[toc-1](https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/tilrettelegging-for-gaende-og-syklende-i-majorstuveien-og-middelthuns-gate/[toc-1)

Pågående plansaker

202205283 - Regulerings sak - Holmboes gate 8 - Majorstuveien 5 B - Planforslag til offentlig ettersyn - Boliger

Majorstuveien 5b AS foreslår å regulere Holmboes gate 8 og Majorstuveien 5b til boligbebyggelse og uteoppholdsareal. Hensikten med planforslaget er å rive eksisterende garasjer på planområdet for å oppføre en ny boligblokk og parkeringsanlegg, som vil gi anslagsvis 32 nye leiligheter. Ny bebyggelse foreslås med maksimalt seks etasjer, og eksisterende bygg i Holmboes gate er forutsatt videreført med byggegrenser og høyder tilsvarende dagens situasjon. Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke planforslaget, fordi utnyttelse, plassering og fotavtrykk til ny bebyggelse ikke er godt nok tilpasset omgivelsene og vanskeliggjør god bokvalitet. Se mer på Plan og bygg sine nettsider: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202205283&wfl=N&Dateparam=05/30/2024&sti=>;

Pågående byggesaker:

Dybwads gate 1 - Rehabilitering av fire skorsteiner
Status: Tillatelse gitt

Dybwads gate 2 - Bruksendring av leilighet i 1. etasje til legekontor og fasadeendring

Saksnummer: 202462778

Siste bevegelse: siste dok. 12.06.2025'

Dybwads gate 4 A - Etablering av to bad og delvis riving av bærevegg

Saksnummer: 202550144

Siste bevegelse: siste dok. 24.04.2025

Majorstuveien 17 C - Oppføring av balkonger

Saksnummer: 202005204
Siste bevegelse: siste dok. 11.07.2022

Gjørstads gate 4 A - Montering av ny pipe
Saksnummer: 202551988
Siste bevegelse: siste dok. 10.04.2025

Neuberggata 16 - Endring og oppgradering av eksisterende basestasjon - Telenor
Saksnummer: 202454621
Siste bevegelse: siste dok. 12.06.2025

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/215/196/13:
20.01.1975 - Dokumentnr: 501134 - Erklæring/avtale
LEIE AV 2 M2 AREALGRUNN
RETTIGHETSHAVER: KJELL ANDENÆS M/FL
ÅRLIG AVGIFT KR 10
Gjelder denne registerenheten med flere

26.09.1975 - Dokumentnr: 519662 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 3,000
MED PRIORITET ETTER FØRSTE KJØPESUM
Gjelder denne registerenheten med flere

26.09.1975 - Dokumentnr: 519662 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:
Snr: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 85/3980
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 31 SEKSJONER

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet

av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besikttiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre

setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøyte, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell

juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på

dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning. Dersom det er selger

som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglernes vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,70% av salgssum

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 000,-

Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 15 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 570,-

Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 500,-

Samlet skal selger betale kr. 112 478,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 27. juli 2025

Megler

Ingrid Elgaaen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF/ Partner

Tlf. 41613453

Meglerforetaket

Nordvik Torshov

Vogts gate 47

0477 OSLO

Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 927685000

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til

kjøper

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

— Velkommen til

Nordvik Torshov

Vogts gate 47, 0477 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din

bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

<https://www.nordvikbolig.no/kontorer/torshov>

23 24 00 00



Vedlegg

Majorstuveien 26

Majorstuveien 26

Nabolaget Vestkanttorget - vurdert av 88 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.)	7 min 🚶
711 elever, 46 klasser	0.5 km
Uranienborg skole (1-10 kl.)	10 min 🚶
812 elever, 47 klasser	0.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	16 min 🚶
366 elever, 19 klasser	1.3 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	12 min 🚶
412 elever, 30 klasser	1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	16 min 🚶
417 elever, 24 klasser	1.3 km
Kristelig gymnasium	12 min 🚶
450 elever, 15 klasser	1 km
Akademiet videregående skole O...	13 min 🚶
450 elever	1.1 km

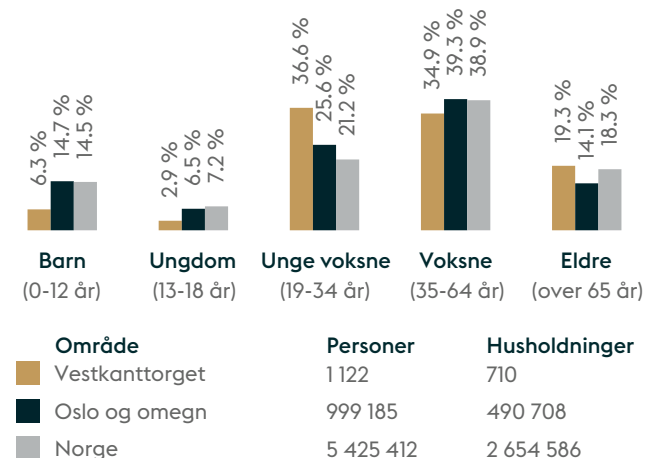
Offentlig transport

Bogstadveien	1 min 🚶
Linje 1N, 2N, 11N	0.1 km
Frogner stadion	4 min 🚶
Linje 12	0.3 km
Majorstuen	7 min 🚶
Linje 1, 2, 3, 4, 5	0.5 km
Nationaltheatret stasjon	20 min 🚶
Totalt 10 ulike linjer	1.7 km
Oslo S	10 min 🚆
Totalt 24 ulike linjer	3.3 km

Barnehager

Fridheim barnehage (1-5 år)	4 min 🚶
74 barn	0.4 km
Hegdehaugen barnehage (1-4 år)	5 min 🚶
38 barn	0.4 km
Godbiten barnehage (1-5 år)	5 min 🚶
34 barn	0.4 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Trikk

Sport

⊕ Den tysk-norske	3 min	♿
⊕ Majorstua skole	6 min	♿
♿ Artesia Trening	3 min	♿
♿ SATS Yoga Majorstuen	3 min	♿

«Kort vei til alt, bra med buss, trikk og t-bane.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



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 2025

Majorstuveien 26 0367 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1976
BRA: 48 m²
BRA-i: 46 m²

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet, eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, lidedst / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/33582>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal 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 særlig tunge 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.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres sprekker i infewtmingen til rekkverkemuren på venstre side. Det er mindre rust dannelse på nedre del av rekkverk midt på.

Rekkverkhøyden er målt til 95 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å undersøke omfanget av disse skadene og deretter utbedre disse.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Boligen har et elanlegg uten komplett dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forskrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak

Boligen har et elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

4. Informasjon om oppdraget



Befaringsdato 9.7.2025	Rapportdato 25.7.2025
----------------------------------	---------------------------------

Hjemmelshavere

Navn: Tor Gule	Tilstede ved inspeksjon: Nei
Navn: Victor Alexander Gule	Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: Mathias Walla Brandshaug	Telefon: 45276275		
Firma: Komplette taksering AS	Epost: mwb@ktaksering.no		
Adresse: Olav Helsets vei 5, 0694 Oslo			

Informasjon om boligen

Adresse: Majorstuveien 26, 0367 Oslo					
Kommunen: 301	Gårdsnr: 215	Bruksnr: 196	Festnr:		
Seksjonsnr: 13	Andelsnr:	Leilighetsnr:			
Byggeår: 1976					
Boligtype: Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong, og er kledd med fasadeplater, er forblendet med teglstein og er utvendig pusset. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etagenskilte er et betongdekke. Vinduer og balkongdør med 3-lags glass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	46	46	0	0	5
Kjeller	2	0	2	0	0
Totalt m²	48	46	2	0	5

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	46	46	0	Gang, stue, kjøkken, bad og soverom.	
Kjeller	2	0	2		Kjellerbod.
Totalt m²	48	46	2		

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, plattig

Type	Balkong
Det er etablert en sør-vest vendt balkong i betong på 5 m ² .	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Heller er beviset i 2025.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekktet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, plattig	TG-2
Det registreres sprekker i infestningen til rekkverkemuren på venstre side. Det er mindre rustdannelse på nedre del av rekkverk midt på.	
Rekkverkshøyden er målt til 95 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å undersøke omfanget av disse skadene og deretter utbedre disse.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med 3-lags glass. Innderører i hvit malt utførelse. Entrédør i brannklassifisering EI30.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer, balkongdør og inngangsdør er skiftet i 2025.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ved enkel nivellering i stuen registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 5 mm. Ved enkel nivellering i soverommet registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 5 mm.	
Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende toleransekrav: TGO TG1 TG2 TG3 Ingen avvik Lokalt avvik: Lokalt avvik: Lokalt avvik: 0-4mm <10mm 10-20mm >20mm Totalt avvik: Totalt avvik: Totalt avvik: <15mm 15-30mm >30mm	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate som har overliggende oppvaskkum med ett greps blandebatteri fra Gustavberg. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, mikroovn, platetopp og stekovn.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigstett / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarslere, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Synlig avløp i plast. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1

6.8 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger har dokumentasjon for det han har fått gjort, faktura er oversendt og dokumentasjon skal ettersendes.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Leses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-IU
Boligen har et eanlegg uten komplett dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.	
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eittilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsikringsfor elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Boligen har et eanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.9 Varmtvannsbereider: Felles anlegg i kjeller.

Plassering bereder	
Vaskerom i kjelleren.	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2015.	
Størrelse	
3 x 387 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereider	TG-1

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
-----------------------------	------

6.11 Våtrom



Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og flis på vegger. Stakket og downlights i himling. Gulvvarme.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at badet er totalrenovert i 2021.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-1
----------------------------	------

Membran, tettesjikt og sluk	
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørforinger eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
---	------

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr med mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, innfellbare dusjderer, veggmontert wc og servantskap med ett greps blandebatteri fra Gustavsberg.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ventilasjon	
Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Det opplyses at badet har mekanisk avtrekk. På grunn av nedsenker spillet er det ukjent hvor avtrekket er og dette er ikke funksjonstestet.	
Fuktmåling	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt søk fra kjøkkeninnredning inn mot badet hvor man treffer baksiden av dusjsonen.	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Det ble målt mindre en 6 vektprosent i vegg. Det ble ikke registrert skader ved visuell kontroll. Målingene ble gjort med Protimeter MMS2.	
Dokumentasjon	
Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det ble fremlagt faktura fra utførende håndverkere på utførelsen og bekreftelse på at dokumentasjon skal bli oversendt.	

6.12 Rom under terreng

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet Ikke relevant



Signing Information Side 1/1

Egenerklæringskjema_for_boligsalg

Gule, Victor Alexander	9578-5999-4-2275857	2025-07-17 12:03:58
Gule, Tor	9578-5999-4-098104	2025-07-17 12:06:12



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utstyrt dato
17. jul. 2025
Oppdragsnummer
29-0187/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Majorstuveien 26, 0367 OSLO	Meglerfirma Nordvik Torshov
Selgere Victor Gule, Tor Gule	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 15. november 2019	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 9894646 Forsikret i: Storebrand	

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vinderen Bad. Oppussing baderom. 2021.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vinderen Bad. Oppussing baderom. 2021.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vinderen Bad. Oppussing baderom. 2021.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nansen Elektro AS. 2020.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ytterdør, balkongdør og alle vinduer byttet i regi av sameiet 2025.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmpumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsvurdering gjort av taksmann juli 2025.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsopp-gave, takstrapp-report, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport og salgsopp-gave ved kjøp 2019.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke utover allerede utførte arbeider.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: <https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring>

Hvis du som boligkøper har tegnet boligkøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikrings-selskap.

Oppdragsnummer: 29-0187/25

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Gule, Tor	2025-07-17	Gule, Victor Alexander	2025-07-17
Identifikasjon		Identifikasjon	
 bankID Gule, Tor		 bankID Gule, Victor Alexander	



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

SAMEIET MAJORSTUVEIEN 26

Den 5. juni 2025 ble det avholdt årsmøte i eierseksjonssameiet Boligsameiet Majorstuveien 26. Møtet ble holdt som fysisk møte, i lokalene til seksjon 1 i Majorstuveien 26.

Til stede: 14 seksjonseiere, hvorav 1 ved fullmakt. I tillegg møtte Andreas Justad som styremedlem.

Derved var eierne av 14 av 31 seksjoner representert på møtet. Styremedlemmene Cedrik Skjerven, Andreas Justad og Anne Berit Olaussen var til stede. Forretningsføreren møtte ved advokat Knut Hodneland.

Følgende saker ble behandlet:

1. KONSTITUERING AV MØTET

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

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

2. STYREBERETNING OG REGNSKAP FOR 2024

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

Styreleder presenterte styreberetningen og gjennomgikk enkelte punkter vedrørende styrets virksomhet i tiden fra forrige årsmøte. Styret fremhevet videre noen av de praktiske kjøregler som gjelder i sameiet, og oppfordret alle til å følge disse.

Regnskapet ble gjennomgått, herunder kommentarer rundt heis, ventilasjon, inntekter fra Telenor og gjennomgang av alle noter til regnskapet. Revisjonsberetningen var fulgt av revisorbrev vedrørende håndtering av ekstrabetaling fra 2019 og ble gjennomgått kort.

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

3. VEDTAK OM ENDRING AV REGNSKAP

Årsmøtet fattet på bakgrunn av brev fra revisor slikt vedtak

Årsmøtet vedtar at gjeldspost fra 2019 knyttet til forskudd på OBOS-lån debiteres, og krediteres mot egenkapitalen.

4. STYREHONORAR FOR 2024

Saken ble utsatt til behandling etter sak 5 og 6, men refereres her med saksnummer som i innkallingen..

Det ble vist til innkallingen samt budsjett fastsatt for 2024 og den tilhørende avsetning i regnskapet for 2024 av beløp til styrehonorar. Årsmøtet vedtok utbetaling av styrehonorar i tråd med det vedtatt budsjett.

5. FORSLAG FRA SEKSJONSEIERE TIL BEHANDLING PÅ ÅRSMØTET

5.1 Fra snr 17 (Strid / Eidal): Lys inngangsdør – reparere eller bytte

Forslag: Årsmøtet vedtar at belysning over inngangsdør skal være reparert/erstattet senest i løpet av august.

På bakgrunn av dette og tilbakemelding fra styret og årsmøtet ble det fattet følgende vedtak

Styret innhenter flere tilbud, og bestiller utbedring av lekkasje over inngangspartiet samt reparasjon eller montering av ny belysning over inngangsdør så snart lekkasjen er utbedret.

5.2 Fra snr 17 (Strid / Eidal): Garasje – vask / kost med maskin

Forslag: Årsmøtet vedtar at garasjegalvet koster/vaskes med maskin en gang i året, første gang i løpet av august. Styret innhenter anbud på fast avtale og kostnad faktureres eiere av garasjeplass.

På bakgrunn av dette og tilbakemelding fra styret og årsmøtet ble det fattet følgende vedtak

Styret bestiller vasking / kosting av garasjen årlig.

5.3 Fra snr 17 (Strid / Eidal): Alminnelig vedlikehold, avsetning i budsjett

Forslag: Årsmøtet vedtar at det avsettes en beskjeden andel av felleskostnader til budsjettpost som skal sikre bedre vedlikehold av fellesarealer gjennom året. (Eks ved behov rask maling av mur ved utgangsdør, garasjeport, avflassede nedsofede murkanter osv) Årsmøtet anbefaler nøkternt kostnadsnivå ved at styret gjør avtale med mindre firma, pensjonist e.l. for et visst antall timer i året.

Årsmøtet gjennomgikk flere aktuelle forhold der det kan være behov enkelt vedlikehold. Status for vaktmesterdriften ble også diskutert, og styret ble oppfordret til å utarbeide en vedlikeholdsplan for sameiet. Etter dette fattet årsmøtet slikt vedtak

Avsetning til alminnelig vedlikehold gjøres ved årsmøtevedtak av budsjett.

5.4 Fra snr 17 (Strid / Eidal): Ringeklokker

Forslag: Årsmøtet ber styret organisere en ordning som sikrer at navn ved ringeklokker blir oppdatert ved hvert eierskifte.

På bakgrunn av dette og tilbakemelding fra styret ble det fattet følgende vedtak

Styret skal påse at ringeklokker blir oppdatert ved eierskifter.

5.5 Fra snr 17 (Strid / Eidal): Pappcontainer

Forslag: Årsmøtet vedtar at styret sørger for lås på konteineren som hindrer at den blir overfylt av andre enn vart sameie.

På bakgrunn av dette og tilbakemelding fra styret ble det fattet følgende vedtak

Styret følger opp sak vedrørende økt kapasitet og eventuell lås til dunk/-er for papirgjenvinning.

5.6 Fra snr 17 (Strid / Eidal): Sykkelrom

Forslag: Årsmøtet vedtar at det settes inn smekklås i døra inn til sykkelrommet (slik de andre dørene har) for å unngå at noen glemmer å låse den.

Seksjon 1 minnet om at stripen mot døren er nødutgang for næringslokalet, og oppfordret alle til å ta hensyn til dette ved parkering av sykler. Videre ble det påpekt at dør inn til bodkjelleren var uten smekklås. På bakgrunn av det fremsatte forslag og tilbakemelding fra styret ble det fattet følgende vedtak

Styret skal bestille smekklås til sykkelrommet og bodkjelleren.

5.7 Fra snr 17 (Strid / Eidal): Husnummer

Forslag: Årsmøtet vedtar at hovedinngangen merkes tydeligere med et skilt nr 26 ved inngangsdøra mot Majorstuveien.

På bakgrunn av dette og tilbakemelding fra styret ble det fattet følgende vedtak

Styret skal bestille skilt med husnummer for montering ved inngangsdøren mot Majorstuveien.

6. SAKER OG FORSLAG FRA STYRET TIL BEHANDLING PÅ ÅRSMØTET

6.1 Utførte prosjekter – informasjonssak om gjennomført vedlikehold

Styrets opplysninger om utførte prosjekter ble tatt til orientering.

6.2 Pågående prosjekter

Vindusprosjektet

Styret ved Justad ga en oppdatering om status for prosjektet med vinduer og balkongdører. Vinduer og skyvedører er på plass. Inngangsdører og glassfelt over disse er nå varslet klar for montering i uke 24 – og monteres deretter over 2 uker. Nye nøkler kommer til ny dør.

Det ble meldt inn at enkelte håndtak til skyvedører enten ikke fungerer, er for harde eller har slark. Enkelte har fulgt opp dette med direkte reklamasjoner da det er feil enten på ramme eller lås. Styret vil gjennomføre en sluttbefaring med vindusentreprenøren. Seksjonseiere som opplever problemer med installasjoner oppfordres til å melde inn reklamasjon direkte til entreprenøren. Styret kan kontaktes for hjelp og rådgiving.

Prosjektet følges opp med å sikre innvilget støtte fra kommunen.

Drenering / oppfølging vannskade/r

Styret ga en oppdatering om status for videre håndtering av overvannsproblematikk mot 26C og vannskade i seksjon 1 (Kadampa). Saken er ikke dekket under forsikring. Det er nedbør og håndtering av den på naboeiendom samt yttervegg / grunnmur for nr 26 er årsak. Kortsiktige tiltak ble gjennomført i 2025. Full drenering med oppgraving og reetablering av tett yttervegg og etablering av drenerende masser etc er anslått til 750.000 eks mva, og en enklere utbedring for 2-300.000. Det planlegges innhentet flere tilbud, og til sist minst 3 tilbud på likelydende oppdrag / løsning.

Styret har nylig mottatt melding om mulig lekkasje i tak over H0503, og følger opp dette opp mot forsikringselskapet i første omgang. Foreløpig tilbakemelding er at det er forsikringsdekning for denne saken.

Videre håndtering av disse sakene ansees som ordinært vedlikehold innenfor styrets beslutningsmyndighet. Styret oppfordres til å vurdere behov for ekstraordinært årsmøte for å sikre finansiering til gjennomføring. Styrets informasjon ble for øvrig tatt til orientering.

7. BUDSJETT FOR 2025

Det utsendte budsjettforslag ble gjennomgått, herunder den foreslåtte økning av de ordinære felleskostnader med 5%. Budsjettet ble etter dette vedtatt

som utsendt, korrigert for vedtakene under punkt 5 og opplysningene under punkt 6 slik at post for vedlikehold ble satt til 4.000.000 hensyntatt støtte fra kommunen.

8. VALG AV STYRE

Cedrik Skjerven, Andreas Justad og Anne Berit Olaussen ble takket for sin innsats i styret. To var på valg eller stilte sine plasser til disposisjon.

Anne Berit Olaussen virker i ett år til etter fjorårets valg.

Sandra Lundin og Henrik Kristiansen stilte til valg som styremedlemmer for 2 år, og begge ble valgt ved akklamasjon.

Blant disse tre stilte Henrik Kristiansen til valg som styreleder, og ble valgt til dette.

Styret for sameiet består etter dette av

- Henrik Kristiansen, styreleder
- Anne Berit Olaussen, styremedlem
- Sandra Lundin, styremedlem

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

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

9. EVENTUELT

9.1 Dugnad

Styret vil innkalle til dugnad i midten av august (tentativt: kl 18 den 14. august), og kommer tilbake med innkalling. Seksjonseiere oppfordres til å melde inn arbeidsoppgaver og mindre vedlikeholdstiltak som kan utføres på dugnaden.

9.2 Vaskerommet

Meldt inn at det er behov for vedlikehold og rens av støvfiltre mv. Styret følger opp dette.

9.3 Brannsikkerhet

Nylig befaring fra Firesafe. En detektor i 5. etasje må byttes, og det monteres en ny detektor i vaskerommet.

9.4 Fibernet

Det ligger nå fysisk fiber i gården pga at den ble trukket til Dybwads gate 1. Ny nettleverandør kan være aktuelt på sikt.

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

sign elektronisk sign elektronisk

Cedrik Skjerven Sandra Lundin



Knut Hodneland

Electronic signature

Signed by
Lundin, Sandra Simone



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

23.06.2025 12:01:33

Signature method

Norwegian BankID

Signed by
Skjerven, Cedrik



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

23.06.2025 13:06:34

Signature method

Norwegian BankID

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

Til seksjonseierne
i Boligsameiet Majorstuveien 26

Ved: *utsendes elektronisk iht avtale*

Vår ref.: 139338
Saksansvarlig advokat: Knut Hodneland

Deres ref.:

Oslo, 27.05.2025

BOLIGSAMEIET MAJORSTUVEIEN 26 - INNKALLING TIL ÅRSMØTE 2025

I henhold til avtale med styret og tidligere utsendt varsel innkalles herved til årsmøte:

Torsdag 5. juni kl. 19.15 - i lokalene til Kadampa i underetasjen i Majorstuveien 26

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

Følgende saker foreligger til behandling:

1. KONSTITUERING AV MØTET

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

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2024

Årsberetning, resultatregnskap, balanse og noter til regnskapet samt revisors beretning og brev fra revisor vedlegges til orientering. På resultatregnskapsarket er det skrevet inn det budsjett for 2024 som ble vedtatt i årsmøtet i 2024, slik at dette kan sammenholdes med 2024's pådradde kostnader.

3. VEDTAK OM ENDRING AV REGNSKAP

Revisor har ved gjennomgang av regnskapet for 2024 konkludert med at en balanseføring av en tilleggsbetaling til OBOS i 2019 er håndtert feil ved postering (regnskapsføring). Dette er ikke avdekket ved revisjon av de 5 foregående årsregnskap.

Revisor har konkludert med at posten ført som gjeld ikke er en egentlig gjeldspost, og at beløpet skal føres mot sameiets egenkapital.

Styrets innstilling:

Styret har vurdert saken, og styret fremmer på bakgrunn av dette følgende

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar at gjeldspost fra 2019 knyttet til forskudd på OBOS-lån debiteres, og krediteres mot egenkapitalen.

4. STYREHONORAR FOR 2024

Ved det ordinære årsmøtet for 2024 ble det budsjettet med styrehonorar. Sameiermøtet det påfølgende år vedtar utbetaling av honoraret.

5. FORSLAG FRA SEKSJONSEIERE TIL BEHANDLING PÅ ÅRSMØTET

Frist for saker som seksjonseiere ønsker behandlet på årsmøtet var 14. mai 2025. Det har innkommet følgende saker til behandling:

5.1 Fra snr 17 (Strid / Eidal): Lys inngangsdør - reparere eller bytte

Forslag: Årsmøtet vedtar at belysning over inngangsdør skal være reparert/erstattet senest i løpet av august.

Styrets innstilling:

Styret har vurdert saken. Det er avdekket en lekkasje i takutstikk over inngangspartiet, og den må utbedres samtidig da dette fører til jordfeil, og at utebelysning ikke fungerer. Utelampen er derfor koblet av, slik at den nye belysningen på svalgangen fungerer, da disse er på samme sikring. Styret er positiv til å utbedre dette så fort det lar seg gjøre. Styret fremmer på bakgrunn av dette følgende

Forslag til vedtak: Styret bestiller utbedring av lekkasje over inngangspartiet samt reparasjon eller montering av ny belysning over inngangsdør så snart lekkasjen er utbedret.

5.2 Fra snr 17 (Strid / Eidal): Garasje - vask / kost med maskin

Forslag: Årsmøtet vedtar at garasjeggulvet koster/vaskes med maskin en gang i året, første gang i løpet av august. Styret innhenter tilbud på fast avtale og kostnad faktureres eiere av garasjeplass.

Styrets innstilling:

Styret har vurdert saken. Styret anbefaler at vasking / kosting tas inn i årshjulet for sameiet. Med tanke på praktisk gjennomføring og varsling av brukerne av garasjen med videre anbefaler styret en løsning med bestilling fremfor fast avtale. For fordelingen av kostnadene er det styrets vurdering av dette regnes som ordinært vedlikehold. Eiere av garasjeplasser har en forhøyet brøk, og svarer for garasjekostnadene gjennom denne. Et vedtak om direkte fakturering for kostnader knyttet til garasjen vil kreve 2/3 flertall samt samtykke fra alle eiere av garasjeplasser. Styret vil derfor ikke fremme forslag om en slik særfordeling av kostnaden. Styret fremmer på bakgrunn av dette følgende

Forslag til vedtak: Styret bestiller vasking / kosting av garasjen årlig.

5.3 Fra snr 17 (Strid / Eidal): Alminnelig vedlikehold, avsetning i budsjett

Forslag: Årsmøtet vedtar at det avsettes en beskjeden andel av felleskostnader til budsjettpost som skal sikre bedre vedlikehold av fellesarealer gjennom året. (Eks ved behov rask maling av mur ved utgangsdør, garasjeport, avflassede nedsotede murkanter osv) Årsmøtet anbefaler nøkterne kostnadsnivå ved at styret gjør avtale med mindre firma, pensjonist e.l. for et visst antall timer i året.

Styrets innstilling:

Styret har vurdert saken. Generelt vedlikehold vil få en høyere prioritet når styret har fått lagt vindu og dørprosjektet bak seg. Styret viser videre til eget punkt vedrørende budsjett for 2025, og post for vedlikehold der. For utførelse av småarbeider har styret benyttet vaktmester, og anbefaler at den ordningen opprettholdes. I tillegg oppfordrer styret til en diskusjon om hva som eventuelt kan bli gjort på en dugnad i august. Styret fremmer på bakgrunn av dette følgende

Forslag til vedtak: Avsetning til alminnelig vedlikehold gjøres ved årsmøtevedtak av budsjett.

5.4 Fra snr 17 (Strid / Eidal): Ringeklokker

Forslag: Årsmøtet ber styret organisere en ordning som sikrer at navn ved ringeklokker blir oppdatert ved hvert eierskifte.

Styrets innstilling:

Styret tar oppfordringen om oppdatering av ringeklokker ved eierskifte, og vil søke å finne en praktisk ordning for dette. Styret har innhentet navn/leilighetsnummer til nesten alle seksjoner, og det gjenstår kun noen få som fortløpende vil bli kontaktet for å henge opp endelig oversikt i samarbeid med leverandør. Styret vil besørge at dette blir gjort innen juni, slik at ny plan for navndring ved flytting er i orden.

Forslag til vedtak: *Styret skal påse at ringeklokker blir oppdatert ved eierskifter.*

5.5 Fra snr 17 (Strid / Eidal): Papptainer

Forslag: Årsmøtet vedtar at styret sørger for lås på konteneren som hindrer at den blir overfylt av andre enn vart sameie.

Styrets innstilling:

Styret mener at det er flere som kaster pappen uten å brette den flat, dette medfører at den samme pappen utfyller et større volum, og ikke nødvendigvis naboer som fyller vår søppelkasse. Styret vil kontakte renovasjonsetaten for å avklare om man kan få til en utvidelse av kapasiteten for papir, eventuelt med lås.

Forslag til vedtak: *Styret følger opp sak vedrørende økt kapasitet og eventuell lås til dunk/-er for papirgjenvinning.*

5.6 Fra snr 17 (Strid / Eidal): Sykkelrom

Forslag: Årsmøtet vedtar at det settes inn smekklås i døra inn til sykkelrommet (slik de andre dørene har) for å unngå at noen glemmer å låse den.

Styrets innstilling:

Styret vil overlate til årsmøtet å avgjøre om det skal byttes lås på døren inn til sykkelrommet, og foreslår på den bakgrunn votering over følgende

Forslag til vedtak: *Styret skal bestille smekklås til sykkelrommet*

5.7 Fra snr 17 (Strid / Eidal): Husnummer

Forslag: Årsmøtet vedtar at hovedinngangen merkes tydeligere med et skilt nr 26 ved inngangsdøra mot Majorstuveien.

Styrets innstilling:

Styret vil besørge bestilling og montering av enkelt skilt med husnummer ved inngangsdøren mot Majorstuveien.

Forslag til vedtak: *Styret skal bestille skilt med husnummer for montering ved inngangsdøren mot Majorstuveien*

6. SAKER OG FORSLAG FRA STYRET TIL BEHANDLING PÅ ÅRSMØTET

Styret ønsker at årsmøtet skal informeres om og/eller drøfte og avgjøre følgende saker:

6.1 Utførte prosjekter - informasjonssak om gjennomført vedlikehold

Styret har byttet ut utelamper for bygget, med en kostnad på kr 95.750,-.

Videre er det utbedret lekkasje på varmtvannssirkulasjon på fellesanlegget (kr 6.602) og styret har fått utført midlertidige tiltak knyttet til overvannsproblematikk mot 26C og vannskade i seksjon 1 (Kadampa) (kr 45.250). Styremedlem Anne Berit og Svein Olaussen har kjørt vekk søppel folk hadde kastet ved og i containerne til entreprenøren før 17.mai, stor takk til dem. Styreleder Cedrik Skjerven har kjørt vekk elektriske artikler som sto igjen på felles lagerrom.

6.2 Pågående prosjekter

Styret vil gi en oppdatering om status for prosjektet med vinduer og balkongdører. Videre håndtering av saken er omfattet av tidligere årsmøtevedtak.

Styret vil også gi en oppdatering om status for videre håndtering av overvannsproblematikk mot 26C og vannskade i seksjon 1 (Kadampa). Styret har nylig mottatt melding om mulig lekkasje i tak over H0503, og følger opp dette opp mot forsikringselskapet i første omgang.

Videre håndtering av disse sakene ansees som ordinært vedlikehold innenfor styrets beslutningsmyndighet..

7. BUDSJETT 2025

Utkast til budsjett for 2025 følger vedlagt og fremgår i kolonnen helt til høyre på dette vedlegget. Budsjettforutsetninger fremgår av vedlegget.

Det er foreløpig avsatt kr 100.000 til diverse vedlikehold i styrets forslag til budsjett. Dersom større tiltak knyttet til tak eller grunnmur kommer til utføring i 2025 vil dette komme i tillegg til det angitte budsjettbeløp

Budsjettet vil eventuelt måtte korrigeres for de vedtak som fattes under punkt 5.

Forslag til vedtak: *Årsmøtet fastsetter budsjett for 2025 i tråd med styrets forslag korrigert for vedtak i øvrige saker under årsmøtet.*

8. VALG AV STYRE

Sameiets styremedlemmer velges normalt med en funksjonstid på to år.

Cedrik Skjerven (styreleder), Andreas Justad og Anne Berit Olaussen har etter siste valg virket gjennom ett år.

Skjerven og Justad har varslet at de ønsker å tre ut av styret som følge av henholdsvis arbeidsbelastning og salg / flytting fra gården, og begge stiller sine verv til rådighet.

Det er dermed behov for 2 nye styremedlemmer.

Nye styremedlemmer velges med en funksjonstid på to år. Årsmøtet skal i tillegg vurdere om det skal velges inntil 2 varamedlemmer for 1 år.

Av de 3 styremedlemmer skal det ved separat valg velges styreleder for 1 år.

**RÆDER
BING**

Sameiets styre kan kontaktes på sameietm26@gmail.com for spørsmål rundt styreverv eller andre saker.

Nye sameiere oppfordres særskilt til å stille til valg som vararepresentanter eller styremedlemmer.

9. EVENTUELT

Styret oppfordrer sameierne til å ta opp saker de ønsker diskutert, men bemerker at det ikke er anledning til å fatte vedtak i saker som ikke konkret fremkommer av innkallingen.

Styret ønsker avslutningsvis å minne om at alle som flytter fra Majorstuveien 26 selv må håndtere overflødig møbler, søppel, etc. Dette kan ikke bli stående igjen i fellesarealer. *Det hviler et særlig ansvar for dette på de seksjonseiere som leier ut sin seksjon.*

Bestille container til dugnad i august da lagerrom er fullt.

Med vennlig hilsen
Ræder Bing advokatfirma AS

Knut Hodneland
advokat
kho@raederbing.no

SAMEIET MAJORSTUVEIEN 26

Styrets årsberetning for 2024

1. Styret

Styret har i beretningsperioden bestått av Cédrik Skjerven (leder), Anne Berit Olaussen og Andreas Justad. Styret har ikke vært besatt med vararepresentant i perioden.

Styret har gjennom året holdt fortløpende kontakt pr Messenger, e-post og telefon, og har gjennomført en lang rekke uformelle styremøter og befaringer i tillegg til 8 styremøter via Teams og/eller fysisk. Styret har også holdt tett kontakt med forretningsfører og med forretningsførers kontor for den løpende drift av gården samt for bistand i styrearbeidet.

2. Sameiets økonomiske stilling

Årsregnskapet er basert på forutsetningen om fortsatt drift av sameiet, en forutsetning som er til stede.

Det vises til regnskapet for 2024 med noter. 2024 ga et overskudd på kr 13.375 (mot et overskudd på kr 95.425 for 2023). Underskuddet er et negativt avvik på ca kr 43.000 fra det budsjetterte overskudd. Årsaken er i hovedsak at vedlikeholdsprosjekt knyttet til belysning utendørs samt rådgivning knyttet til prosjektet med vinduer og balkongdører samlet gikk ut over opprinnelig budsjetterte beløp. Styret viser her til regnskapet for øvrige detaljer. Kostnader knyttet til driften av heisene var i 2024 tilbake på nivå fra de foregående år etter en økning i 2023. Kostnadene til vedlikehold av ventilasjonsanlegget er fortsatt betydelig redusert fra tidligere normalnivå

Styret fremlegger et forslag til budsjett for 2025 som viser et betydelig underskudd som følge av gjennomføring av vedlikeholdsprosjekt med låneopptak, men der den ordinære driften tilnærmet balanserer. Gjennomføring av vedlikeholdsprosjekter i 2025 som måtte vedtas på årsmøtet vil måtte finansieres over tilgjengelig likviditet eller innkalling av midler.

På inntektssiden mottar sameiet også i 2025 leie fra Telenor for utplassering av mobilmast på taket samt plassering av utstyr i bygget. Den løpende forhåndsbetaling fra Telenor for kraftforbruk er oppjustert fra og med betaling høsten 2023, og Telenor etterbetalte i 2023 strømkostnad knyttet til de høye priser i 2021 og 2022.

Sameiets likviditet er tilfredsstillende, med om lag kr 205.000 ved nyttår.

3. Bygningens tekniske tilstand

Heisene har til tross for rehabiliteringen i 2008 og senere påkostninger og løpende service heller ikke fungert fullt ut tilfredsstillende i 2024. Styret ber den enkelte være aktsom i sin bruk av heisene. Det er viktig at heisene har stoppet helt opp før dørene åpnes og at det løpende feies foran heisdøren. I bilheisen åpnes dørene automatisk når man skal ut av heisen. Når man skal inn i heisen fra garasjen åpnes dørene ved å trekke i snoren som henger fra taket. Dørhåndtakene for å åpne dørene manuelt skal ikke brukes.

Sameiere som ikke selv bor i sin leilighet bes om jevnlig å påminne sine leietakere om dette.

Det gjentas fra tidligere beretninger at ventilasjonsanlegget for boligseksjonene ble renset i 2013, og utskifting av aggregatet ble gjennomført i 2014. Ventilasjonsanlegget fungerer kun som forutsatt dersom hver enkelt leilighet sørger for at alle ventiler for anlegget holdes åpne. Styret minner om at det ikke skal monteres egne vifter/avtrekk eller tilsvarende inn på anlegget – det vil forringe og/eller stanse funksjonen for hele bygget. Anlegget har totalt sett hatt tilfredsstillende drift gjennom hele 2024. Styret har i tråd med tidligere vedtak fra årsmøtet justert temperaturen 2 grader opp i vintersesongen slik det ble gjort første gang for vinteren 2020/2021. Ventilasjonsanlegg for næringsseksjonen og avtrekksvifter for garasjeanlegget er plassert i kjeller, og begge anleggene har vært driftet av sameiet fra 2017. Styret er som angitt i beretning for 2019-2023 varslet om at enkeltkomponenter i anlegg for kjeller og næringslokaler antakelig vil ha behov for utskifting i løpet av de nærmeste årene (tidligere antydte 1-5 år regnet fra 2019).

Inspeksjon av avløpsrør ble gjennomført i 2024 med bistand fra HTV-vakta. Resultatet ble «anbefalt rehabilitert med vedlikeholdsspyling og strømpø» på noe sikt. Tilbud om å utføre rehabilitering over 2 omganger, hvor prosjekt del 1 fokuserte på alt under gulv, og del 2 besto av de vertikale rørene. Prosjekt del 1 har en estimert kost på 435 000,- NOK (pr 2024).

Vanninntrenging i næringsseksjonen og garasjen de siste årene synes å skyldes en omlegging av

nedløpsrør hos nabo i Majorstuveien 26C, i tillegg til økte nedbørmengder og behov for vedlikehold av sameiets yttervegg / drenering. Styret har fulgt opp saken med midlertidige tiltak.

Gjennom 2024 og inn i 2025 har styret hatt fokus på de saker som ble behandlet på årsmøtet i juni 2024, i tillegg til andre løpende saker. Styret har gjennomført enkelte akutte vedlikeholdstiltak i tillegg til gjennomføring av vedtak fra årsmøtet. Styret har videre fulgt opp planlegging og tilbudsinnhenting for vinduer og balkongdører, og tilrettelagt for ekstraordinært årsmøte og bestilling av slike arbeider for utførelse våren 2025. Likviditet til gjennomføring er sikret ved nytt lån i OBOS-bank.

Oversikt over utført vedlikeholdsarbeid senere år:

2008 – Heis, rehabilitering personheis og bilheis
 2012 – Vann, innvendig hovedkran skiftet
 2014 – Ventilasjonsanlegg boligseksjoner, nytt aggregat
 2016 – Varmtvann, nye beredere
 2016 – Svalgangene, nytt dekke («membran» og topplag) i 1. og 5. etg
 2017 – Brannrør og utbedring av nødutgang underetasje, ny grunnvannspumpe
 2018 – Membran i bakgård
 2019 – Nytt dekke i bakgård
 2020 – Vask av fasade, nytt brannvarslingsanlegg i fellesarealer
 2021 – Modernisering av sikringer i fellesanlegg, ny dreneringspumpe, infrastruktur for elbil-lading
 2022 – Utskifting av vinduer i trappeoppgang, ny vaskemaskin i fellesvaskeri samt ny ytterdør søppelrom
 2023 – Inspeksjon av avløpsrør. Behov for tiltak på noe sikt (del 1 alt under gulv, del 2 vertikale rør)
 2024 – Utskifting av ringetablå til callinganlegg samt utskifting av utelamper
 2025 – Utskifting av balkongdører og vinduer for leilighetene

4. Øvrige forhold fra 2024

Dugnad ble avholdt i august med godt oppmøte. Styret minner om viktigheten av å merke ting med leilighetsnummer/navn, samt årstall og at dette må oppdateres årlig for at det ikke skal bli kastet, og at fellesarealer ikke er en oppsamlingsplass for å kvitte seg med ting en ikke har lyst på.

Utskifting av vinduer og balkongdører er omtalt foran, men har tatt det meste av styrets kapasitet i beretningsperioden. Det er nedlagt et betydelig arbeid i saken, herunder med koordinering av gjennomføringen av prosjektet som nå ser ut til å ferdigstilles før sommeren 2025.

5. Diverse

Styret minner om at det ikke skal hensettes søppel/avfall i fellesboden og andre steder i bygningen, heller ikke på svalgangene. Gjenstander i fellesboden må navnerkes hvert år. Dugnadsrydding og eventuell bestilling av container vil sameiermøtet bli invitert til å ta stilling til.

Styret minner om at søppel skal kildesorteres, samt at det er viktig å påse at søppelposer som kastes i søppelsjakten ikke er for store. Det er videre viktig at lukene til søppelsjaktene blir ordentlig lukket slik at vi unngår lukt i fellesgangen opp fra søppelrommet. Dersom man trenger hjelp til å åpne/lukke lukene må styret kontaktes.

Alle skal følge husordensreglene. Leilighetseiere som leier ut sine leiligheter må veilede sine leietagere om bygningens bruk (søppelkasting mv.) samt gi leietagerne pålegg om å følge husordensreglene samt ta alminnelig hensyn til øvrige beboere.

Både leilighetseiere og leietagere bør minnes på at det ikke skal slippes inn fremmede uten at man går ned og åpner døren samt sørger for at det er låst igjen etter dem (f.eks. ved levering av reklame).

Styret gjør også i årets beretning oppmerksom på det forhold at det i garasjeanlegget kan være og er uoverensstemmelse mellom det reelle eierforhold av garasjeplasser og det som fremgår av den tinglyste oppdelingsbegjæring for bygget. Eierskap til p-plass medfører økt andel av felleskostnader.

Sameiets vaktmester er Frogner Vaktmestertjenester AS: 22603901 E-post: post@fvkj.no. Vaktmester håndterer renholdstjenesten. Leverandør av heisservice er Heiskompaniet AS. Sameiet er med i "Stopp tagging"-ordningen som gjennomføres i regi av Oslo kommune.

Sameiet har ikke ansatte. Ræder Bing advokatfirma AS v/advokat Knut Hodneland er engasjert som sameiets forretningsfører, men er ikke ansatt i sameiet.

Sameiet driver ikke noen produksjonsvirksomhet, og anvendelsen av innsatsfaktorer og produkter som forurenser eller påvirker det ytre miljø anses å være meget beskjeden. Ved bruk av eksterne tjenester og gjennomføring av vedlikeholdsprosjekter følger styret opp at leverandørene tar de nødvendige miljøhensyn. Sameiets energiforbruk var som det må forventes for sameiets bygning, og er under stadig observasjon.

Likestilling mellom kjønnene tilstrebes i sameiets forvaltning.

Det er ikke inntruffet andre vesentlige hendelser for sameiets drift etter 31.12.2024 enn det som er gjort rede for i denne beretning.

Oslo 27.05.2024

Cedrik Skjerven

Anne Berit Olaussen

Andreas Justad

Knut Hodneland
 (forretningsfører)

SAMEIET MAJORSTUVEIEN 26

RESULTATREGNSKAP FOR 2024

	Note	2024	2023
DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Fellesbidrag		1 303 774	1 214 108
Leietillegg TV/Bredbånd		153 583	137 855
Innfrielse andel gjeld heis/bakgård			27 039
Betjening av lån		61 425	51 974
Strøm EL-Bil		5 614	
Diverse inntekter			
Inntekter Telenor		103 218	184 191
Sum driftsinntekter		1 627 614	1 615 167
Styrehonorar	2	90 000	90 000
Arbeidsgiveravgift	2	12 690	12 690
Bestyrelse, revisjon	2	148 066	140 850
Diverse honorarer	2		15 750
Strøm		312 618	310 035
Forsikringskader			6 000
Rep. og vedlikehold	3	211 679	94 222
Heisservice og -vedlikehold	4	63 101	140 288
Brøyting og strøing			22 472
Trappevask og matter			112 120
Vaktmestertjeneste		136 680	145 979
Kabel-TV		153 583	
Bepplanting			
Ventilasjon	5	15 000	21 125
Forsikringer		197 083	177 897
Kommunale avgifter		282 308	239 597
Refusjon eiendomsskatt 2008-2020			
Bankgebyrer		6 359	4 602
Diverse utgifter	6	271	0
Sum driftskostnader		1 629 440	1 533 625
Driftsresultat		-1 826	81 542
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		15 200	13 884
Renteinntekt, heislån			
Renteinntekt OBOS		42 315	41 747
Rentekostnad OBOS		42 315	41 748
Renteutgift andre			
Resultat av finansposter		15 200	13 883
Ordinært resultat		13 375	95 425
ÅRSRESULTAT		13 375	95 425
OVERFØRINGER			
Overført til annen egenkapital		13 375	95 425
Sum		13 375	95 425

SAMEIET MAJORSTUVEIEN 26

BALANSE PR. 31.12.2024

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Seksjonseiere (for OBOS lån)		866	-10 056
Restanse fellesbidrag		105 577	86 487
Forskuddsbetalte kostnader		157 576	153 583
Sum Fordringer		264 018	230 014
Bank		144 462	209 663
Sum omløpsmidler		408 480	439 677
SUM EIENDELER		408 480	439 677
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Kapitalkonto pr 01.01		-420 357	-515 782
Resultat		13 375	95 425
Sum opptjent egenkapital		-406 983	-420 357
Sum egenkapital	7	-406 983	-420 357
GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Lån OBOS banken	8	491 279	552 704
OBOS eksta avdrag	8	71 746	71 746
Sum langsiktig gjeld		563 025	624 450
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fellesbidrag		72 594	34 916
Annen kortsiktig gjeld	9	179 843	200 669
Sum kortsiktig gjeld		252 437	235 585
Sum gjeld		815 461	860 035
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		408 480	439 677

Kontrollsum - skal vise 0, kommer ikke med på utskrift 0 0

SAMEIET MAJORSTUVEIEN 26**Noter til årsregnskapet 2024****Note 1 Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendringer**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetningen.

Note 2 Ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.**Lønnskostnader består av følgende poster:**

	2024	2023
Styrehonorar	90 000	90 000
Arbeidsgiveravgift, styrehonorar	12 690	12 690
Sum lønnskostnader	102 690	102 690

Gjennomsnittlig antall ansatte

0

Godtgjørelser

Forretningsfører	131 715	125 271
Andre honorarer		
Revisjonshonorar	16 351	15 579
Sum godtgjørelser	148 066	140 850

Note 3 Reparasjoner og vedlikehold

Askestad-Aas Elektro AS	95 750	
Fagerborg Installasjon AS	3 008	5 248
Firesafe AS	6 914	8 246
Frogner Vaktmestertjenester AS		2 494
Gårdreform Snø og Grønt AS		13 750
Høytrykks-Vakta AS		21 718
Miele Professional	6 330	912
OBOS Prosjekt AS	52 500	
Oslo Pumpeservice AS	5 313	
Porttelefon Service AS	31 000	3 500
Seksjonseier utlegg lysrør garasje	1 805	
Stopp Tagging AS	5 775	5 775
Talkmore AS	3 285	3 384
Tomwil Miljø AS		5 820
Vedlikeholdssentralen AS		23 375
	211 679	94 222

Note 4 Heiesservice og -vedlikehold

Motum AS		
Heiskompaniet as	53 583	76 074
Opak AS		44 100
Plan- og bygningssetaten (Oslo Kommune)		8 437
Nokas AS	9 518	11 677
	63 101	140 288

Note 5 Ventilasjon

Lite AS	15 000	21 125
	15 000	21 125

Note 6 Diverse utgifter

Diverse små regninger	271	0
	271	0

Note 7 Egenkapital

Før årets egenkapitalbevegelse	-420 356	-515 782
Årets resultat	13 375	95 425
Pr. 31.12	-406 980	-420 356

Note 8 Langsiktig gjeld

Av langsiktig gjeld kr 491 279 lån OBOS forfaller kr 208 779 om mer enn 5 år
Det er ikke etablert en faktisk IN-ordning

Ekstra innbetaling OBOS kr 71 746:

Tilleggsavdrag OBOS-Heislån belastet felleskostnader.

Posten nedskrives neste gang en eier velger å "innfri" (forskuddsbetale) andel av Obos-lånet.

Note 9 Annen kortsiktig gjeld

Avsatt styrehonorar inkl.arb.g.avg	102 690	102 690
Diverse kreditorer	14 642	14 642
Påløpt rente OBOS lån	214	3 801
Ubetalte fakturaer	62 297	79 536
	179 843	200 669

Electronic signature

Signed by
Skjerven, Cedrik



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

16.04.2025 05:55:21

Signature method

Norwegian BankID

Signed by
Olaussen, Anne Berit



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

16.04.2025 07:11:52

Signature method

Norwegian BankID

Signed by
Justad, Andreas Malm



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

22.04.2025 09:49:59

Signature method

Norwegian BankID

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



BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Til årsmøte i Boligsameiet Majorstuveien 26

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon med forbehold

Vi har revidert årsregnskap til Boligsameiet Majorstuveien 26.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet, med unntak av den mulige virkningen av forholdet som er omtalt i avsnittet "Grunnlag for konklusjonen med forbehold", gjeldende lovkrav og
- Gir årsregnskapet, med unntak av den mulige virkningen av forholdet som er omtalt i avsnittet "Grunnlag for konklusjonen med forbehold", et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen med forbehold

Boligsameiet Majorstuveien 26 har en langsiktig gjeld på kr 71 746 som det står «obos ekstra avdrag» i balansen. Vi har ikke vært i stand til å innhente tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis for kunne vurdere om gjelden er reell. Vi har følgelig ikke vært i stand til å fastslå hvorvidt det kunne være behov for å justere dette beløpet.

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 selskapet 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 med forbehold.

Sentrale forhold ved revisjonen

Med unntak av forholdet beskrevet i avsnittet "Grunnlag for konklusjonen med forbehold", har vi fastslått at det ikke finnes noen andre sentrale forhold ved revisjonen å omtale i vår beretning.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PEÑNEO

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

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-22 17:41:54 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 2UXTC-64FE1-C3FNQ-82XPH-FEZXQ-10H10

Penneo Dokumentnøkkel: 2UXTC-64FE1-C3FNQ-82XPH-FEZXQ-10H10

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitsjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo AS**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



Bygdey allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Boligsameiet Majorstuveien 26
c/o Ræder Bing advokatfirma AS
Postboks 2944 Solli
0230 Oslo

Oslo

Skriftlig kommunikasjon med styret etter revisorloven § 9-5, nr. 1

BDO AS har gjennomført revisjonen for regnskapsåret 2024 for Boligsameiet Majorstuveien 26. Som en del av revisjonen, skal vi kommunisere alle forhold som er fremkommet ved revisjonen og som styret bør gjøres kjent med for å kunne ivareta sitt ansvar og oppgaver, skriftlig til styret.

Manglende tilstrekkelig dokumentasjon på om gjelden er reell

Observasjon

Sameie har en oppført en gjeld til «obos ekstra avdrag» på kr 71.746. Vi har ikke fått tilstrekkelig og hensiktsmessig dokumentasjon til å kunne vurdere om gjelden er reell, om den skal justere direkte i egenkapitalen eller tilbakebetales til reelle gjeldshavere.

Omtale i revisjonsberetningen

Vi vil omtale forholdet i revisjonsberetningen med følgende tekst:

Boligsameiet Majorstuveien 26 har en langsiktig gjeld på kr 71 746 som det står «obos ekstra avdrag» i balansen. Vi har ikke vært i stand til å innhente tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis for kunne vurdere om gjelden er reell. Vi har følgelig ikke vært i stand til å fastslå hvorvidt det kunne være behov for å justere dette beløpet.

Anbefaling

Vi anbefaler at sameie vurdere om gjelden er reell i løpet av 2025 eller vurdere om den skal justeres mot egenkapitalen direkte

Avslutning

Dersom det er spørsmål eller uklarheter i forbindelse med brevet eller andre forhold, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen
BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

РЕННО

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

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-22 17:41:54 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: V51UC-2FOOL-SUEIY-DRBJX-F3DH6-NZBEP

Penneo Dokumentnøkkel: V51UC-2FOOL-SUEIY-DRBJX-F3DH6-NZBEP

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitsjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo AS**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator: <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

SAMEIET MAJORSTUVEIEN 26	BUDSJETT FOR 2025			
	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER				
Fellesbidrag	1 303 774	1 214 108	1 303 441	1 368 614
Kabel-tv	153 583	137 855	153 583	157 575
Ekstraordinær vedlikeholdsinnbetaling				
Innfrielse andel heis / bakgård				
Betjening av lån 2018	61 425	79 013	92 818	61 425
Leieinntekter fra Telenor	103 218	184 191	100 000	105 000
Diverse inntekter	5 614	0	5 000	5 000
Sum driftsinntekter	1 627 614	1 615 167	1 654 843	1 697 614
Styrehonorar	90 000	90 000	90 000	90 000
Arbeidsgiveravgift	12 690	12 690	12 690	12 690
Strøm (inkl oppvarming ventilasjon)	312 618	310 035	310 000	310 000
Trappevask og matter	0	22 472	0	0
Rep. og vedlikehold	211 679	94 221	131 000	3 600 000
Forsikringskader (egenandel)	0	6 000	0	0
Heisservice og -vedlikehold	63 101	140 288	100 000	75 000
Brøyting og strøing	0	0	0	0
Kabel-TV	153 583	145 979	153 583	157 575
Bestyrelse, revisjon	148 066	140 850	149 212	149 212
Diverse honorarer		15 750	10 000	0
Vaktmestertjeneste	136 680	112 120	143 514	143 514
Ventilasjon	15 000	21 125	20 000	20 000
Forsikringer	197 083	177 897	196 702	256 934
Kommunale avgifter	282 308	239 597	281 915	303 481
Bankgebyrer	6 359	4 602	4 600	5 000
Diverse utgifter	273	-1	5 000	5 000
Sum driftskostnader	1 629 440	1 533 625	1 608 217	5 128 406
Driftsresultat	-1 826	81 542	46 626	-3 430 792
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER				
Annen renteinntekt	15 201	13 884	10 000	10 000
Renteinntekt OBOS	42 315	41 747	42 400	42 400
Renteutgift lån bakgård	42 315	41 748	42 400	42 400
Resultat av finansposter	15 201	13 883	10 000	10 000
ÅRSRESULTAT	13 375	95 425	56 626	-3 420 792

Budsjettforutsetninger:

Årsbeløp for felleskostnader pr 01.01.2025 er 1.335.233. Oppjustert m 5% fra 01.07.

Rep. og vedlikehold er budsjettert rundsum kr 100.000 samt vindusprosjektet med MNOK 3,5

Øvrige utgiftsposter er enten faktiske tall eller avrundet, og søkt korrigert for en viss prisstigning.

Betjening av lån for vindusprosjektet ikke inntatt i budsjett pt. Vil formentlig inntre fra Q3-2025.

Boligsameiet Majorstuveien 26
c/o Ræder Bing advokatfirma AS
Postboks 2944 Solli
0230 Oslo

Nedbetalingsplan NEDBET.LÅN,ANNUITET,FLYTENDE, kontonr: 9820.85.23139

Dato: 29.04.2025

Opprinnelige lånebeløp:	3 500 000	Lånebeløp:	3 500 000	Låneform:	Annuitet
Rentesats:	7,250%	Effektiv rente:	7,520%	Renteberegning:	Etterskudd
Utbetalingsdato:	29.04.2025	Løpetid:	25 år 1 mnd	Kapitalisering:	Ved forfall
Terminlengde:	1 mnd	Terminbeløp:	25 299	Innfrislens dato:	30.04.2050
		Terminomk.:	50	Første forfall:	30.05.2025

Nedbetalingsplanen forutsetter at alle terminer blir betalt ved forfall. Ved utregning er det ikke tatt hensyn til forsinkelsesrenter, purreomkostninger o.a, samt eventuelle restanser. Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert ovenfor.

Dato	Beskrivelse	Innbetaling	Renter	Omkostr.	Avdrag	Saldo
	Totalsum	7 606 325	4 091 325	15 000	3 500 000	
30.05.2025	Innbetaling	26 044	21 551	50	4 443	3 495 557
30.06.2025	Innbetaling	25 349	21 524	50	3 775	3 491 782
30.07.2025	Innbetaling	25 349	20 807	50	4 492	3 487 290
30.08.2025	Innbetaling	25 349	21 473	50	3 826	3 483 464
30.09.2025	Innbetaling	25 349	21 450	50	3 849	3 479 615
30.10.2025	Innbetaling	25 349	20 734	50	4 565	3 475 050
30.11.2025	Innbetaling	25 349	21 398	50	3 901	3 471 149
30.12.2025	Innbetaling	25 349	20 684	50	4 615	3 466 534
31.12.2025	Årssum	203 487	169 621	400	33 466	3 466 534
30.01.2026	Innbetaling	25 349	21 346	50	3 953	3 462 581
28.02.2026	Innbetaling	25 349	19 945	50	5 354	3 457 227
30.03.2026	Innbetaling	25 349	20 601	50	4 698	3 452 529
30.04.2026	Innbetaling	25 349	21 259	50	4 040	3 448 489
30.05.2026	Innbetaling	25 349	20 550	50	4 749	3 443 740
30.06.2026	Innbetaling	25 349	21 205	50	4 094	3 439 646
30.07.2026	Innbetaling	25 349	20 496	50	4 803	3 434 843
30.08.2026	Innbetaling	25 349	21 150	50	4 149	3 430 694
30.09.2026	Innbetaling	25 349	21 125	50	4 174	3 426 520
30.10.2026	Innbetaling	25 349	20 418	50	4 881	3 421 639
30.11.2026	Innbetaling	25 349	21 069	50	4 230	3 417 409
30.12.2026	Innbetaling	25 349	20 364	50	4 935	3 412 474
31.12.2026	Årssum	304 188	249 528	600	54 060	3 412 474

30.01.2027	Innbetaling	25 349	21 013	50	4 286	3 408 188
28.02.2027	Innbetaling	25 349	19 632	50	5 667	3 402 521
30.03.2027	Innbetaling	25 349	20 275	50	5 024	3 397 497
30.04.2027	Innbetaling	25 349	20 920	50	4 379	3 393 118
30.05.2027	Innbetaling	25 349	20 219	50	5 080	3 388 038
30.06.2027	Innbetaling	25 349	20 862	50	4 437	3 383 601
30.07.2027	Innbetaling	25 349	20 163	50	5 136	3 378 465
30.08.2027	Innbetaling	25 349	20 803	50	4 496	3 373 969
30.09.2027	Innbetaling	25 349	20 775	50	4 524	3 369 445
30.10.2027	Innbetaling	25 349	20 078	50	5 221	3 364 224
30.11.2027	Innbetaling	25 349	20 716	50	4 583	3 359 641
30.12.2027	Innbetaling	25 349	20 020	50	5 279	3 354 362
31.12.2027	Årssum	304 188	245 476	600	58 112	3 354 362
31.12.2028	Årssum	304 188	241 146	600	62 442	3 291 920
31.12.2029	Årssum	304 188	236 436	600	67 152	3 224 768
31.12.2030	Årssum	304 188	231 405	600	72 183	3 152 585
31.12.2031	Årssum	304 188	225 995	600	77 593	3 074 992
31.12.2032	Årssum	304 188	220 205	600	83 383	2 991 609
31.12.2033	Årssum	304 188	213 925	600	89 663	2 901 946
31.12.2034	Årssum	304 188	207 207	600	96 381	2 805 565
31.12.2035	Årssum	304 188	199 983	600	103 605	2 701 960
31.12.2036	Årssum	304 188	192 243	600	111 345	2 590 615
31.12.2037	Årssum	304 188	183 867	600	119 721	2 470 894
31.12.2038	Årssum	304 188	174 896	600	128 692	2 342 202
31.12.2039	Årssum	304 188	165 250	600	138 338	2 203 864
31.12.2040	Årssum	304 188	154 907	600	148 681	2 055 183
31.12.2041	Årssum	304 188	143 733	600	159 855	1 895 328
31.12.2042	Årssum	304 188	131 752	600	171 836	1 723 492
31.12.2043	Årssum	304 188	118 873	600	184 715	1 538 777
31.12.2044	Årssum	304 188	105 052	600	198 536	1 340 241
31.12.2045	Årssum	304 188	90 143	600	213 445	1 126 796
31.12.2046	Årssum	304 188	74 145	600	229 443	897 353
31.12.2047	Årssum	304 188	56 946	600	246 642	650 711
31.12.2048	Årssum	304 188	38 483	600	265 105	385 606
31.12.2049	Årssum	304 188	18 587	600	285 001	100 605
31.12.2050	Årssum	102 326	1 521	200	100 605	0
30.04.2050	Totalsum	7 606 325	4 091 325	15 000	3 500 000	0

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

VEDTEKTER

FOR

BOLIGSAMEIET MAJORSTUVEIEN 26

§ 1

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

§ 2

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

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

§ 3

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

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

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

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

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

§ 4

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

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

§ 5

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

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

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

1. Nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftens størrelse må anses for vesentlige.
2. Fastsetting av vedtektene og endringer av disse.
3. Vedtak om salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.
4. Vedtak om at den enkelte sameier i rimelig utstrekning må gi panterett i sin seksjon for sine økonomiske forpliktelser overfor sameiet.
5. Vedtak om at erverver av seksjon og leietager av bruksenhet må godkjennes av styret. Er slikt vedtak gjort, kan godkjenning i det enkelte tilfelle bare nektes når det foreligger saklig grunn til det.

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

§ 6

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

Styret kan utferdige begrensede spesialfullmakter herunder til en engasjert forretningsfører.

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

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

Styrets formann sammen med 1 styremedlem innehar sameiets signatur.

Styret kan ikke avhende den faste eiendom.

§ 7

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

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

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

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

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

§ 8

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

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

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

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

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

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

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

§ 9

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

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

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

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

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

§ 10

Sameiermøtet skal velge revisor for sameiet og fastsette hans honorar.

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

§ 11

Det er ikke anledning til å holde husdyr av noe slag uten etter eventuelt forhåndssamtykke fra styret. Ved behandling av ansøking om husdyrhold skal styret avvise ansøkingen dersom det antas at husdyrholdet vil kunne føre til sjanse for noen av de øvrige beboere i sameiet.

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

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

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

Vaskekjelleren skal benyttes etter retningslinjer fra styret.

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

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

§ 12

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

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

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

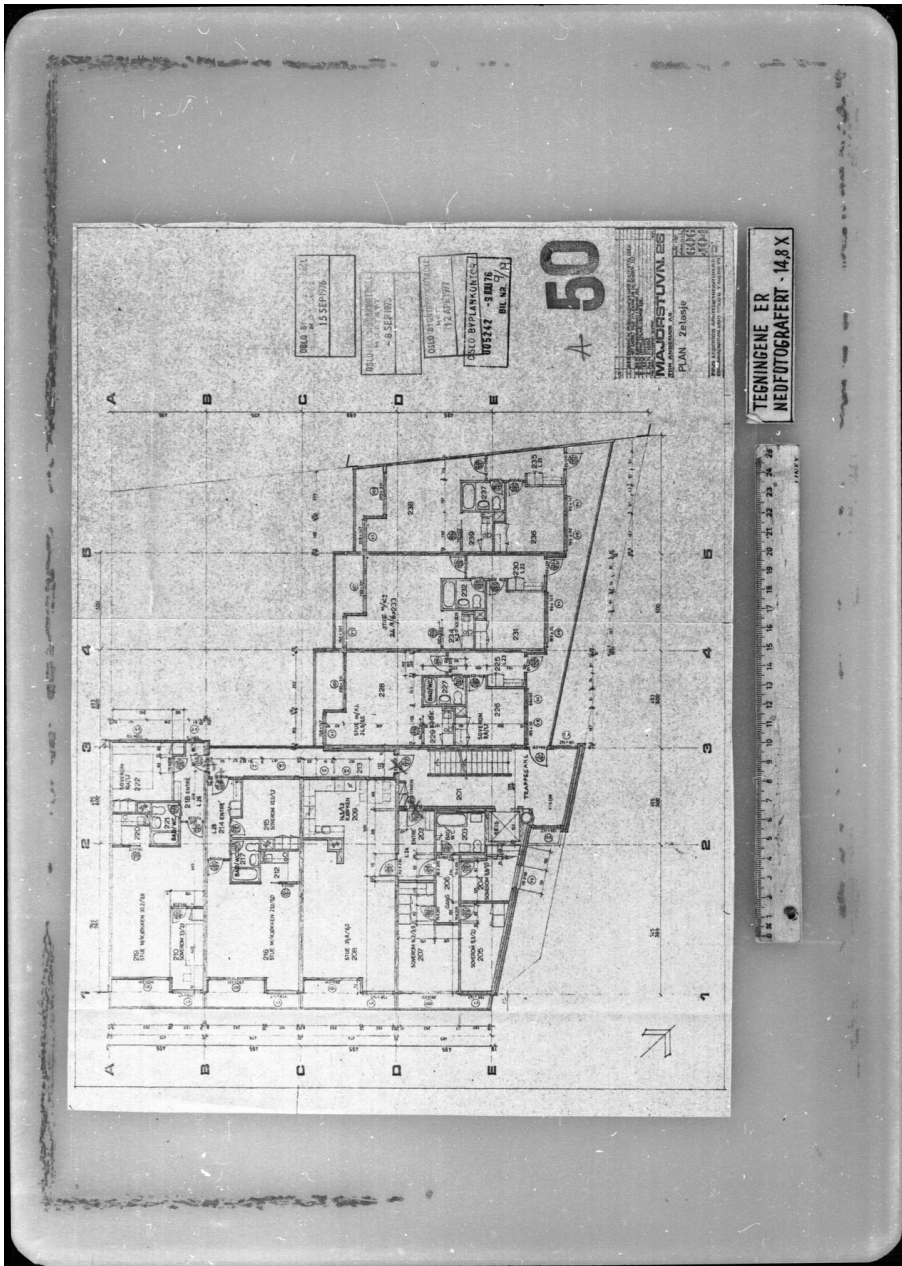
Den enkelte sameier har plikt til å ivareta den enkelte seksjons tilknytning til felles ventilasjonsanlegg, og således sikre balansen i dette. Den enkelte seksjon har ikke anledning til å legge til - eller fjerne - noen elementer fra ventilasjonsanlegget. Ventilatorer for tilluft og avtrekk skal til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

§ 13

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

§ 14

Forøvrig gjelder lov om eierseksjoner.



Plan- og bygningssetaten



FIRESAFE AS
Postboks 6411 Etterstad
0605 OSLO

Saksnr.: 202100287-5

Side 2 av 2

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

Deres ref.: Marius Pedersen	Vår ref. (saksnr.): 202100287 - 5 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: John Philip Santillan	Dato: 01.12.2021
Adresse: MAJORSTUVEIEN 26	Eiendom: 215/196		
Tiltakshaver: BOLIGSAMEIET MAJORSTUVEIEN 26	Søker: FIRESAFE AS		
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart: Oppføring av bygningstekniske installasjoner		

Ferdigattest - Majorstuveien 26 - Brannalarmanlegg

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

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

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

Plan- og bygningssetaten



VINDU ENTREPRENØREN AS
Tvetenveien 11
0661 OSLO

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 23.04.2025
202551802 - 6 Marifat Abdugani
Oppgis alltid ved henvendelse

Adresse: MAJORSTUVEIEN 26 Eiendom: 215/196/0/0
Tiltakshaver: BOLIGSAMEIET MAJORSTUVEIEN Søker: VINDU ENTREPRENØREN AS
26
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest - Majorstuveien 26

Plan- og bygningssetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av vinduer og dører, mottatt 10.04.2025.

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

Godkjente tegninger

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202551802

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan			1/12
Fasade bakgård Majorstuveien			1/17
Fasade bakgård Dybwadsgate			1/18
Fasade Majorstuveien			1/19

Saksnr.: 202551802-6

Side 2 av 2

Fasade Dybwads gate			1/20
---------------------	--	--	------

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Kopi til:
tiltakshaver

Vennlig hilsen

Marifat Abdugani - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder

enhet byggesaker indre by vest

Kopi til:
BOLIGSAMEIET MAJORSTUVEIEN 26, c/o Ræder Bing advokatfirma AS, Postboks 2944 Solli, 0230 OSLO



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERLEBAGT 18° OSLO S 03040
GH/EL

KOPI

Oslo, den 13.12.1978

FERDIGATTEST

[For nybygg og større arbeider.]

Arbeidssted

Hølogstuveien 26

Nybygg

Boligblokk

Tor Andenæs, Hegdehaugsveien 36, Oslo 3.

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

Tor Andenæs, Hegdehaugsveien 36, Oslo 3.

Journalnr.

73/1694

Avsluttende synsforretning
1.11.1978


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

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

For bygningsjefen

G. Heber

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



Nordvik

Kontaktinformasjon



Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på storebrand.no/nordvik



Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +

For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjuleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.



HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.



35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:
<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

Forsikringene i pakken kan kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 TEPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg 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. AVTREKKSIVIFTER

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeidlerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud

overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiverne at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

Budskjema

Bud mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Majorstuveien 26 0367 OSLO

Betegnelse: Gnr 215, bnr 196, snr 13 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

 Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

 Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

