NORDVIK

Majorstuveien 36

1 soverom | 38 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Majorstuveien 36

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
18	Om boligen
27	Nabolagsprofil
29	Egenerklæringsskjema
36	Tilstandsrapport
50	Andre vedlegg
105	Kontaktinfo
108	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
111	Forbrukerinformasjon om budgivning
112	Budskjema

Salgsoppgave produsert 03.03.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og flott 2-roms m/balkong. Sentral og attraktiv beliggenh. Heis. Lave fellesk. Perfekt førstegangskjøp/utleieobjekt

Prisantydning	**4 500 000,-**
Omkostninger	**115 450,-**
Totalpris	**4 678 768,-**
Fellesgjeld	**63 318,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 762,-**
BRA-i	**38 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1973**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Øyvind Næss v/Nordvik har gleden av å presentere Majorstuveien 36. En attraktiv leilighet med sentral og etterspurt beliggenhet på Majorstuen. Leiligheten er lys og innbydende med stor stue og delvis åpen kjøkkenløsning. Det er kort avstand til hyggelige caféer, restauranter, samt flotte tur- og rekreasjonsområder.

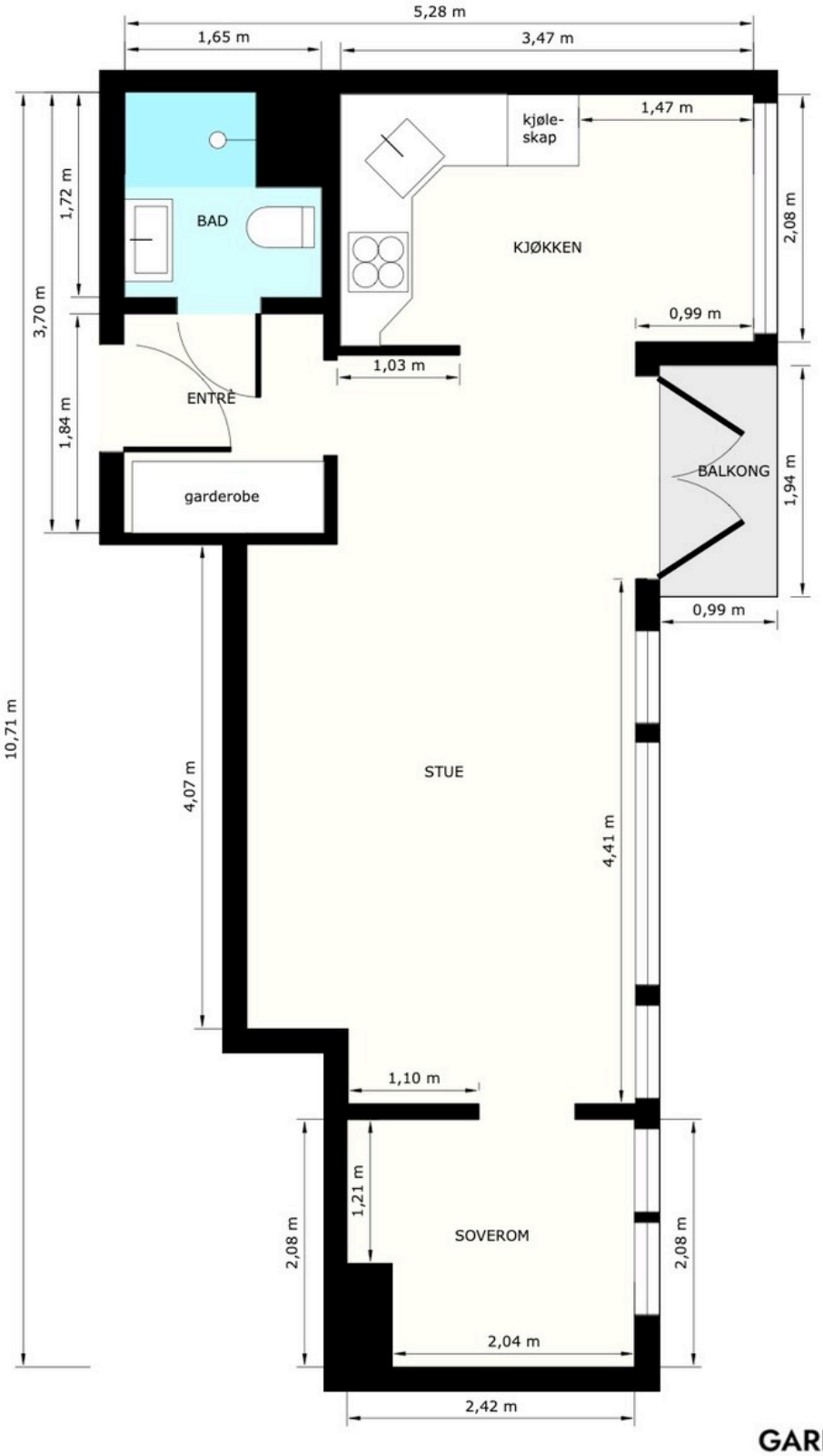
Høydepunkter:

- Balkong
- Heis
- Romslig stue
- Sentral beliggenhet
- Praktisk planløsning
- Perfekt utleieobjekt/førstegangskjøp
- Store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys
- Lave felleskostnader med varmtvann og bredbånd inkludert
- Få minutters gange til T-bane, buss, trikk, Frognerparken, Bogstadveien, treningssenter og Colosseum kino
- Velrennomerte Artesia Spa avdeling Majorstuen, i bygget, ta heisen ned og nyt et bad, eller en god massasje

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 1 kvm

MAJORSTUVEIEN 36
2.ETG



GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 1 kvm

MAJORSTUVEIEN 36
2.ETG
(alternativ plan)



GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.






Lave felleskostnader
med varmtvann og
bredbånd inkludert.
Perfekt utleieobjekt
eller førstegangskjøp
















KLINIKK VITAL
HELSE & LASERSENTER



Det er kort vei til fantastiske Frognerparken med flotte tur- og rekreasjonsmuligheter





Vestkanttorget



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0713/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Majorstuveien 36, 0367 OSLO
Gnr 215, bnr 205, snr 12 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Kåre Johansen

Kjøpesum og omkostninger
4 500 000,- (Prisantydning)
63 318,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 563 318,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
114 070,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
115 450,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
128 450,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 678 768,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 691 768,- (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, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1973

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 38 kvm
BRA-e: 1 kvm
Totalt BRA: 39 kvm
TBA: 2 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 38 kvm. Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.
Total BRA: 38 kvm.
TBA: 2 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 1 kvm. Kjellerbod i fellesareal.
Total BRA: 1 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten ligger i bygningens 2. etasje og inneholder: Entré, stue, kjøkken, bad og soverom. Takhøyden i stuen er målt til 240 cm.

Utover ovennevnte areal disponerer leiligheten en kjellerbod på 1 m².

Standard
Entré: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap og porttelefon.

Kjøkken: Flis på gulv, og flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, stekovn og platetopp.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og plater i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, naturlig avtrekk, stoppekran, servant, servantskap og wc.

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Utgang til balkong.

Soverom: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Det er 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: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring
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: Husker ikke. Ca 20 år siden.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Arbeidet ble utført etter den tids standard.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Har ikke fått dokumentasjon. Arbeidet ble utført på mange bad i gården.

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
Eventuell kommentar: Styret har denne kunnskapen

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Styret har denne kunnskapen

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: I leiligheten er det ikke gjort noe elektrisk arbeid.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei
Eventuell kommentar: Meg bekjent er det ikke lekkasjer eller råte på bad.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Er ikke ilsted i leiligheten

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke utført noen tilstandsrapport på min leilighet.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei
Eventuell kommentar: Har fått nabovarsel i forbindelse med Majorstuen stasjon.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av stilstandsrapporten at det mangler samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
Garp Eiendom v/Erik Iversen

Byggemåte
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og betong, og er forblendet med teglstein. Taket er et flatt tak og er tekket med stålplater. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av

boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Balkong, terrasse, platting TG2 pga slitasje.
- Vinduer og dører TG2 pga alderen.
- Kjøkken - Overflater og innredning TG2 pga behov for lekkasjesikring.
- Kjøkken - Avtrekk TG2 pga kullfiltervifte
- Vannledninger TG2 pga behov for lekkasjesikring.
- Våtrom - Overflater TG2 pga sprekk i flis i dusjsonen.
- Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk TG2 pga alder.
- Våtrom - Ventilasjon TG2 pga naturlig avtrekk.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Varmtvannsbereder, felles varmtvann.

Innbo og løsøre
Følgende løsøre og tilbehør følger med:
- Integrerte hvitevarer

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
Eierne kan fritt pantsette, selge eller fremleie sine seksjoner. Ethvert salg og enhver fremleie skal meldes til sameiets forretningsfører for registrering, jf. sameiets vedtekter. Epost: post@sjeiendom.no

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.

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Fjernvarme og varmekabler i baderom.

Informasjon om strømforbruk
Tidligere leietager opplyser å ha et strømforbruk ca. 150 kWh pr. mnd i sommerhalvåret og mellom 400 - 700 kWh pr. mnd i vinterhalvåret. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 762,- pr. mnd.
Inkluderer: Betjening av felles lån, bredbånd, fjernvarme, varmtvann, forretningsførsel, forsikring, kommunale avgifter og vaktmester m.m

Herav:
Fellesutgifter: 1 983,-
Brensel: 420,-
Nedbetaling av lån: 359,-

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 072 437,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 289 748,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Majorstuveien 36, orgnr. 982694981

Om sameiet
Det kombinerte sameiet Majorstueveien. 36 (heretter Sameiet) omfatter Gnr. 215 Bnr. 205 i Oslo med påstående bygninger. Sameiet består av 31 seksjoner. Sameiets formål er å ivareta fellesinteresser og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen Majorstuveien. 36.

Forretningsfører: S & J Eiendomsforvaltning AS
Revisor: Vidi Revisjon AS
Sameiet kjøper fjernvarme levert av Hafslund Oslo Celsio AS.
Sameiet vaktmestertjenester utføres Rene BygÂrder AS
Renholdstjenester: Rene Trapper A
Sameiet har ingen ansatte.

Styrets leder: Henrik Nordhus
E-post: hn@munkenes.no

Styret opplyser 11.02.2026 at det er vedtatt en økning på 10 % i felleskostnadene. Sameiet har et etterslep på vedlikehold, og det er nylig gjennomføres befaring i forbindelse med rørfornying/strømping. Kostnaden for dette er foreløpig ukjent, men vil bli finansiert gjennom lån.

I tillegg må sameiet utbedre belysning og nødlys, med en anslått kostnad på ca. 150 000 kroner. Heisen må skiftes innen få år, men pris er ennå ikke innhentet. Sameiet avventer også pris på nye vinduer, som den enkelte seksjonseier må dekke selv.

Forretningsfører
S&J Eiendomsforvaltning

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Erverv av seksjon krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 63 318,-pr. 31.12.2025
Avdrag: Kr 0,-

Felles lån pr. 20.01.2026: kr 2.598.286
OBOS-banken, gjeldsbrevlån, nominell rente pt 7,0% p.a. Forventet innfrielsesdato 30.10.2049, jf vedlagte nedbetalingsplan.

Sameiet har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en seksjon ikke betaler sine felleskostnader, må sameiet selv dekke det manglende beløpet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 8 705,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet viser et overskudd på kr 1.428.260 for inntektsåret 2024, som foreslås overført til annen egenkapital.

Sameiets lån i OBOS-banken utgjorde kr 2.720.947 per 31.12.2024, etter opplån 06.12.2021 på kr 541.099. Renten på lånet var 7,5 % ved årsskiftet.

Sameiere som ikke har innløst sin andel av det gamle lånet, betaler a konto til dekning av renter og avdrag. A konto-beløpet avregnes ved årsslutt, og eventuelt overskudd benyttes til ekstra nedbetaling av lånet.

Sameiet fører eget brenselsregnskap som avregnes ved årsslutt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt, jf husordensreglene pkt. 4

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP566786.9.1

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 994 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik-visningsskilt under annonserte visninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Svært attraktiv beliggenhet på Majorstuen med alle typer servicetilbud i nærområdet. Det er kun få minutters gange til Majorstukrysset som er et knutepunkt for offentlig kommunikasjon i Oslo, herfra går også populære Bogstadveien med gode handlemuligheter. I tillegg er det kun 20 min gange til sentrum og Karl Johan. Området har et mangfold av restauranter, koselige kaféer, barer og eksklusive spesial -og delikatesseforretninger som du ikke finner noe annet sted i byen.

Området rundt er kjent for sine frodige, grønne omgivelser. Frognerparken med sine vakre parkarealer, fotballballbane, tennisbaner og ishall, Marienlystparken og Slottsparken er også innen gangavstand. Du kan videre ta turen over til Bygdøy med sine flotte turstier og mange bademuligheter med buss fra Majorstua krysset. Nærhet til treningssentre som SATS, Fresh fitness eller Evo for å nevne noen. Ønsker du en litt annen type aktivitet finner du også Colosseum kino i nærheten. På Valkyrie plass arrangeres "Bondens Marked" som byr på ferske og smakfulle råvarer rett fra gården. På Vestkanttorget har du utsalgsboder hvor du kan finne alt fra flotte antikviteter, møbler og klær. I Bogstadveien finner man hyggelige caféer, velkjente restauranter, et pulserende uteliv, samt designbutikker, matbutikker og andre nisjeforretninger.

Kort oppsummert befinner leiligheten seg i en meget god og sentral beliggenhet for utnyttelse av det Oslo har å by på, med gode kollektivforbindelser og rask adkomst med bil til hovedfartsårer som E18 og Ring 2.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 1984. Det foreligger også ferdigattest for"rehab 20 våtrom" datert 2006.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Soverommet er byggemeldt som sovenisje fordi den mangler dør. Alle andre krav til soverom er oppfylt.
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 sameiet.
Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggområde for boliger i henhold til reguleringsplan S-2255 datert 28.07.1977 med senere endringer i henhold til S-2937 datert 01.10.1987. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015 sak 262 gjennom ny "Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn." Området blir berørt av endringer i reguleringsplan for Oslo Sentrum og indre sone i Oslo kommune som følge av dette. Denne nye planen får betydning for en rekke vedtatte reguleringsplaner i Oslo. Henviser til kommunens nettsider for ytterligere informasjon: https://www.oslo.kommune.no/politikk-og-administrasjon/politikk/kommuneplan/

Planprogram for Fornebubanen:
Planprogrammet er første fase i arbeidet med reguleringsplaner for Fornebubanen og tilknyttet byutvikling fra Lysaker til og med Skøyen, som kan ses på som en utvidelse av Fjordbyen. Fornebubanen er en utvidelse av det eksisterende T-banenettverket, fra Majorstuen til Fornebu. Banen bygges i samarbeid med Oslo kommune og Viken fylkeskommune. T-banestrekningen skal gå i tunnel fra Majorstuen til Fornebu. Planprogrammet redegjør for videre planarbeid og planprosess.

Les mer om Fornebubanen her:
https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/fornebubanen/#toc-1

Pågående plansaker i nærområdet:
Frognerparken - Forprosjekt med reguleringsplan for Frognerparken. Saksnummer: 202461838. Sakstype: Detaljregulering. Vedtatt/behandlet av: Forslag.
Sørkedalsveien 10. Saksnummer: 202453451. Sakstype: Detaljregulering. Vedtatt/behandlet av: Forslag.

Pågående byggesaker i nærområdet:
Majorstuveien 38 - bruksendring til tverrfaglig helseklinikk i 2. etasje - Summit by Hopstock helse. Saksnummer: 202508329. Siste bevegelse: 08.10.2025.
Kirkeveien 53 - mulig manglende brannsikring etter rehabilitering av bad. Saksnummer: 202600779. Siste bevegelse: 21.01.2026.
Kirkeveien 53 - bygningstekniske installasjoner - Reparasjon. Saksnummer: 202600691. Siste bevegelse: 02.02.2026.
Jacob Aalls gate 11 - oppføring av ny bygård med parkeringsetasje. Saksnummer: 202519490. Siste bevegelse: 04.12.2025.
Majorstuveien 32 B - mulig ulovlig utleie av leilighet. Saksnummer: 202506378.
Majorstuveien 33 A-C - mulig ulovlig vindusutskifting. Saksnummer: 202504714.
Jacob Aalls gate 13 - mulig ulovlig avløpsrør. Saksnummer: 202506192.
Bogstadveien 72 B - mulig ulovlig bruksendring til hudsalong. Saksnummer: 202506187.
Kirkeveien 47 - rehabilitering av soppskadet dekke i kjeller og takkonstruksjon på loft. Saksnummer: 202516425. Siste bevegelse: 15.01.2026.
Jacob Aalls gate 14 - mulig ulovlig bruksendring. Saksnummer: 202505986.
Kirkeveien 43-45 - oppføring av balkonger. Saksnummer: 202601346. Siste bevegelse: 05.02.2026.
Maries gate 7 C - etablering av nytt avløp fra kjøkken. Saksnummer: 202512587. Siste bevegelse: 18.11.2025.

Eiendommen ligger i et område med flere pågående plansaker og byggesaker. Utsnitt av de nærmeste plansakene er inkludert, men vi oppfordrer alle interessenter til å undersøke forholdene grundigere. Vi anbefaler at man setter seg godt inn i gjeldende reguleringskart og bestemmelser. Dersom kopi av disse ikke følger salgsoppgaven, kan du kontakte megler for å få tilsendt dokumentasjonen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/215/205/12:
16.11.1877 - Dokumentnr: 923568 - Bestemmelse om

gjerde
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:205
Gjelder denne registerenheten med flere

02.09.1926 - Dokumentnr: 912493 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:205
Gjelder denne registerenheten med flere

12.09.1935 - Dokumentnr: 990879 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:205
Gjelder denne registerenheten med flere

21.05.1965 - Dokumentnr: 508208 - Skjønn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:205
Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.1979 - Dokumentnr: 518774 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 15,000
MED PRIORITET ETTER FØRSTE TGL KJØPESUM
Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.1982 - Dokumentnr: 509632 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. baldakin
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:205
Gjelder denne registerenheten med flere

07.02.1972 - Dokumentnr: 991836 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Jacob Aallsgt.24.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:205
Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.1979 - Dokumentnr: 518774 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 13/1000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 26 SEKSJONER

24.12.2013 - Dokumentnr: 1121730 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 13/1026

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 besiktiges 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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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 dekningssalg 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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 633,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Overtagelseshonorar kr. 4 150,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar - 11.03 kr. 4 150,-
Visningshonorar - 12.03 kr. 4 150,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 4 225,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 2 500,-

Samlet skal selger betale kr. 125 608,- 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 3. mars 2026

Megler
Øyvind Næss, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 48248215

Megler 2
Ida Basilier, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 41227415

Meglerforetaket
Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

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, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Majorstuen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Majorstuveien 36

Nabolaget Frogner stadion/Majorstuen sør - vurdert av 145 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Studenter

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.)	711 elever, 46 klasser	4 min / 0.3 km
Uranienborg skole (1-10 kl.)	812 elever, 47 klasser	13 min / 1.1 km
Marienlyst skole (1-10 kl.)	975 elever, 70 klasser	14 min / 1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	14 min / 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 klasser	15 min / 1.2 km
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	14 min / 1.1 km
Hartvig Nissens skole	630 elever	15 min / 1.3 km

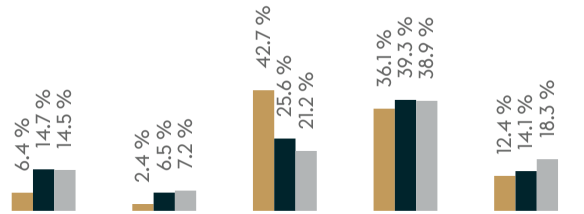
Offentlig transport

Majorstuen	Linje 2B	0 min / 0 km
Majorstuen i Bogstadveien	Linje 11, 12, 19	2 min / 0.1 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	4 min / 0.3 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	23 min / 2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	12 min / 5.5 km

Barnehager

Julius barnehage (1-5 år)	42 barn	4 min / 0.3 km
Frogner barnehage (0-5 år)	66 barn	6 min / 0.5 km
Hegdehaugen barnehage (1-4 år)	38 barn	7 min / 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Frogner stadion/Majorstue	1.753	1 167
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Trikk
- Gående

Sport

Majorstua skole	3 min
Den tysk-norske	6 min
Artesia Trening	0 min
Synergy	3 min

«Sentralt og hyggelig, store grønne lunger»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget 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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Johansen, Kåre	9578-5999-4-1261796	2026-02-19 17:58:26

SIGNICAT

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.

Utfylt dato
19. feb. 2026

Oppdragsnummer
8-0713/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Majorstuveien 36, 0367 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Kåre Johansen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
22. januar 1997

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

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: Husker ikke. Ca 20 år siden.

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

Eventuell kommentar: Arbeidet ble utført etter den tids standard.

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

Eventuell kommentar: Har ikke fått dokumentasjon. Arbeidet ble utført på mange bad i gården.

---

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

Eventuell kommentar: Styret har denne kunnskapen

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Styret har denne kunnskapen

---

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

Nei

Eventuell kommentar: I leiligheten er det ikke gjort noe elektrisk arbeid.

---

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?

Nei

---

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

Eventuell kommentar: Meg bekjent er det ikke lekkasjer eller råte på bad.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Er ikke Milsted i leiligheten

---

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/setningsskader 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, varmepumpe, 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?

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke utført noen tilstandsrapport på min leilighet.

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 endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

Eventuell kommentar: Har fått nabovarsel i forbindelse med Majorstuen stasjon.

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

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 boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 8-0713/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Johansen, Kåre	**2026-02-19**

Identifikasjon



Johansen, Kåre



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

Majorstuveien 36
0367 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1973
BRA:	39 m^2
BRA-i:	38 m^2
Rapportdato:	27.2.2026 (Gyldig til 27.2.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	3	8	0	1

Supertakst

GNR: 215 BNR: 205 SNR: 12

Erik Bjerved Iversen
Takstmann
Garp Eiendom

garpeiendom@gmail.com
91301273

Majorstuveien 36
0367 Oslo

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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

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.

Takstrapporten

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/40386

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 med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	TG2 pga slitasje.
Vinduer og dører	TG2 pga alderen.
Kjøkken - Overflater og innredning	TG2 pga behov for lekkasjesikring.
Kjøkken - Avtrekk	TG2 pga kullfiltervifte
Vannledninger	TG2 pga behov for lekkasjesikring.
Våtrom - Overflater	TG2 pga sprekk i flis i dusjsonen.
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	TG2 pga alder.
Våtrom - Ventilasjon	TG2 pga naturlig avtrekk.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder	Felles varmtvann.

Lovlighet / HMS

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

BALKONG: Avstand til bakken er mer enn 0,5 meter og det er krav om rekkverk på 100 cm. Målt avstand til bakken er 5,24 meter, og rekkverket er målt til 96 cm over gulv.

Balkongen har rekkverk som ikke tilfredsstiller dagens krav (Tek17). For å dekke dagens forskriftskrav må rekkverkshøyden økes til minst 100 cm.

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Pulverapparat er eldre enn 10 år og bør skiftes ut.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
25.2.2026

Rapportdato
27.2.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Kåre Johansen**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Erik Bjerved Iversen**	Telefon:	**91301273**
Firma:	**Garp Eiendom**	Epost:	**garpeiendom@gmail.com**
Tittel:	**Takstmann**	Adresse:	**Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtang**
Profesjonsansvarsforsikring:	**IF skadeforsikring**		

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konfliktbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Informasjon om boligen

Adresse: **Majorstuveien 36, 0367 Oslo**

Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**215**	Bruksnr:	**205**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**12**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1973**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og betong, og er forblendet med teglstein. Taket er et flatt tak og er tekket med stålplater. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

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 byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**38**	**38** Romfordeling: Entré, stue, kjøkken, sovealkove/soverom og bad.	**0** Romfordeling: Ingen BRA-e	**0**	**2**
Kjeller	**1**	**0** Romfordeling: Ingen BRA-i.	**1** Romfordeling: Kjellerbod i fellesareal.	**0**	**0**
Totalt m²	**39**	**38**	**1**	**0**	**2**

Kommentar til arealberegning

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 2 kvm balkong fra stuen.
Parkering: Gateparkering.
Interne boder: Ingen innvendige boder.
Eksterne boder: Kjellerbod på 1 kvm.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 240 cm i stuen.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Tilstandsgrad 2 settes pga generell slitasje på overflatene.

Ubehandlet betonggulv.
Rekkverk av mur med glassfelt på høyre side.
Gulvet har avrenning i front mot glassfelt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder/slitasje på konstruksjon og overflater.
Konsekvens: Fuktskader kan oppstå over tid.
Tiltak: Anbefaler rehabilitering av balkongen. Dette er normalt sameiets ansvar.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer: 2-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra byggeår.
Innerdører: Slette hvitmalte innerdører med porøs kjerne.
Ytterdører: Isolert ytterdør.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.
På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder og slitasje.
Konsekvens: Utvendig trevirke kan råtne over tid og åpningsmekanismen kan bli vanskeligere å betjene. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer.
Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting av vinduer innen 3-5 år. Dette er normalt sameiet/borettslaget sitt ansvar.

6.3 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-2**

Profilert kjøkkeninnredning med malte fronter og benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av stål. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, stekovn og platetopp.

TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefaler å installere magnetventil (waterguard e.l.) under kjøkkenbenken. Denne vil fungere som et forebyggende tiltak og kutte vanntilførselen dersom det oppstår vannlekkasje fra kjøkkenet.

Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert på sikt men det er ikke behov for strakstiltak.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.

ANBEFALTE TILTAK:
Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

6.4 Lovlighet / HMS

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 ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

BALKONG: Avstand til bakken er mer enn 0,5 meter og det er krav om rekkverk på 100 cm. Målt avstand til bakken er 5,24 meter, og rekkverket er målt til 96 cm over gulv.

Balkongen har rekkverk som ikke tilfredsstiller dagens krav (Tek17). For å dekke dagens forskriftskrav må rekkverkshøyden økes til minst 100 cm.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja

Pulverapparat er eldre enn 10 år og bør skiftes ut.

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern, Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Oppgradert i forbindelse med rehabilitering av badet i 2005.

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

Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Oppgradert i forbindelse med rehabilitering av badet i 2005.

Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
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-2**

Røropplegg er koplet i veggen og er synlig for kontroll via baderomshimlingen. I dag er det krav om at koplinger og stoppekraner skal være lekkasjesikret slik at en eventuell vannlekkasje ikke gjør skade på øvrig konstruksjon.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder.
Konsekvens: Lekkasjer kan oppstå over tid pga alderen.
Tiltak: Anbefaler å etablere rør-i-rør system med vanntett fordelerskap med stoppekran og lekkasjesikring i forbindelse med oppgradering av badet.

6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg.

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, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk

Sikringsskapet er plassert i gang/trapp utenfor leiligheten.
Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet.

GENERELT:
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 ikke myndighet til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Årsak: Manglende dokumentasjon for elektrisk arbeid (samsvarserklæring).
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

6.8 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-IU**

Det er felles varmtvann i bygget.

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Leiligheten har naturlig ventilasjon via luftepipe og veggkanaler/spilventiler. Ventilasjonen vurderes til å fungere tilstrekkelig med dagens bruk.

6.10 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rehabilitering av badet i 2005, i regi av sameiet.	
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?	Ja
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-2**

(TG2) RISS/SPREKKER:
Det er registrert en sprekk i veggflis i dusjhjørnet. Årsaken er ukjent.

(TG1) FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:100
Målt fall i dusjsonen: 1:50
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 25 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller dagens krav om fall mot sluk.

Anbefalte tiltak overflater
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer 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?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Årsak: Alder.
Konsekvens: Vannlekkasjer kan oppstå og gjøre skade på underliggende konstruksjon.
Tiltak: Anbefaler å rehabilitere badet med ny membran, overflater og sanitærutstyr. Om badet ikke skal rehabiliteres på kort sikt anbefales det å installere et dusjkabinett. Dette vil redusere fuktbelastningen på gulv og vegger.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Utstyrt med dusjhjørne, naturlig avtrekk, stoppekran, servant, servantskap og wc.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Ingen merknader.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Hulltaking er ikke utført pga risiko for skade på bakenforliggende elektrisk anlegg og/eller vannrør som kan kunne skades av hullsagen. Det er vurdert som ikke forsvarlig å ta hull på det aktuelle stedet.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

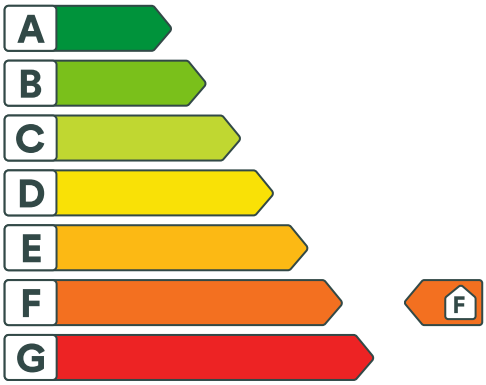
6.11 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral



Adresse **Majorstuveien 36, 0367 OSLO**	
Dato for energimerking **19.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-261582**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80900791**
Gårdsnummer **215**	Bruksnummer **205**
Seksjonsnummer **12**	Bruksenhetsnummer **H0204**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1979**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **4 843,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **4 843,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Olje**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **264,97 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **264,97 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **1 283 271 kWh**



Majorstuveien 36, 0367 OSLO

Detaljering

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



Majorstuveien 36, 0367 OSLO

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak 2: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 3: Service på kjelanlegg samt evt. montering av røykgasstermometer

Dersom det er mer enn to år siden siste service på kjelanlegget bør dette gjennomføres umiddelbart. Det anbefales service på brenner og kjel minst en gang i året. Et røykgasstermometer er også en svært lønnsom investering. Med et slikt vet du når kjelen bør feies, og du får også vite om den er feiljustert og soter. (For oljefyringsanlegg finnes en frivillig norsk inspeksjons-/kontrollordning, ”Effektiv Oljefyring” (EO)).

Tiltak 4: Utskifting av brenner på kjelanlegg

Dersom brenneren er gammel og uten spjeld som lukker ved stillstand, fører dette til luftgjennomstrømning ved stillstand og dårlig virkningsgrad for kjelanlegget. Gammel brenner bør da skiftes ut med ny moderne brenner, som er utstyrt med automatisk spjeld som minimaliserer gjennomstrømningstapet ved stillstand.Brenneren bør også ha timeteller og / eller mengdemåler for å kunne følge opp energibruken på en god måte.

Tiltak 5: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 6: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 7: Utskifting av oljekjel til biokjel

Gammel oljekjel med dårlig virkningsgrad erstattes med ny biokjel, eller konverteres til bruk av bioenergi. Det finnes forskjellige typer biokjeler, mest vanlig for boliger er pelletsanlegg, men det finnes også kjeler som benytter flis eller halm. Det finnes manuelt og automatisk fyrte kjeler hvor pellets tilføres automatisk. En pelletskjel har vanligvis gode styringsmuligheter med en betjeningsmodul og utetemperaturføler, med mulighet for nattsenkning etc. En del typer oljekjeler kan forholdsvis enkelt konverteres til bruk av pellets. Alternativt kan oljekjelen konverteres til bruk av bioolje (biofyringsolje), noe som også er forholdsvis enkelt for de fleste oljekjeler.

Tiltak 8: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 9: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak utendørs

Tiltak 10: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 17: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 18: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 19: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 20: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 21: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 22: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 23: Bruk varmtvann fornuftig

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 24: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i.

Spørsmål om energiattesten

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

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

Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

https://www.enova.no

Vår ref / ansvarlig/regnskapsfører:	Deres ref:	Dato
Grethe Hofstad	8-0713/25	24.02.2026

MEGLEROPPLYSNINGER – FORRETNINGSFØRER

Opplysninger - boligselskap
Sameiet Majorstuveien 36, org.nr. 982 694 981
Antall seksjoner: 31
Eiendom: Gnr. 215 Bnr. 205 i Oslo kommune
Forretningsfører: S & J Eiendomsforvaltning AS
Forsikringspolise: If Skadeforsikring NUF, Avtalenr.: SP566786.9.1
Sist innsendt regnskap: Regnskapsåret 2024
Revisor: Vidi Revisjon AS

Forkjøpsrett: Det er ikke forkjøpsrett
Styregodkjennelse: Erverv av seksjon krever ikke styregodkjennelse.
Utleie av seksjonen er tillatt.
Dyrehold: Dyrehold er tillatt, jf husordensreglene pkt. 4

Sameiets styre:
Styrets leder: Henrik Nordhus, epost: hn@munkenes.no
Styremedlemmer: Kristin De Lange Nilsen, Agnes B. Rasmussen og Anders Honningsvåg

Forretningsfører:
S & J Eiendomsforvaltning AS, Postboks 8804, St. Olavs plass, 0028 Oslo
Epost: post@sjeiendom.no; hjemmeside www.sjeiendom.no

Megleropplysninger; kr 2.500 inkl. mva.
Eierskiftegebyr: kr. 4.225 inkl. mva.

Opplysninger om seksjon: Snr. 12, Kunde nr. 10147 hos S&J Eiendomsforvaltning AS
Adresse: Majorstuveien 36
Eieropplysninger: Kåre Johansen
Fellesutgiftene pr mnd: kr 2.762
Fellesutgifter inkluderer også kollektivt bredbånd, fjernvarme kr 420 og andel nedbetaling av lån (IN-ordning) kr 359.
Utestående fellesutgifter/restanser pr. dd: Ingen

Det tas også forbehold av endelig avregninger vedrørende vann og fjernvarme for regnskapsåret 2025.
Andel inntekter pr 31.12.25: kr 2
Andel utgifter pr 31.12.25: kr 3.876
Andel felles formue pr 31.12.25: kr 8.705
Andel felles gjeld pr. 31.12.25: kr 63.318

Felles lån pr. 20.01.2026: kr 2.598.286
OBOS-banken, gjeldsbrevlån, nominell rente pt 7,0% p.a. Forventet innfrielsesdato 30.10.2049, jf vedlagte nedbetalingsplan.

Andre opplysninger:
Det er ikke mottatt varsel om endrede reguleringsforhold eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende.

Med vennlig hilsen

Grethe Hofstad

Grethe Hofstad
Ansvarlig hos forretningsfører

Sameiet Majorstuveien 36
c/o S & J eiendomsforvaltning AS
Postboks 8804 Youngstorget
0028 Oslo

Nedbetalingsplan NEDBET.LÅN,ANNUITET,FLYTENDE, kontonr: 9820.79.94715

Dato: 20.01.2026

Opprinnelige lånebeløp:	3 376 402			**Lånebeløp:**	2 598 286	**Låneform:**	Annuitet
Rentesats:	7,000%	**Effektiv rente:**	7,260%	**Renteberegning:**	Etterskudd	**Kapitalisering:**	Ved forfall
Utbetalingsdato:	06.12.2021	**Løpetid:**	23 år 10 mnd	**Innfrielses dato:**	30.10.2049	**Første forfall:**	30.01.2026
Terminlengde:	1 mnd	**Terminbeløp:**	18 694	**Terminomk.:**	50		

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	Omkostn.	Avdrag	Saldo
	Totalsum	**5 364 354**	**2 751 768**	**14 300**	**2 598 286**	
30.01.2026	Innbetaling	18 744	15 453	50	3 241	2 595 045
28.02.2026	Innbetaling	18 744	14 433	50	4 261	2 590 784
30.03.2026	Innbetaling	18 744	14 906	50	3 788	2 586 996
30.04.2026	Innbetaling	18 744	15 380	50	3 314	2 583 682
30.05.2026	Innbetaling	18 744	14 865	50	3 829	2 579 853
30.06.2026	Innbetaling	18 744	15 338	50	3 356	2 576 497
30.07.2026	Innbetaling	18 744	14 823	50	3 871	2 572 626
30.08.2026	Innbetaling	18 744	15 295	50	3 399	2 569 227
30.09.2026	Innbetaling	18 744	15 275	50	3 419	2 565 808
30.10.2026	Innbetaling	18 744	14 762	50	3 932	2 561 876
30.11.2026	Innbetaling	18 744	15 231	50	3 463	2 558 413
30.12.2026	Innbetaling	18 744	14 720	50	3 974	2 554 439
31.12.2026	**Årssum**	**224 928**	**180 481**	**600**	**43 847**	**2 554 439**
30.01.2027	Innbetaling	18 744	15 186	50	3 508	2 550 931
28.02.2027	Innbetaling	18 744	14 188	50	4 506	2 546 425
30.03.2027	Innbetaling	18 744	14 650	50	4 044	2 542 381
30.04.2027	Innbetaling	18 744	15 115	50	3 579	2 538 802
30.05.2027	Innbetaling	18 744	14 607	50	4 087	2 534 715
30.06.2027	Innbetaling	18 744	15 069	50	3 625	2 531 090
30.07.2027	Innbetaling	18 744	14 563	50	4 131	2 526 959
30.08.2027	Innbetaling	18 744	15 023	50	3 671	2 523 288
30.09.2027	Innbetaling	18 744	15 002	50	3 692	2 519 596

30.10.2027	Innbetaling	18 744	14 496	50	4 198	2 515 398
30.11.2027	Innbetaling	18 744	14 954	50	3 740	2 511 658
30.12.2027	Innbetaling	18 744	14 451	50	4 243	2 507 415
31.12.2027	**Årssum**	**224 928**	**177 304**	**600**	**47 024**	**2 507 415**
30.01.2028	Innbetaling	18 744	14 869	50	3 825	2 503 590
29.02.2028	Innbetaling	18 744	14 365	50	4 329	2 499 261
30.03.2028	Innbetaling	18 744	14 340	50	4 354	2 494 907
30.04.2028	Innbetaling	18 744	14 792	50	3 902	2 491 005
30.05.2028	Innbetaling	18 744	14 293	50	4 401	2 486 604
30.06.2028	Innbetaling	18 744	14 743	50	3 951	2 482 653
30.07.2028	Innbetaling	18 744	14 245	50	4 449	2 478 204
30.08.2028	Innbetaling	18 744	14 693	50	4 001	2 474 203
30.09.2028	Innbetaling	18 744	14 669	50	4 025	2 470 178
30.10.2028	Innbetaling	18 744	14 173	50	4 521	2 465 657
30.11.2028	Innbetaling	18 744	14 619	50	4 075	2 461 582
30.12.2028	Innbetaling	18 744	14 124	50	4 570	2 457 012
31.12.2028	**Årssum**	**224 928**	**173 925**	**600**	**50 403**	**2 457 012**
31.12.2029	**Årssum**	**224 928**	**170 259**	**600**	**54 069**	**2 402 943**
31.12.2030	**Årssum**	**224 928**	**166 353**	**600**	**57 975**	**2 344 968**
31.12.2031	**Årssum**	**224 928**	**162 162**	**600**	**62 166**	**2 282 802**
31.12.2032	**Årssum**	**224 928**	**157 687**	**600**	**66 641**	**2 216 161**
31.12.2033	**Årssum**	**224 928**	**152 848**	**600**	**71 480**	**2 144 681**
31.12.2034	**Årssum**	**224 928**	**147 683**	**600**	**76 645**	**2 068 036**
31.12.2035	**Årssum**	**224 928**	**142 143**	**600**	**82 185**	**1 985 851**
31.12.2036	**Årssum**	**224 928**	**136 220**	**600**	**88 108**	**1 897 743**
31.12.2037	**Årssum**	**224 928**	**129 830**	**600**	**94 498**	**1 803 245**
31.12.2038	**Årssum**	**224 928**	**123 001**	**600**	**101 327**	**1 701 918**
31.12.2039	**Årssum**	**224 928**	**115 676**	**600**	**108 652**	**1 593 266**
31.12.2040	**Årssum**	**224 928**	**107 840**	**600**	**116 488**	**1 476 778**
31.12.2041	**Årssum**	**224 928**	**99 399**	**600**	**124 929**	**1 351 849**
31.12.2042	**Årssum**	**224 928**	**90 369**	**600**	**133 959**	**1 217 890**
31.12.2043	**Årssum**	**224 928**	**80 685**	**600**	**143 643**	**1 074 247**
31.12.2044	**Årssum**	**224 928**	**70 320**	**600**	**154 008**	**920 239**
31.12.2045	**Årssum**	**224 928**	**59 167**	**600**	**165 161**	**755 078**
31.12.2046	**Årssum**	**224 928**	**47 229**	**600**	**177 099**	**577 979**
31.12.2047	**Årssum**	**224 928**	**34 426**	**600**	**189 902**	**388 077**
31.12.2048	**Årssum**	**224 928**	**20 716**	**600**	**203 612**	**184 465**
31.12.2049	**Årssum**	**191 010**	**6 045**	**500**	**184 465**	**0**
30.10.2049	**Totalsum**	**5 364 354**	**2 751 768**	**14 300**	**2 598 286**	**0**

ÅRSRAPPORT 2024

SAMEIET MAJORSTUVEIEN 36

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

TIRSDAG 18. NOV. 2025, KL. 17:00 i

TULLINS GATE 2, 3. ETG, OSLO



Organisasjonsnummer: 982 694 981
Styrets leder: Henrik Nordhus
Forretningsfører:
S & J Eiendomsforvaltning AS

ÅRSRAPPORTENS INNHOLD:

Innkalling

Navneseddel/Fullmakt

Forretningsførers oppgaver

Årsberetning 2024

Årsregnskap 2024 m/budsjett 2025
Resultatregnskap
Balanse
Noter
Disponible midler

Revisjonsberetning

Styrets forslag: Ingen

Innkomne saker: Ingen

Vedtekter

Husordensregler

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

i Sameiet Majorstuveien 36 den 18. november 2025, kl. 17.00, avholdes i Tullins gt. 2, 3. etg hos forretningsfører S & J Eiendomsforvaltning AS

Til behandling foreligger følgende saker:

1. **KONSTITUERING**
   A) Godkjenning av innkallingen
   B) Valg av møteleder
   C) Valg av sameier til å signere protokollen
   D) Opptelling av fremmøtte og fullmakter
   E) Godkjenning av dagsorden

2. **STYRETS ÅRSBERETNING 2024**

3. **GODKJENNING AV ÅRSREGNSKAPET FOR 2024/BUDSJETT 2025**
   A) Regnskapet for 2024/Disponering av resultat
   B) Budsjett for 2025

4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET OG REVISOR**
   A) Styret
   B) Revisor

5. **FORSLAG**
   A) Styrets forslag: Ingen
   B) Innkomne forslag: Ingen

6. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   A) Valg av styreleder - ikke på valg
   B) Valg av 2 styremedlemmer:
      1 styremedlem næring
      1 styremedlem bolig
   C) Valg av 1 varamedlem

Oslo, den 29.10.2025

Henrik Nordhus /s/
Styreleder

Kristin De Lange Nilsen /s/
styremedlem

Anders Honningsvåg /s/
styremedlem

Stein Eckbo (gått bort)
styremedlem

NAVNESEDDEL OG FULLMAKT

Skriv seksjonseiers navn og eierseksjonsnummer på denne navneseddelen og gi den til den personen som tar imot deg på årsmøtet. Skriv med blokkbokstaver.

Navn: …….

Seksjonsnr.: ……

På årsmøtet har alle sameiere rett til å delta med forslags-, tale, og stemmerett. Også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og uttale seg.

Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med flertall som nevnt i lov om eierseksjoner § 46, tredje ledd.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan også gis til styreleder. Fullmakten kan tilbakekalles når som helst.

FULLMAKT

Jeg gir herved ……/Styreleder fullmakt til å møte for meg på årsmøtet i ……..boligsameie og avgi stemme på mine vegner.

Oslo, den ……..

Seksjonsnr. ……..

……..
(Sameierens underskrift)

Forretningsførers oppgaver:

S & J Eiendomsforvaltning AS er sameiets forretningsfører.
Forretningsførers viktigste oppgaver er:

- Løpende regnskapsførsel
- Innberetning av likningspapirer
- Innkreving av fellesutgifter
- Purring og inkasso av restanser
- Utarbeide forslag til årsregnskap
- Bistå styret med forslag til budsjett
- Tilsyn med overdragelse av seksjoner og ajourføre eierregister
- Beregne og utbetale styrehonorar og lønn til ansatte, f.eks. vaktmester
- Delta på årsmøter
- Delta på styremøter etter avtale med styret
- Bistå styret med forvaltningen av sameiet
- Innberette statistiske opplysninger til det offentlige
- Være sameiets offisielle kontakt med myndigheter og andre parter

Autorisert regnskapsførerselskap
Tel: (+47) 22 20 85 00 • Postadresse: postboks 8804 St. Olavs plass, 0028 Oslo, Norway
e- post: post@sjeiendom.no • www.sjeiendom.no
Org.no: 913 316 517 MVA • Bankgiro: 1503.43.97020 DnB

Årsberetning 2024

Sameiet Majorstuveien 36
Organisasjonsnummer 982 694 981

1. TILLITSVALGTE

A) STYRET:

Styrets leder	Henrik Nordhus
Styremedlem:	Kristin De Lange Nilsen
Styremedlem:	Anders Honningsvåg
Styremedlem:	Stein Eckbo (gått bort)
Varamedlem:	Christrosemarie Delabahan

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen for Sameiet Majorstuveien 36 utføres av S & J Eiendomsforvaltning AS
Postboks 8804 Youngstorget, 0028 Oslo.
Besøksadresse: Tullins gate 2, Oslo.

Sameiets revisor er Vidi Revisjon AS

3. GENERELT OM SAMEIET

Sameiet er registrert i Enhetsregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer: 982 694 981
Gårds-/bruks nr: 213 / 321

Sameiet består av 19 boligseksjoner, 8 næringsseksjoner og 4 parkeringsplass seksjoner.
Sameiet har innarbeidet rutiner for å forebygge forskjellsbehandling på grunn av kjønn, etnisitet og religion, og det oppfordres til fordeling herom når styret, skal velges.

Sameiets styre bestod i 2024 av 3 menn og 1 kvinne. Styret opplever at samarbeidet i styret og med de øvrige sameierne fungerer tilfredsstillende både administrativt og praktisk.
Styremedlem Ketil Stenmarck trakk seg sommeren 2024, og Stein Eckbo ble valgt inn på årsmøtet for regnskapsåret 2023 den 16. januar 2025.

Da sameiet ikke har ansatte er det ikke naturlig å kommentere arbeidsmiljøet.

Sameiet forurenser ikke det ytre miljø utover det som må anses normalt for et boligselskap.

Penneo Dokumentnøkkel: 4FH46-QHFF4-TFRZH-HTFUB-O92MF-4Z2CW

4. REHABILITERING / VEDLIKEHOLD

Styret måtte utsette endel planer ifm vedlikehold som ble vedtatt i 2022/2023. Dette på grunn av kostbare reparasjoner av heis samt bytte av flere gamle rør i kjeller. Styret og forretningsfører har gjort en økonomisk opprydning som har resultert i en bedring av sameiets likviditet. Sameiet står fortsatt ovenfor vedlikeholdsetterslep, men sameiet har nå midler til å påstarte arbeidet som stod på agendaen i 2022/2023.

5. HMS

Forskrift om systematisk helse-miljø-sikkerhetsarbeid i virksomheten (internkontrollforskriften) gjelder også for sameier. Sameiet skal derfor oppebære et internkontrollsystem. Dette innebærer kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser, elektriske anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning. Sameiet v/styreleder er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealer til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/ eller bruker av den enkelte boenhet oppmerksom på det ansvar som de har til å holde det elektriske anlegget og utstyret i orden eller gjeldende lov og forskrift.

6. FORSIKRING

Sameiets er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF , avtalenr. SP566786.10.2

7. BRANNSIKKERHET

Det er etablert serviceavtale med tilsyn en gang i året av anlegget med Firesafe AS.

8. FJERNVARME

Sameiet kjøper fjernvarme levert av Hafslund Oslo Celsio AS.

9. VAKTMESTER/RENHOLD

Sameiet vaktmestertjenester utføres Rene Bygårder AS. Mobil: 488 50 001, E-postadresse: kontakt@renebygarder.no

Renholdstjenester: Rene Trapper AS, tlf: 452 30 111

10. KOLLEKTIVT BREDBÅND

Sameiet kjøper bredbåndstjenester fra Telia Norge AS, avtalenummer: 90980621
Telefon 21 900 730 Epost: styremail@telia.no

11. DIVERSE

Sameiet Majorstuveien 36 består av 31 seksjoner.

Penneo Dokumentnøkkel: 4FH46-QHFF4-TFRZH-HTFUB-O92MF-4Z2CW

Det var to eiendomsoverdragelser i 2024, snr 16 og snr 22, samt salg av aksjene til selskapet som eier næringsseksjon snr. 1 og snr. 4.

Eierne kan fritt pantsette, selge eller fremleie sine seksjoner. Ethvert salg og enhver fremleie skal meldes til sameiets forretningsfører for registrering, jf. sameiets vedtekter.
Epost: post@sjeiendom.no

12. STYRETS ARBEID

Styret har i 2024 avholdt 2 styremøter i tillegg til mailkorrespondanse og telefoner.

Vi har opplevd at det er mange som hensetter gjenstander og gjør hærverk i bakgården og ned mot Flexistore. Det er derfor montert et ekstra kamera i bakgården som dekker disse områdene.

Vi ser dessverre at uteområdene raskt blir forsøplet og grøntområdene gror igjen.
Styret foreslår dugnad hver vår fremover for å skape et bedre bomiljø samt spare sameiet for penger. Sameiets kamera overvåking er midlertidig ute av drift grunnet salg av seksjonen der all infrastruktur var plassert. Styret jobber med et nytt sted å plassere dette.

Ellers kommer det endel henvendelser fra beboere som mangler nøkler eller ønsker å bestille nøkler. Vårt Iloq elektroniske nøkkelsystem koster kr 500 pr nøkkel.

INTERNE SAKER
Samarbeidet i styret har vært konstruktivt og fruktbart. Styret arbeider med ny langsiktig plan for vedlikehold. Styrets prioriteringer har i løpet av året vært vedlikehold og kostnadskontroll.

LANGSIKTIG VEDLIKEHOLDSPLAN
Sameiet må bytte flere gamle rør og heisen er svært dyr å holde i drift. Tilbud på ny heis vil bli innhentet i 2025.

TAP PÅ KRAV
Saken mot Elvia og en strømregning de sendt sameiet på ca 1.300.000 ble frafalt i sin helhet.

AVREGNING 2024
Det er sendt ut avregninger for 2024 hele sameiet splittet i Vann, Renovasjon, Brensel (Fjernvarme) og vanlig driftskostnader.

IN – LÅN
Sameiets lån i OBOS banken er åpen for individuell nedbetaling. Det er mulig å innbetale sin andel av lånet 1 gang per år – september måned – etter informasjon fra Forretningsfører som sender ut informasjon 3 – 4 uker i forkant av innbetalingsdato.

Penneo Dokumentnøkkel: 4FH6-QHFF4-TFRZH-HTFUB-O92MF-4Z2CW

13. REGNSKAPET FOR 2024

Regnskapet viser et overskudd på kr 1.428.260 for inntektsåret 2024, som foreslås overført til annen egenkapital.

Sameiets lån i OBOS banken utgjorde kr. 2.720.947 pr. 31.12.24 etter opplån den 06.12.2021 med kr 541.099. Renten på lånet er per utgangen av året 7,5 %.
De sameierne som ikke har innløst sin andel av det gamle lånet innbetaler et a konto beløp til dekning av renter og avdrag på lånet. A konto beløpet blir avregnet ved årsslutt og for mye innbetalt vil bli overført til OBOS-banken som ekstra nedbetaling.

Sameiet fører eget brenselsregnskap som avregnes i slutten av hvert år. Avregningen for 2024 er foretatt og faktura/kreditnota er sendt seksjonseierne.

Styret bekrefter i samsvar med regnskapslovens kapittel 3 at det fremlagte årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. I årsregnskapet er forutsetning om fortsatt drift lagt til grunn, og styret bekrefter at forutsetning om fortsatt drift er til stede. Styret er ikke kjent med hendelser inntruffet etter regnskapsårets slutt som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Når det gjelder budsjettet for neste år har styret lagt til grunn en generell prisstigning, samtidig som alle store kostnadsposter er individuelt vurdert.
Styret vedtok en økning av fellesutgiftene med 5 % fra og med 1. januar 2025.

14. TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Sameiet har innarbeidet rutine som tar sikte på at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling på grunn av kjønn og det oppfordres derfor ved valg til en fordeling av kjønn i styre, komiteer og utvalg.

Sameiet har ingen ansatte.

Oslo, den 29.10.2025

_____	_____
Henrik Nordhus /S/	Kristin De Lange Nilsen /S/
Styreleder	Styremedlem
_____	_____
Anders Honningsvåg /S/	Stein Eckbo (gått bort)
Styremedlem	Styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: 4FH46-QHFF4-TFRZH-HTFUB-O92MF-4Z2CW

PENNEO

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

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

Anders Honningsvåg
Styremedlem
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-[redacted]
IP: 84.208.xxx.xxx
2025-10-29 14:05:59 UTC

QES

bankID

Kristin Elisabeth De Lange Nilsen
Styremedlem
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-[redacted]
IP: 84.212.xxx.xxx
2025-10-29 18:56:11 UTC

QES

bankID

Henrik Nordhus
Styreleder
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-[redacted]
IP: 62.73.xxx.xxx
2025-10-30 10:59:43 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 4FI46-QHFF4-TFRZH-HTFUB-O92MF-4Z2CW

Dette dokumentet er signert digitalt via **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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. 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.

Resultatregnskap 2024
Sameiet Majorstuveien 36

	Noter	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Fellesutgifter	10	1 211 292	1 211 292	925 538	1 271 832
Årsavreging FU	10	457 432			
Innbetaling lån	10	223 176	223 176	219 923	218 712
Brensel - Fjernvarme	10	0			433 440
TB Føring gamle avregninger	10	-180 004			
Ekstraord nedbet lån	10	49 538		169 773	
Sum driftsinntekter		**1 761 434**	**1 434 468**	**1 315 234**	**1 923 984**
Driftskostnader					
Lønnskostnader					
Styrehonorar inkl aga	1	34 230	34 230	34 230	34 230
Sum lønnskostnad		**34 230**	**34 230**	**34 230**	**34 230**
Andre driftskostnader					
KabelTV-anlegg		28 137	28 200	27 043	29 300
Renovasjon		141 716	144 600	129 095	148 800
Vann- og avløpsavgift		31 068	452 800	356 647	543 600
Lys,varme		28 152	38 800	21 824	135 000
Brensel - Fjernvarme		0	0	0	400 000
Snøbrøyting/Strøing		800			800
Renhold		50 789	51 400	48 949	52 800
Matteleie		6 929			7 200
Egenandel forsikring		20 000			0
Driftsmaterialer		3 750	5 000	0	5 000
R/V Bygninger	2	125 265	30 000	4 750	30 000
R/V Elektrisk	2	18 603	24 000	9 861	20 000
R/V Vann- og avløp	2	22 537	15 000	0	23 500
R/V Brannalarmanlegg	2	6 785	5 100	4 887	7 000
Vaktmester		38 298	64 800	60 530	42 500
R/V Uteområde	2	1 500	5 000	0	5 000
R/V Heis	2	186 569	97 000	116 103	100 000
R/V Overvåkning	2	7 313	46 000	22 488	10 000
R/V Utstyr	2	12 266	15 000	25 741	15 000
R/V Annet	2		5 000	0	5 000
Revisjonshonorar		37 500	22 300	21 250	23 500
Andre honorarer		59 925		25 750	0
Forretningsførerhonorar		91 470	76 600	73 655	95 000
Forsikring		152 394	152 400	135 153	169 500
Kontingent		3 100	2 900	2 900	3 200
Annen kostnad		0	0	763	
Bankgebyrer		1 838	2 000	1 855	2 000
Purregebyr/omk. Leverandører		16 043			
Tap på fordringer		2 645			
Avsetning til tap	8	-1 025 000	0	1 300 000	
Sum driftskostander		**70 392**	**1 283 900**	**2 389 244**	**1 873 700**
Sum lønn og driftskostnader		**104 622**	**1 318 130**	**2 423 474**	**16 054**
Annen renteinntekt		4 338	0	4 570	
Renteinntekter bank		38	0	91	
Rentekostnader	7	232 928	225 892	213 631	-220 000
Netto finansposter		-228 552	**-225 892**	**-208 970**	**-220 000**
Årsresultat		**1 428 260**	**-109 554**	**-1 317 210**	**-203 946**
Overført annen egenkapital	4	1 428 260		**-1 317 210**	

Penneo Dokumentnøkkel: 3OHPK-2SPGN-DMRWP-M4A3Y-IQ24P-T50ZK

Balanse 2024

Sameiet Majorstuveien 36

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Anleggsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		0	0
Sum varige driftsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Kundefordringer (nettoført se gjeld)	5,9	792 442	425 093
Andre fordringer	5	115 859	107 148
Sum fordringer		**908 301**	**532 241**
Bankinnskudd, kontanter og lignende	3	16 381	19 228
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**16 381**	**19 228**
Sum omløpsmidler		**924 682**	**551 469**
LANGSIKTIGE FORDRINGER SAMEIERE	7	2 720 947	3 060 165
Sum eiendeler		**3 645 629**	**3 611 634**
Egenkapital og Gjeld			
Annen egenkapital	4	-1 184 011	-2 935 875
Årsresultat	4	1 428 260	-1 317 210
Langsiktige fordringer sameiere	4,7	0	3 060 165
Langsiktige fordring konvertert til EK	4	-89 273	8 909
Sum egenkapital		**154 976**	**-1 184 011**
Sum egenkapital		**154 976**	**-1 184 011**
Gjeld			
Opplåning des 2021	7	487 281	492 547
Langsiktig banklån	7	2 233 666	2 567 618
Sum langsiktig gjeld		**2 720 947**	**3 060 165**
Forskuddsbetalte fellesutgifter	5	93 666	17 805
Leverandørgjeld		316 632	112 226
Skyldige offentlige avgifter		0	0
Avsetning påløpte kostnader		0	0
Restanse brenselsutgifter og Lån	6	0	249 945
Annen kortsiktig gjeld	6,9	84 407	55 503
Avsetning til tap	8,9	275 000	1 300 000
Sum kortsiktig gjeld		**769 705**	**1 735 479**
Sum gjeld		**3 490 653**	**4 795 644**
Sum egenkapital og gjeld		**3 645 629**	**3 611 633**
Pantstillelse	7	6 300 000	6 300 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 29.10.2025

Henrik Nordhus /S/ Anders Honningsvåg /S/ Kristin de Lange Nielsen /S/ Stein Eckbo (gått bort)

Penneo Dokumentnøkkel: 3OHPK-2SPGN-DMRWP-M4A3Y-IQ24P-T50ZK

Noter 2024

Sameiet Majorstuveien 36
Organisasjonsnr. 982 694 981

Noter til regnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapslovens alminnelige bestemmelser samt god regnskapsskikk for små foretak.

Inntekter og Kostnader

Fellesutgifter og andre inntekter inntektsføres på leveringstidspunktet. Kostnadsføring skjer i samme periode som tilhørende inntekt.

Varige Driftsmidler

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i sameiet er klassifisert som anleggsmidler. Driftsmidler er aktivert til anskaffelseskost. Tomter og boligeiendommer avskrives ikke.
Driftsmidler med begrenset levetid avskrives planmessig over antatt levetid. Driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ventes å ikke være forbigående.

Fordringer

Langsiktige fordringer vurderes til anskaffelseskostnad med mindre virkelig verdi er lavere, og forventet tap ikke ansees å være av forbigående art.

Kundefordringer og andre kortsiktige fordringer vurderes til pålydende etter fradrag for forventet tap. For kundefordringer gjøres det etter vurdering en uspesifisert avsetning for forventet tap. Andre kortsiktige fordringer vurderes individuelt.

Gjeld

Langsiktig og kortsiktig gjeld er vurdert til nominelt beløp på etableringstidspunktet fratrukket avdrag og nedbetaling. Sameiets lån er bokført som en del av egenkapitalen da de faktiske verdiene som ble skapt ved at lånet ble benyttet til oppussing og vedlikehold er tilført den enkelte seksjonseier i form av merverdi på seksjonen.

Note 1	**Ansatte, Godtgjørelser, honorarer, m.m.**	**2024**	**2023**
Styrehonorar		30 000	30 000
Arbeidsgiveravgift		4 230	4 230
		34 230	34 230

Note 2	**Diverse spesifikasjoner**	**2024**	**2023**
Reparasjon /Vedlikehold			
Bygninger		125 265	4 750
Elektrisk		18 603	9 861
Vann/avløp		22 537	0
Utstyr		12 266	25 741
Heis		186 569	116 103
Overvåkningsanlegg		7 312	22 488
Uteområde		1 500	0

Penneo Dokumentnøkkel: 3OHPK-2SPGN-DMRWP-M4A3Y-IQ24P-T50ZK

Brannalarmanlegg	6 786	4 887
Annet	0	0
	380 838	183 830

Note 3 Bankinnskudd

Driftskonto BN bank	16 381	19 228

Note 4 Annen Egenkapital

Annen egenkapital 1/1	-1 184 011	-2 935 875
Overført til annen egenkapital	1 428 260	-1 317 210
Lån overført fordringer sameiere/nedbet. lån	-89 273	3 069 074
Annen egenkapital	154 976	-1 184 011

Selv om egenkapitalen er tapt mener styret det er store merverdier i bygningsmassen hvor hver enkelt seksjonseier hefter for den lovmessige pant på 2G, og at sameiets soliditet allikevel er tilfredsstillende.

Note 5 Andre fordringer

Kundefordringer / Fellesutgifter (nettoført)	792 442	425 093
Forskuddsbet kostnader	115 859	107 148
Sum	908 301	532 241

Note 6 Gjeld kortsiktig

Forskuddsbetalte fellesutgifter	93 666	17 805
Leverandørgjeld	316 632	112 226
Restanse brensel og lån	0	0
Påløpt rente på lån	1 122	1 240
Lån avregning gml lån		249 945
Se note 9	275 000	0
Annen kortsiktig gjeld, styrehonorar 2023	34 230	0
Diverse påløpte kostnader	49 055	54 263
	769 705	435 479

Note 7 Gjeld langsiktig

	2024	**2023**

LÅN OBOS-banken (opplånt beløpet i okt 2021)
Effektiv rente 31.12.2024 er 7,5 % p.a.

Saldo pr 01.01.	492 547	502 977
Avdrag/innfrielse	-5 266	-10 430
Saldo pr 31.12.	487 281	492 547

Utover ovennevnte opplåning har sameierne lån til OBOS banken (opprinnelig lån) stort kr 2 233 666 per 31.12.2024.

LÅN OBOS-banken
Effektiv rente 31.12.2024 er 7,5 % p.a.

Saldo pr 01.01.	2 567 618	2 781 261
Avdrag/innfrielse	-333 952	-213 643
Saldo pr 31.12.	2 233 666	2 567 618

Regnskapsteknisk føres lånene som 2 lån, formelt ovenfor OBOS banken er det 1 - ett - lån.

Penneo Dokumentnøkkel: 3OHPK-2SPGN-DMRWP-M4A3Y-IQ24P-T50ZK

Note 8 Oppgjør gammelt krav

Det ble mottatt krav fra Elvia AS på kr 1.041.740 som er bestridt. Kravet gjelder en måler som ikke har vært avlest eller fakturert i mange år, og som plutselig dukket opp høsten 2024 etter stedlig kontroll av Elvia AS. Sameiet har mottatt kreditnota på beløpet i 2025 og avsetningen gjort i 2023 på kr 1 025 000 er tilbakeført og saken er avsluttet.

Note 9 Hendelser etter balansedagen

Etter styrebesluttet avregningsmodell for vann, fjernvarme, renovasjon, m.m. har sameiet et krav på én seksjonseier på ca kr 450 000, kravet er ikke bestridt, men tidligere seksjonseier krever at beløpet motregnes sameiets tidligere mottatt forsikringsoppgjør, noe styret har etterkommet, og endelig avregning herom gjøres i 2025. Det er god dialog mellom partene.
Av forsiktighetshensyn videreføres avsetning på kr 275 000 fra 2023 inntil oppgjør er gjennomført.

Note 10 Inntekter

Ordinære fellesutgifter slik de fremkommer på fakturaen til seksjonseierne utgjør kr 1 211 292.

Årsavregning fellesutgifter fremkommer årlig basert på eget avregningsoppsett som sendes styret og seksjonseierne med forklaring på forbruk basert på eierbrøk og individuelt forbruk av de forskjellige kostnadselementene, og er fakturert seksjonseierne med kr 457 432.

Innbetaling lån fremkommer på fakturaen til seksjonseierne og utgjør kr 223 176.

Brensel - Fjernvarme blir ákonto fakturert seksjonseierne, og avregnes i Årsavregningen. Beløpet i i budsjettkolonnen utgjør årlig ákonto beløp (estimert).

Tilbakeføring gamle avregninger er kreditert og tilbakebetalt seksjonseierne med kr 180 004.

Ekstraordinær nedbetaling av felleslån (den gamle delen av lånet) utgjør kr 49 538 som noen seksjonseiere ønsket å innfri i 2024.

Penneo Dokumentnøkkel: 3OHPK-2SPGN-DMRWP-M4A3Y-IQ24P-T50ZK

DISPONIBLE MIDLER

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
A	**Disponible midler per 01.01**	**-1 184 010**	**348 364**	**154 977**
B	**Endring disponible midler**			
	Netto Nedbet / Opplåning langsiktig gjeld	-89 273	-215 164	-220 000
	Årets resultat	1 428 260	-1 317 210	-203 946
C	**Disponible midler per 31.12**	**154 977**	**-1 184 010**	**-268 969**
	Spesifikasjon av disponible midler per 31.12			
	Sum omløpsmidler	924 682	551 469	
	Sum kortsiktig gjeld	-769 705	-1 735 479	
	Disponible midler per 31.12	**154 977**	**-1 184 010**	

Penneo Dokumentnøkkel: 3OHPK-2SPGN-DMRWP-M4A3Y-IQ24P-T50ZK

PENNEO

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

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

Anders Honningsvåg
Styremedlem
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1303432
IP: 84.208.xxx.xxx
2025-10-29 14:05:59 UTC

QES

bankID

Kristin Elisabeth De Lange Nilsen
Styremedlem
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1013038
IP: 84.212.xxx.xxx
2025-10-29 18:56:11 UTC

QES

bankID

Henrik Nordhus
Styreleder
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1165959
IP: 62.73.xxx.xxx
2025-10-30 10:59:43 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 3OHPK-2SPGN-DMRWP-M4A3Y-IQ24P-T50ZK

Dette dokumentet er signert digitalt via **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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. 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.

Vidi Revisjon AS
Medlem av Crowe Global
Medlem av DnR

Olaf Helsets vei 5,
0694 Oslo
Telefon: +47 23 16 76 00

firmapost@crowe.no
www.crowe.no
Foretaksreg.: 993 809 489 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Majorstuveien 36

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Majorstuveien 36 som viser ett overskudd på kr 1 428 260. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende 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.

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert og av årsregnskapet er avlagt etter lovens frist

Grunnlag for konklusjonen
Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med 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.

Øvrig informasjon
Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen og annen øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker verken informasjonen i årsberetningen eller annen øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen og annen øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen, annen øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen og annen øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen eller annen øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, 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/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/.

Oslo, 30. oktober 2025
Vidi Revisjon AS

Roger Drage
statsautorisert revisor

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET MAJORSTUVN, 36

VEDTATT PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE DEN 2. SEPTEMBER 2019.

§ 1 EIENDOMMENS FORMÅL.
Det kombinerte sameiet Majorstuvn. 36 (heretter Sameiet) omfatter Gnr. 215 Bnr. 205 i Oslo med påstående bygninger. Sameiet består av 31 seksjoner, 19 boligseksjoner og 8 næringsseksjoner. Sameiets formål er å ivareta fellesinteresser og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen Majorstuvn. 36.

§ 2 RETTSLIG RÅDERETT.
Med de unntak som følger av disse vedtekter, har sameiere full disposisjonsrett over sine seksjoner. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp jf. Eierseksjonsloven § 31. Forøvrig gjelder denne paragrafs regler.
Eierne kan fritt pantsette, selge eller fremleie sine seksjoner. Ethvert salg og enhver fremleie skal meldes til sameiets forretningsfører for registrering. Den enkelte sameier kan heller ikke kreve sameiet oppløst med mindre bebyggelsen er meddelt rivetillatelse.
Bruksendring fra bolig eller næringsformål til annet formål må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonslovens kapittel 4.

§ 3 HUSORDENSREGLER.
Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 4 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER.
Ledninger, rør o.l. samt nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige p.g.a seksjonseierens eller husstandsmedlemmerens nedsatte funksjonsevne. Vilkårene for dette er oppsummert i eierseksjonslovens § 26.

§ 5. FELLESKOSTNADER.
Sameierne er forpliktet til å betale alle fellesutgifter som fordeles forholdsmessig på seksjonen på grunnlag av følgende brøker:

Seksjon:	Brøk:	Seksjon:	Brøk:	Seksjon:	Brøk:
1	1994/9822	11	158/9822	21	167/9822
2	1358/9822	12	167/9822	22	296/9822
3	504/9822	13	201/9822	23	201/9822
4	530/9822	14	158/9822	24	337/9822
5	201/9822	15	158/9822	25	167/9822
6	158/9822	16	167/9822	26	267/9822
7	158/9822	17	847/9822	27	559/9822
8	167/9822	18	201/9822	28	7/9822
9	201/9822	19	158/9822	29	6/9822
10	158/9822	20	158/9822	30	6/9822
				31	7/9822

Dersom særlige grunner taler for det skal kostnadene fordeles etter nytten for de enkelte bruksenheter eller etter forbruk.

Den enkelte sameier betaler et a kontobeløp fastsatt av sameiemøtet eller styret til dekning av sin seksjons andel av felleskostnadene.

Sameier er selv ansvarlig for å besørge og bekoste alt innvendig vedlikehold av sin seksjon. Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjons arbeider hvor dette er påkrevd av bygningsmessige hensyn. Dersom pålegg ikke etterkommes, kan styret vedta å la arbeidene utføres for vedkommende sameiers regning.

Dette innebærer at den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen seksjonsenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

§ 6. FORSIKRINGER.
Eiendommen skal til enhver tid holdes tilfredsstillende forsikret. Styret sørger for at forsikring tegnes og vedlikeholdes. For ekstra innredningsarbeider og påkostninger utover det som er standard og omfattes av byggets fellesforsikring, må sameierne selv tegne egen forsikring.

Hvis bygningen skulle bli totalskadet, bortfaller seksjoneringen. Sameierne blir da sameiere i grunnen og erstatningsbeløp baseres på den enkeltes sameiers brøk fastsatt i oppdelingsbegjæringen.

Ved partiell skade av fellesrom etc. avgjør årsmøtet eller ekstraordinært årsmøte ved alminnelig flertall hvordan man forholder seg til dette.

Ved skade i den enkelte seksjon bærer sameieren risiko for skade eller ødeleggelse. Dette medfører at sameieren disponerer de erstatningsbeløp som måtte bli utbetalt alt i forbindelse med et forsikringsoppgjør etter den forsikringsavtale som sameiet har.

Eventuell egenandel som faller på sameiets forsikring, skal dekkes av sameiet som fellesutgift.

§ 7. MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE.
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. Eieseksjonslovens § 38. Medfører sameierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf. Eierseksjonsloven § 39.

§ 8. STYRET.
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 3 til 5 medlemmer. Årsmøtet bestemmer hvert år hvor mange medlemmer styret skal ha. Dersom mulig skal det velges 1 til 2 varamedlemmer, dette også etter årsmøtets beslutning. Styreleder, styremedlemmene og varamedlemmer velges for to år av gangen. Styrets leder velges særskilt.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøter. Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og et styremedlem I fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 9. SAMEIEMØTE.
Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skjer skriftlig med minimum 8 dagers varsel. Den skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøte alltid behandle:

Styrets årsberetning .
Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
Valg av styremedlemmer

På årsmøter har sameierne stemmerett og deres stemmevekt avgjøres av deres eierandel. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Denne fullmakten gjelder førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når son helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom flertallet på årsmøte samtykker.

§10 FORRETNINGSFØRER.
Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Det er styrets oppgave å ansette forretningsfører og andre funksjonærer. Forøvrig gjelder eierseksjonslovens regler i kapittel 8 vedrørende forretningsfører.

§ 11. MINDRETALLSVERN.
Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 12.ENDRINGER I VEDTEKTENE.
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke eierseksjonsloven stiller strengere krav. § 2 og § 5 i disse vedtektene kan ikke endres uten samtykke fra de berørte parter, og deretter vedtas med minst 2/3 flertall på årsmøtet.

§ 13, GENERELLE PLIKTER.
Hvis ikke annet følger av disse vedtektene, kommer eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65 til anvendelse.

HUSORDENSREGLER FOR MAJORSTUVN. 36

Vedtatt årsmøte 29.11.2018.

INNHOLD.

1. Formål.
2. Gjennomgående regler.
3. Regler angående støy
4. Regler angående dyrehold
5. Regler angående fellesområder
6. Regler angående fasader og balkonger
7. Regler angående bruk av seksjonen
8. Regler angående bruk av boder
9. Regler angående avfallshåndtering
10. Brudd på husordensreglene

1,,,, FORMÅL.

1.1,,, Husordensreglene skal bidra til et godt bomiljø for alle.
1.2,,, Husordningsreglene skal bidra til trygg forvaltning av våre felles verdier.
1.3,,, Husordningsreglene skal bidra til å forhindre og løse de konflikter som kan oppstå når mennesker i ulike livssituasjoner bor tett innpå hverandre
1.4,,, Husordningsreglene skal bidra til at reaksjonene ved regelbrudd er forutsigbare og rimelig for alle parter.
1.5,,, Husordningsreglene er konsentrert om de vanligste problemene i et sameie og erstatter ikke behovet for å vise alminnelig hensyn.

2,,,, GJENNOMGÅENDE REGLER.

2.1,,, Alle beboere er forpliktet til å ta hensyn til alminnelige lover og regler, brannforskrifter og regler for sikkerhet og miljø.
2.2,,, Alle beboere er forpliktet til å bidra til forsvarlig drift og vedlikehold av tekniske innretninger, samt alminnelig god forvaltning av bygget.
2.3,,, Eierne av hver seksjon er ansvarlig for all bruk av seksjonen. Dette ansvaret omfatter også leietakers bruk, uavhengig av hvordan et eventuelt utleieforhold er organisert. Ansvaret inkluderer også leverandører av varer og tjenester.
2.4,,, Eierne av hver seksjon er ansvarlig for bruk av fellesarealer og ferdsel til og fra seksjonen. Med ferdsel menes alminnelig ferdsel, inn og utflytting.
2.5,,, Eier vil bli holdt ansvarlig for skader i tråd med vanlige erstatningsregler.

3,,, REGLER ANGÅENDE STØY.

3.1,,, Det skal være ro mellom kl. 23.00 og 08.00 hverdager og søndag, og mellom kl. 00.00 og 08.00 fredager og lørdager. Med ro menes at alle naboer skal kunne sove uforstyrret, med et støynivå som ikke overgår en passerende bil, fra støy av andres musikk, samtaler, bruk av verktøy, vaskemaskiner og lignende.
3.2,,, Med naboer menes alle som påvirkes av eventuell støy, ikke bare de nærmeste naboer.
3.3,,, I perioden mellom 08.00 og 23.00 hverdager og søndager,og mellom 00.00 og 08.00 fredag og lørdag, aksepteres vanlige huslyder og den type moderate festlyder som er vanlige ved muntert samvær.
3.4,,, Oppussing og vedlikehold som innebærer støy fra verktøy, er kun tillatt i tidsrommet 08.00 til 20.00 vanlige hverdager,08.00 til 18.00 fredager, og kl. 10.00 til 18.00 lørdager og søndager.
3.5,,, Ved fester som innebærer mer enn moderate festlyder, skal det sendes nabovarsel senest 3 dager før festen avholdes. De som holder festen skal oppgi mobil nr. og hvor vedkommende kan kontaktes.
3.6,,, Utsendelse av nabovarsel innebærer ikke at beboere får dispensasjon for reglene i punkt 3.1.

4,,, REGLER ANGÅENDE DYREHOLD.

4.1,,, Dyrehold er lov i sameiet, forutsatt at dyrene ikke er til ulempe for naboer.
Dyreeiere skal ta hensyn til, og utvise ansvar overfor naboer i sameiet.
4.2,,, Dyreeiere er ansvarlig for å fjerne ekskrementer fra dyrene umiddelbart.
4.3,,, Dyreeiere skal sørge for ar dyrene ikke lager unødvendig støy.
4.4,,, Mating av fugler på balkonger eller på fellesområder er ikke tillatt.

5,,, REGLER ANGÅENDE FELLESOMRÅDER.

5.1,,, Alle beboere har rett til å bruke fellesarealene, utenom de som er beheftet med eksklusiv bruksrett, og alle fellesarealer skal til enhver tid være fritt tilgjengelige for alle beboere.
5.2,,, Sykler kan ikke etterlates på fellesarealer, men settes i de respektive boder.
5.3,,, Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområdene.
5.4,,, Det er ikke tillatt å legge igjen søppel, sigarettsneiper,snusposer, reklame eller lignende i fellesområdene.
5.5,,, Fellesområdene skal ikke brukes til private formål eller oppbevaring.
5.6,,, Området rundt inngangsdøren til hver enkelt seksjon regnes som fellesområde. Her er det ikke lov å plassere søppel, dekorere eller på annen måte sette et personlig preg på området. Det eneste som er tillatt er dørmatte og navneskilt utenfor egen dør.

6,,, REGLER ANGÅENDE FASADE OG BALKONGER.

6.1,,, Det er ikke lov å lage hull eller på annen måte feste noe til husets fasade. Fasaden er ikke lagd for å tåle belastning og må ikke åpnes grunnet fuktskader.
6.2,,, Markise må ikke monteres på egen hånd eller av annen type enn den fra styret godkjente modell.
6.3,,, All plassering av gjenstander på utsiden av rekkverket på balkonger er forbudt. Forbudet gjelder både midlertidig og permanent plassering.
6.4,,, Spyling av balkonger, slik at vann renner over indre kant og ned på nabobalkongen er ikke tillatt.
6.5,,, Risting og banking av tepper o.l. skal ikke foregå ut av vinduer eller over balkong rekkverket.
6.6,, På balkongen må det ikke oppbevares mat, søppel eller annet som tiltrekker seg skadedyr.

7,,, REGLER ANGÅENDE BRUK AV SEKSJONEN.

7.1,,, Oppussing av seksjoner skal skje i tråd med gjeldende lover og forskrifter. Ved oppussing av bad /våtrom og endringer av Vvs-anlegg og/eller elektriske installasjoner, må det kun brukes autorisert leverandør.
7.2,,, Bruk av seksjonen som skader andres seksjoner og/eller fellesarealene medfører erstatningsansvar.
7.3,,, Det påpekes at beboere har et særlig ansvar for å ikke tette avløpsrørene med fett. Således skal ikke vask eller do brukes til å bli kvitt fett fra matlaging etc. Ved betydelig bruk av fett i matlaging skal fett helles på flasker/kanner og leveres direkte til gjenbruksstasjon.
7.4,,, Beboer har ansvaret for at røykvarsler er i orden og at det er tilgang til brannslokkningsapp.
7.5,,, På parkeringsplassene er ikke tillatt utover kjøretøy, å oppbevare noe som helst.

8,,, REGLER ANGÅENDE BRUK AV BODER.
8.1,,, Rom med felles boder skal holdes rene og ryddige og dør skal alltid låses etter bruk. Det er eiers ansvar å utbedre eventuelle skader på egen bod.
8.2,,, Det er ikke lov å oppbevare potensielt farlige gjenstander i boden, herunder brannfarlige og eksplosive materialer. Det er ikke lov å drive næringsvirksomhet i eller utenfor bod. I boden må det ikke oppbevares mat, søppel eller annet materiale som tiltrekker seg skadedyr.

9,,,,, REGLER ANGÅENDE AVFALLSHÅNDTERING.
9.1,,, Avfallcontainere skal kun benyttes til husholdningsavfall.
9.2,,, Papp og papir skal legges i egen container merket for dette formålet. Bokser og annen papp skal slås sammen eller rives i stykker så de tar minst mulig plass.
9.3,,, Restavfall skal likeledes kastes i en tilstand som gjør volumet minst mulig. Beboerne oppfordres til å gjøre dette når de legger søppelet i søppelbøtta hos seg.
9.4,,, Søppel skal plasseres slik at det er mulig å få lokket låst igjen,
9.5,,, Det er ikke lov å plassere søppel utenfor containerne. Dersom en beboer har mye papp eller papir så må han gradvis kaste dette dersom det ikke er plass eller levere det direkte til gjenbruksstasjonen.
9.6,,, Det er ikke tillatt å kaste flytende væsker eller lignede søppel oppi container.
9.7,,, Glass og metall skal kastes i container beregnet for dette.

10,,, BRUDD PÅ HUSORDENS REGLENE.
10.1,,, Beboere kan rapportere brudd på Husordensreglene til styret. Klager skal alltid skje skriftlig til styeformannens E- mail adresse. Klageren har rett til å forbeholde seg rett til å være anonym overfor den som har brutt reglene, men må oppgi sitt navn til styret som vil da holde hans navn konfidensielt.
10.2,,, Første gangs brudd på husordensreglene fører til en muntlig advarsel fra styret som dog blir formidlet via E-mail.
10.3,,, Annen gangs brudd på husordensreglene fører til en skriftlig advarsel. Tredje og fjerde gangs brudd på husordensreglene følges opp i henhold til den til den enhver tid gjeldende lov om eierseksjoner. Alle advarsler rettes til eier av seksjonen.
10.4,,, Ved brudd på husordensreglene må eier av seksjonen betale for eventuelle utbedrings og/eller utrykningskostnader.
10.5,,, Ved brudd på husordensreglene som fører til at vaktmester eller styremedlemmer må rykke ut , faktureres en timepris tilsvarende den til enhver tid gjeldende sats for vaktmester tjenester. Timeprisen gjelder pr. påbegynt halv time, og pr. styremedlem. Innkomne beløp blir å utbetale styremedlemmene son har gjort arbeidet.
10.6,,, Ved brudd på husordensreglene som fører til at leverandører av driftstjenester må rykke ut, må eier betale alle kostnader.
10.7,,, Ved brudd på husordensreglene som innebærer kostnader ved utbedring eller bortkjøring, må eier betale alle kostnader.

Møteprotokoll fra Ordinært Årsmøte for regnskapsåret 2024 i Sameiet Majorstuveien 36

Møtedato:	Tirsdag 18. november 2025
Møtetidspunkt:	Kl. 17:00
Møtested:	S & J Eiendomsforvaltning AS, Tullins gt 2, etasje 3, Oslo.

1) Konstituering

A) Godkjenning av innkallingen.

Styreleder var tilstede på tlf. og åpnet møtet og ønsket velkommen. Årsmøtet godkjente deretter enstemmig innkallingen.

B) Valg av møteleder

Forretningsfører Ulf Ower ble enstemmig valgt til møteleder.

C) Valg av sameier til å signere protokollen

Odin R. Bråten ble enstemmig valgt til å signere protokollen sammen med møteleder, som også ble enstemmig valgt til å skrive protokollen.

D) Opptelling av fremmøtte og fullmakter.

Ulf Ower opptok fortegnelse over møtende sameiere (se vedlagt nedtegnelse). Totalt møtte 340 stemmer, av totalt 1 026, som var representert ved 4 seksjoner tilstede, 4 seksjoner på telefon og 1 seksjon med fullmakt.

E) Godkjenning av dagsorden

Dagsorden ble enstemmig godkjent.

2) Årsberetning for 2024

Årsberetningen for 2024 ble gjennomgått punkt for punkt, det ble stilt spørsmål underveis som løpende ble besvarte på tilfredsstillende måte, og deretter ble årsberetningen enstemmig godkjent.

3) Årsregnskap for 2024 / Disponering av resultatet / Budsjett 2025

A) Årsregnskapet for 2024 og dets forslag til disponering av resultatet ble gjennomgått, og deretter enstemmig godkjent.

B) Budsjettet for 2025 ble enstemmig godkjent.

4) Godtgjørelse til styret og revisor

A) Styrets forslag til honorar for den tilbakelagte periode, kr 30.000 ble enstemmig godkjent.

B) Forslaget om at revisor honoreres etter regning ble enstemmig godkjent.

Penneo Dokumentnøkkel: HFX8A-2M3V5-RN775-SMYGY-0TZ7K-U3XQI

5) Saker til behandling

A) Forslag fra Styret – ingen saker.
B) Innkomne forslag – ingen saker.

6) Valg av styre

Nytt styre ble følgende:

- Styreleder: Henrik Nordhus (for næring, ikke på valg)
- Styremedlem: Agnes B. Rasmussen (for Næring, valgt for 2 år)
- Styremedlem: Kristin De Lange Nilsen (for bolig, valgt for 2 år)
- Styremedlem: Anders Honningsvåg (for bolig, ikke på valg)
- Varamedlem: Chrisrose Delabahan (valgt for 1 år)

Møtet ble hevet kl. 18.20

Ulf Ower /s/
Møteleder

Odin R. Bråten

Penneo Dokumentnøkkel: HFX8A-2M3V5-RN775-SMYGY-0TZ7K-U3XQI

Vedlegg 1

DELTAKERLISTE ÅRSMØTE .....

SNR	NAVN	Eierbrøk	Fremmøtte	Med fullmakt
1	WIMU AS	310		
4	WIMU AS	41		
2	M36 Holding AS	136	X	På
17	M36 Holding AS	65		
22	M36 Holding AS	23		
27	M36 Holding AS	56		
3	Polar Property AS	82		
5	Kristina Mc Grory	16		
6	Noe Artiles Knutsen	12	X	
7	Mette Østby	12		
8	Anders Honningsvåg	13		
9	Arne Strand	16		
10	A.M.C Lundberg	12		
11	Magdalena Moskal	12		
12	Kåre Johansen	13		
13	Ani Martirosian	16		
14	Sture Kristiansen	12		
15	Chisrose Delabahan	12		
16	Karlsen/Gunnarsson	13		
18	Randi Langen Moen	16		
19	Markus Erdal	12		
20	Odin R. Bråten	12	X	
21	Emma Flobak	13		X
23	Kristin De Lange Nilsen	16	X	
24	Hanne T. Nissen-Sollie	26		
25	Madsen og Moe AS	13		
26	Amalia Carli	20		
28	Lena Kerstin Sjøholm	7	X	
29	Anne Holter	6		
30	Titano Eiendom AS	6		
31	Hanne T. Nissen-Sollie	7		
	Sum	1026		

280

På vegne av hh.

340 stemmer

Penneo Dokumentnøkkel: HFX8A-2M3V5-RN775-SMYGY-0TZ7K-U3XQI

PENNEO

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

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

Ulf Kenneth Over
Møteleder
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5995-4-[redacted]
IP: 77.40.xxx.xxx
2025-11-18 19:49:08 UTC

QES

bankID

Odin Rivenes Bråten
Protokollvitne
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5997-4-[redacted]
IP: 77.16.xxx.xxx
2025-11-21 13:30:19 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: HFX8A-2M3V5-RN775-SMYGY-0TZ7K-U3XQI

Dette dokumentet er signert digitalt via **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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. 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.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 OSLO 5 ☎ 60

GH/BS

KOPI

Oslo, den
13.januar 1984.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Majorstuveien 36, OSLO 3

Journalnr.
69/3867

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
15.12.83

Bygningens art
Bygning m/politistasjon, helsestudio, restaurant, kontorer, leiligheter. og garasjer.

Byggherre
Majorstuveien 36, A/S Bauer og Bech, Sandakervn.74, Oslo 4.

Byggemelder
Ark.ne Bakstad og Hovind, Fr. Nansensvei 2, OSLO 4.

Ansvarshavende

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

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

For bygningssjefen

Overingeniør

G.Heber

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

Skj. o 15. ANDVORD. 4000.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

A.L. Høyer AS
Hammersborg Torg 3
0179 OSLO

Dato: 20 NOV. 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200504710-13 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Pål Granberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	MAJORSTUVEIEN 36	Eiendom:	215/205
Tiltakshaver:	Sameiet Majorstuveien 36	Adresse:	Majorstuveien 36, 0367 OSLO
Søker:	A.L. Høyer AS	Adresse:	Hammersborg Torg 3, 0179 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård	Tiltaksart:	Endring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

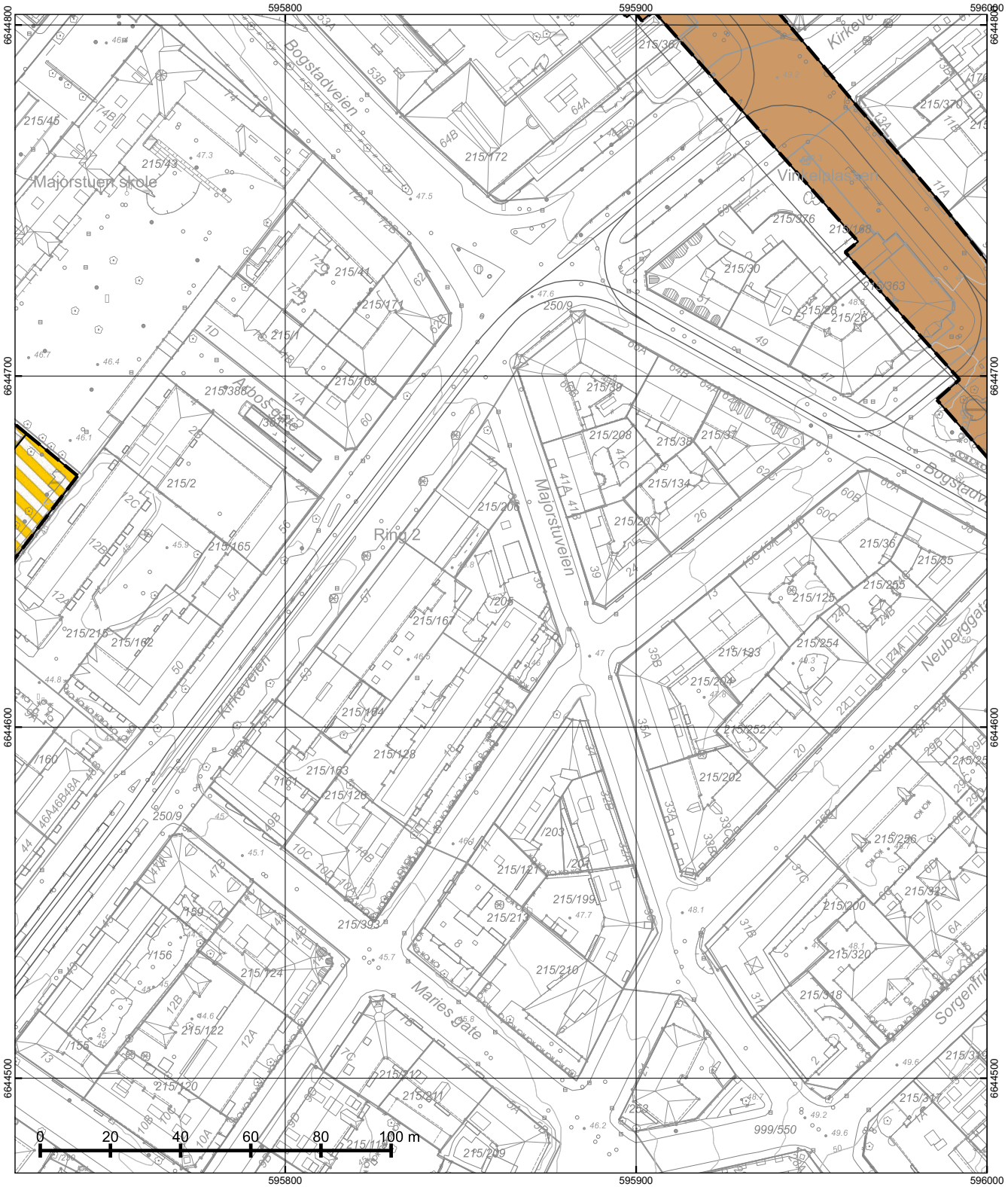
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Nybygg

Na Stephansen
for avdelingsenhetsleder

Pål Granberg
saksbehandler

Kopi til:
Sameiet Majorstuveien 36, Majorstuveien 36, 0367 OSLO



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

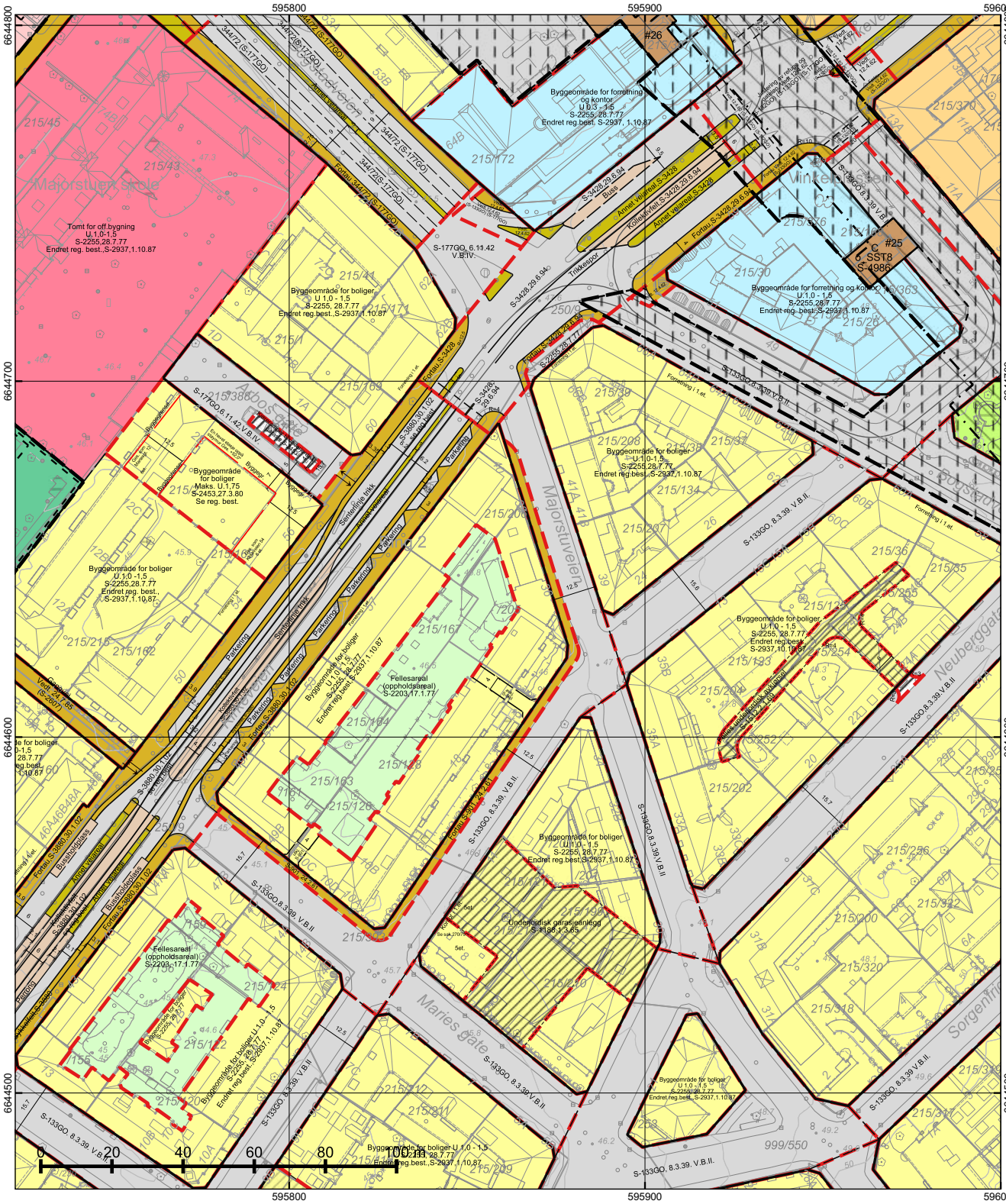
Reguleringskart

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

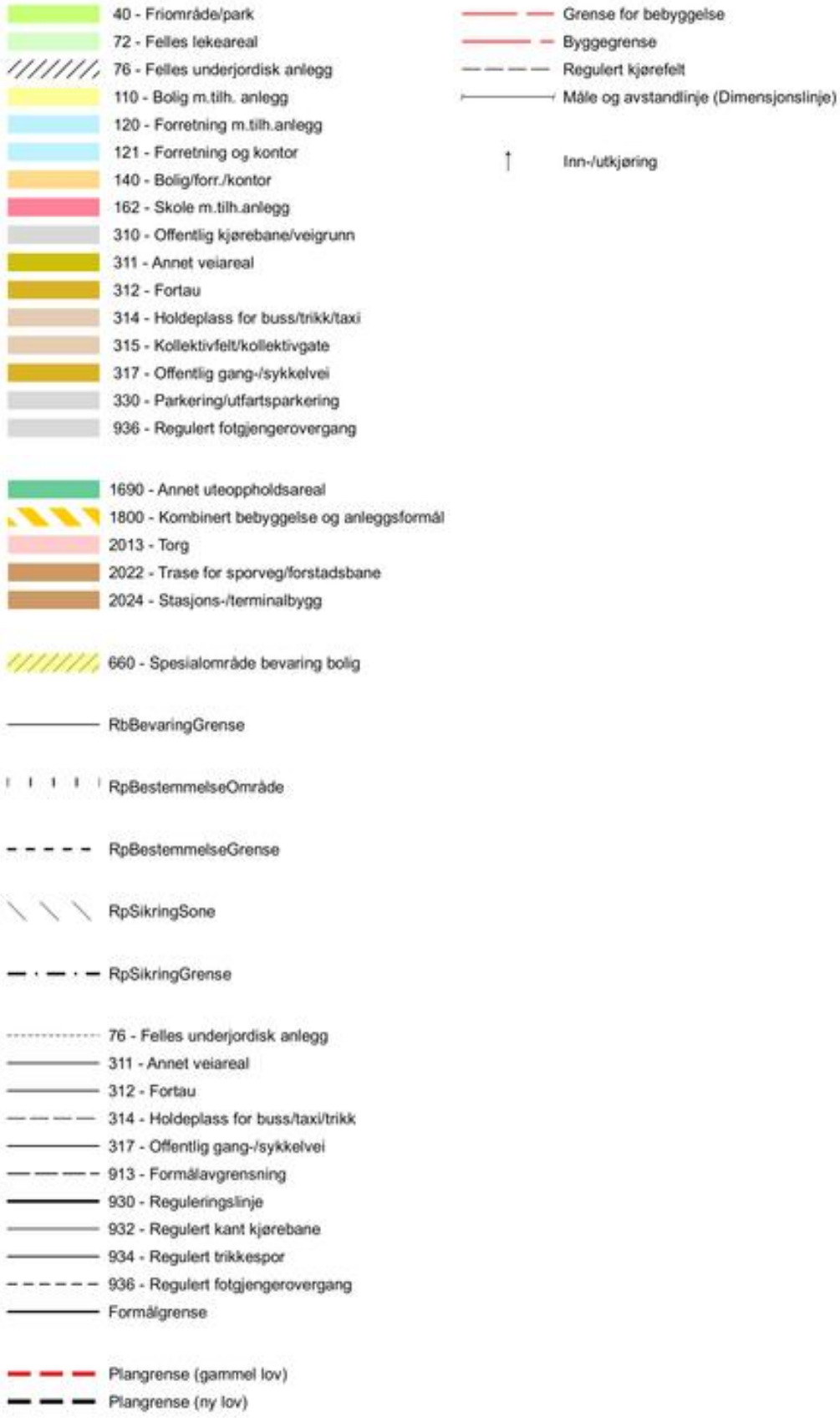
PlottID/Best.nr: 153448/ 86527182
Deres ref.:
Adresse: Majorstuveien 36
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/205

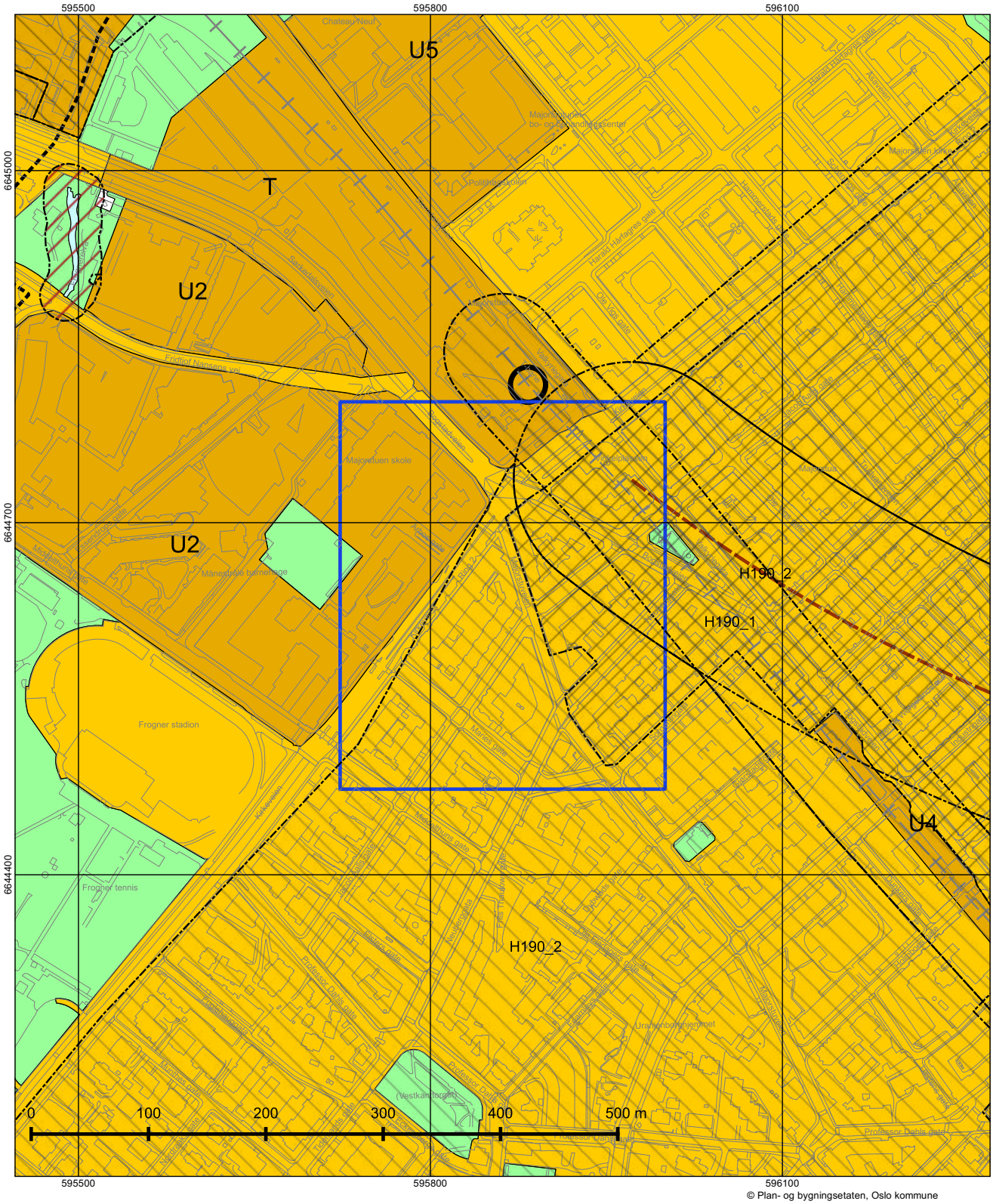
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark


595800
595900
596000
6644800
6644700
6644600
6644500
Majorstuveien
Majorstuen skole
Tomt for off.bygning
U.1.0-1.5
S-2255.28.7.77
Endret reg. best.,S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger
U.1.0 - 1.5
S-2255. 28.7.77
Endret reg.best.,S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger
Maks. U.1.75
S-2453,27.3.80
Se reg. best.
Byggeområde for forretning
og kontor
U.0.3 - 1.5
S-2255. 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for forretning og kontor
U.1.0 - 1.5
S-2255.28.7.77
Endret reg. best. S-2937,1.10.87
#26
#25
SST8
S-4986
Fellesareal
(oppholdsareal)
S-2203,17.1.77
Underjordisk garasjeanlegg
S-1185,1.3.65
Maries gate
Sorgenfrigata
Neubergaten
Vinterveien
Frydenlundveien
Parkering
Forbud S-3860,30.1.02
Sambruk parkering
Kollektivfelt S-3428
Annet veigrunnal S-3428
Forbud S-3428,29.6.94
Bussholdeplass
Sambruk parkering
Forbud S-3860,30.1.02
Annet veigrunnal

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153448/86527182
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Klara Brandrud
MAJORSTUVEIEN 36

Dato: 19.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86527182
9005614

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.215 BNR. 205

Vi viser til bestilling av 20260219 for MAJORSTUVEIEN 36.

GNR. 215 BNR. 205

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 12.03.1891.

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

994 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

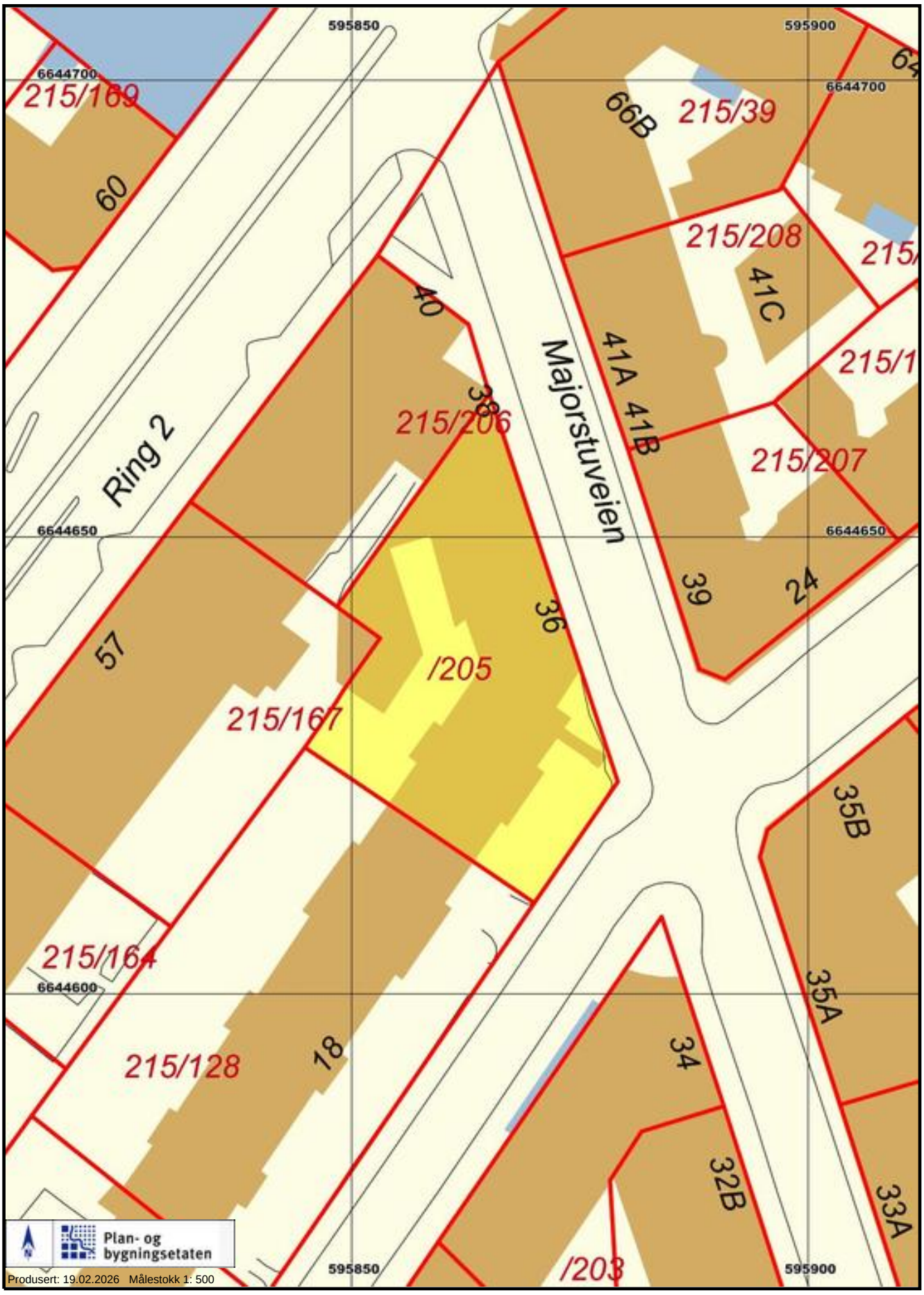
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


595850
595900
6644700
6644700
215/169
60
66B
215/39
215/208
41C
215/
40
38
215/206
Ring 2
Majorstuveien
41A 41B
215/1
215/207
6644650
6644650
39
24
57
36
/205
215/167
35B
215/164
6644600
35A
215/128
18
34
32B
33A
/203
595850
595900
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 19.02.2026 Målestokk 1: 500

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-901

Regulerings- bebyggelsesplan for kvartalet begrenset av Kirkeveien-Majorstuveien-Jacob Alls gate-Mariegate,Oslo

S-901 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 24.02.1961
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 196101395
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-2203

Reguleringsplan for gårdsrom til felles oppholdsareal for beboerne i de to kvartaler begrenset av Kirkeveien - Mariesgt. - Jac.Aallsgt. - Middelthuns gate- Majorstuveien.

S-2203 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 17.01.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701370
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

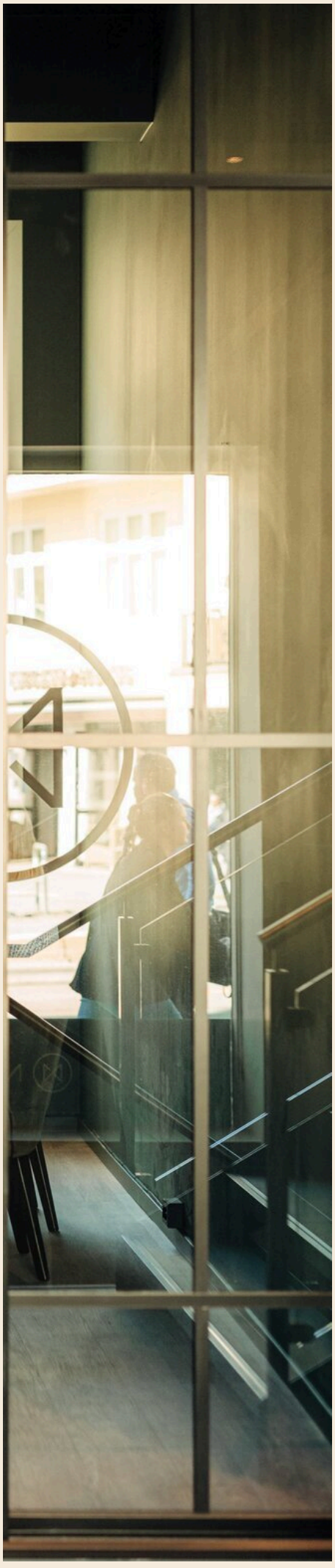
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

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 Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, 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 boliger vi har for salg.



Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO
majorstuen@nordvikbolig.no
23 33 28 00

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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 kjøpers 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 tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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 Eiendomsmeglerforbund, 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 budgivere 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 8-0713/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Majorstuveien 36 0367 OSLO
Matrikkel: Gnr 215, bnr 205, snr 12 (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: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: _____

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

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Øyvind Næss
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Majorstuen Eiendomsmegling AS
o.ness@nordvikbolig.no
482 48 215

Ida Basilier
Eiendomsmegler MNEF
Majorstuen Eiendomsmegling AS
i.basilier@nordvikbolig.no
412 27 415

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: