

Majorstuveien 16



Velkommen til

Majorstuveien 16



Salgsoppgaven produsert 31. juli 2025

Majorstuen - Vender mot Fearnleys gate

Lys og innbydende 1(2)-roms m/heis. Mulighet for garasjeleie (kr. 984).
Vender mot rolige omgivelser. Lave felleskost

Prisantydning	4 490 000,-
Fellesgjeld	38 393,-
Omkostninger	114 550,-
Totalpris	4 642 943,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 039,-
BRA-i	33 kvm
Totalt BRA	35 kvm
Etasje	3

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1976
Megler	Sander Flåte
Telefon	994 75 337
E-post	s.flate@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Sander Flåte v/Nordvik Eiendomsmegling har gleden av å presentere Majorstuveien 16. En lys og sjarmerende 1(2)-roms i 3.etasje med heisadkomst. Leiligheten ligger rolig og stille til inn mot Fearnleys gate . Leiligheten byr på en lys og luftig stue med utgang til den solrike balkongen, delvis åpen kjøkkenløsning, sovealkove som enkelt kan omgjøres til soverom (trenger kun å sette inn skyvedør/dør) og bad. Her kan du flytte rett inn, men også skape din drømmeleilighet med enkle grep!

Gode muligheter for garasjeleie. Sameiet eier 16 plasser som leies ut til beboere. Per 31. juni 2025 var det 3 ledige parkeringsplasser. Plassene koster kun kr. 984,- i måneden.

Høydepunkter:

- Garasjeleie (kr. 984)
- Meget stille område
- Solrik balkong
- Heisadkomst

Velkommen til visning!

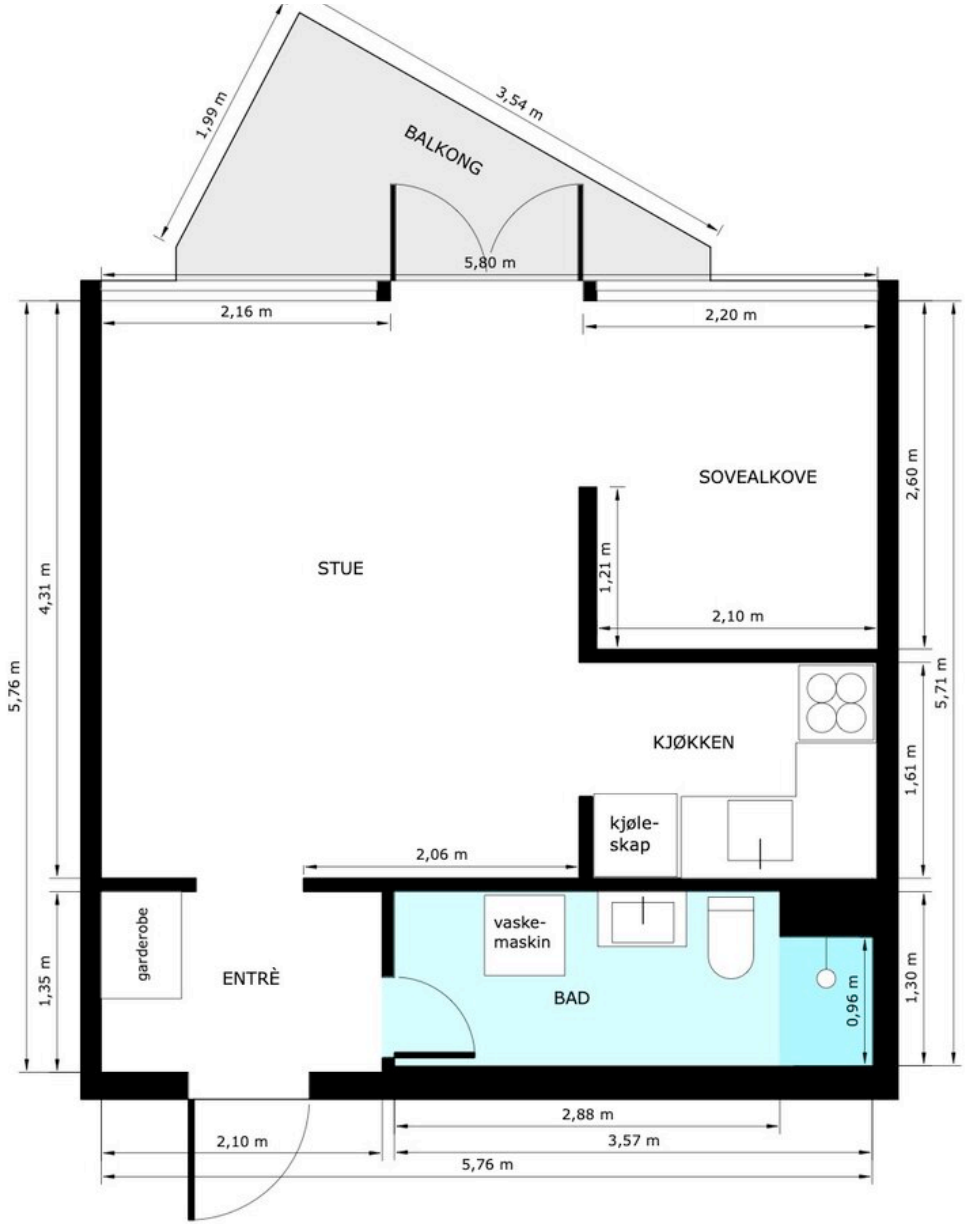
Arealer og innhold

BRA-i:	33 kvm
BRA-e:	2 kvm
Totalt BRA:	35 kvm
TBA:	4 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 33 kvm. Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.
Total BRA: 33 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm. Kjellerbod i fellesareal
Total BRA: 2 kvm.


1,99 m
3,54 m
BALKONG
5,80 m
2,16 m
2,20 m
SOVEALKOVE
2,60 m
STUE
1,21 m
2,10 m
4,31 m
5,76 m
5,71 m
KJØKKEN
1,61 m
kjøle-
skap
2,06 m
vaske-
maskin
garderobe
ENTRÈ
BAD
0,96 m
1,30 m
1,35 m
2,88 m
2,10 m
3,57 m
5,76 m


















Fearnleys gate

Informasjon

Majorstuveien 16

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0356/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Majorstuveien 16, 0367 OSLO
Gnr 215, bnr 186, snr 21 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Pelle Valebjørg

Kjøpesum og omkostninger
4 490 000,- (Prisantydning)
38 393,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 528 393,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
113 200,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
114 550,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
127 250,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 642 943,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 655 643,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1976

Etasje
3

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 33 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 35 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:

BRA-i: 33 kvm. Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.
Total BRA: 33 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm. Kjellerbod i fellesareal
Total BRA: 2 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Heis: Tilgang til leiligheten med heis.
Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 4 kvm balkong fra stuen.
Interne boder: Ingen innvendige boder.
Eksterne boder: Kjellerbod på ca 2 kvm.
Takhøyde: Takhøyden er målt til cm i stuen.

Innhold

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

3. etasje
Entre: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Porttelefon. Garderobeskap.

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

Kjøkken: Laminat på gulv, og flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

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

Bad: Flis på gulv og våtromsplater på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med åpen dusj, wc, servantskap og opplegg for vaskemaskin.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Våtrom oppsummering av overflater:
FALL MOT SLUK:
Gulvet er flatt og stedvis motfall.
Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga motfall.
MÅLING:
Målt fall utenfor dusjsonen: 0:100. Motfall mot dusjsone.
Målt fall i dusjsonen: 1:100
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 55mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 4mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 45mm
KRAV TIL FALL MOT SLUK:
Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:
Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.

-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.
Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).
Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).
For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15
Anbefalte tiltak overflater
I forbindelse med en eventuell rehabilitering av badet må det sørges for tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrift. Pr 2025 er det tek 17 som gjelder, og denne forskriften har flere ulike pre-aksepterte løsninger for fall mot sluk. En av disse er 1:100 jevnt fall mot sluk utenfor dusjsonen og 1:50 jevnt fall i dusjsonen samtidig som det skal være minst 25 mm høydeforskjell mellom topp membran ved døren og topp slukrist.
Utbedringskostnader overflater: Over 300 000

Bygningsdeler som har fått TG2:
Oppsummering av avtrekk kjøkken:
Felles sentral vifte over tak tilknyttet kjøkkenet. Tilstandsgrad 2 settes pga svakt trekk. Anbefalte tiltak avtrekk. Anbefaler å utføre service på felles vifte for å oppnå bedre trekk.

Balkong, terrasse, platting oppsummering:
REKKVERKSHØYDE:
Avstand til bakken er mer enn 0,5 m og det er krav om minst 100 cm rekkverkshøyde.
Målt avstand er 8,21 meter til bakken.
Rekkverket blir målt til 94 cm og tilfredsstiller ikke forskriftskravet på 100 cm.
Anbefalte tiltak:
Årsak: For lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav.
Konsekvens: Fallulykker.
Tiltak: For å lukke avviket må rekkverket heves til 100 cm over gulv. Normalt vil ikke tiltaket være mulig å gjennomføre i praksis ettersom det må godkjennes av kommunen (fasadeendring) og at avviket kun er på 6 cm.

Etasjeskille og gulv på grunn oppsummering:
1. ETASJE
Entrè:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), -1 mm, -2 mm, -1 mm, 0 mm.
Lokalt avvik: 2 mm.
Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), -4 mm (venstre), -1 mm (rett frem), -2 mm (høyre), 0 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 4 mm.
Stue:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 1 mm, 1 mm, 1 mm, 1 mm.
Lokalt avvik: 1 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 2 mm (venstre), 4 mm (rett frem), 3 mm (høyre), 1 mm (midt på gulvet).
Avvik: 4 mm.
UTFØRELSE AV KONTROLLEN:
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet.
Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.
VURDERINGSKRITERIER:
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik
>30 mm
Parkett har en del merker, hakk og misfarging.
Anbefalte tiltak:
Det anbefales ingen umiddelbare tiltak da gulvet fungerer som tiltenkt med dagens tilstand.

Kjøkken oppsummering av overflater og innredning:
Det registreres fukt/skader rundt vask.
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
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.

Avløpsrør oppsummering:
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.
Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen. Vær oppmerksom på at utskifting og rehabilitering av soilrør
ofte er borettslag/sameiets ansvar.
Soilrøret som strekker seg mellom etasjene er ikke mulig å kontrollere siden de er innkasset. Det er ikke
tegn etter lekkasjer eller skader på avløpsrørene på befaringstidspunkt.
Anbefalte tiltak:
Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader
plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med
utskiftning av rør.

Vannledninger oppsummering:
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå over tid. Normalt vil denne type kobberrør ha lang levetid, men av hensyn til alderen må eier være oppmerksom på at risiko for lekkasjer øker i takt

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

Elektrisk oppsummering:
TG2 settes ettersom det mangler samsvarserklæring (dokumentasjon) på det elektriske anlegget.
Sikringsskapet er plassert i gang/trapp utenfor leiligheten.
Digital strømmåler og skrusikringer i sikringsskapet.
Anbefalte tiltak:
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.

Våtrom oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Årsak: Alder.
Konsekvens: Vannlekkasjer kan oppstå og gjøre skade på underliggende konstruksjon.
Tiltak: Anbefaler å rehabilitere badet med ny membran, overflater og sanitærutstyr.
Oppsummering av ventilasjon: Rommet er tilknyttet mekanisk vifte over tak (felles).
Tilstandsgrad 2 settes pga svakt trekk. Anbefalte tiltak ventilasjon. Anbefales service på vifte over tak for å oppnå bedre trekk.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Varmtvannsbereder oppsummering:
Det er felles varmtvann i bygget.

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

Parkering

Garasjeanlegget er sameiets eiendom og består av 16 oppstillingsplasser, nummerert fra 1 – 16. Plassene fordeles etter liste / ansiennitet. De som ønsker plass kan ta kontakt med styret. Det er per juni 2025 3 ledige parkeringsplasser i garasjen, disse har ikke lader, men flere av de andre plassene har lader. Koster kr. 984,- i måneden for leie av parkeringsplass. Alle p-plassene eies av sameiet.

Sameiet v/Styret har ansvaret for utleie av garasjeplassene etter ansiennitetsprinsippet og med gjeldende regler:
1. prioritetsliste er beboere som eier og bebor leiligheten.
2. prioritetsliste er beboere som leier leilighet i Majorstuveien 16.
3. prioritetsliste er eiere som ikke bebor leiligheten.
4. prioritetsliste er eksterne som verken eier eller bebor i Majorstuveien 16.

Med beboelse menes at vedkommende må være folkeregistrert i Majorstuveien 16, noe styret kan kreve å få dokumentert.

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: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Bygningssakkyndig

Garp Eiendom v/Erik Iversen

Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og fasaden er utført i malt betong. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre medfølger:
-Kjøle/fryseskap
-Komfyr
-Vaskemaskin
-Seng (120x200)
-"Glassreol"
-Balkongmøbler

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

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming med montert el-ovn på vegg.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3.000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 039,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, forretningsfører, diverse honorarer, bygningsforsikring, TV/bredbånd, festeavgift, renter og avdrag på lån, renovasjon, vannavgift, strøm i fellesareal og utvendig vedlikehold.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 051 186,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 204 745,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.
Majorstuveien 16 Boligsameie, orgnr. 871 272 832

Om sameiet
Majorstuveien 16 Boligsameie beliggende i bydel Frogner i Oslo kommune med org.nr: 871 272 832. Sameiet består av 28 seksjoner

Informasjon fra styreleder pr. 23.03.2025:
I følge styreleder er det ikke planlagt noen større arbeider i gården og der er heller ikke pågående arbeider. Felleskostnader er dynamisk og måtte økes noe i fjor, grunnet de økte utgiftene til Oslo Kommune etc.

Forretningsfører
Gardermoen Økonomi AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 38 393,-pr. 31.12.2024

Sameiet har ett lån hos DnB. Lånet er på kr. 175.030,-. Rente på 9,15%. Avdrag på kr. 8.333,-.

Total fellesgjeld er lån DNB med tillegg av gjeldsfradrag for festeavgift, samt lev

gjeld og påløpte kostnader, kr 1.698.806,- pr 31.12.24

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesformue
Kr 6 236,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Boligselskapets budsjett og regnskap ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt. Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad på påregnes.

Dyrehold
Husdyr er tillatt, men skal ikke være til sjenanse for naboer.

Sameiets forsikring
Protector Forsikring ASA
Polisenr. 2013797

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 670 kvm (Festetomt)
Felles bakgård opparbeidet med blant annet internstier, plenarealer og diverse beplantning.

Tomten er festet. Bortfester er Fredrik Gorgas Brun, Johan Gorgas Brun, Thorvald Gorgas Brun og Elisabeth Kyrkjebø Brun

Festetiden er 99 år regnet fra 01.11.1960.

Festeavgiften kan reguleres hvert 5 år i relasjon til Det Statistiske Sentralbyrås engrosprisindeks og da med virkning for kommende femårsperiode. Festeavtalen ligger vedlagt.

Det er ikke gjennomført «engangsløft». Dette betyr at bortfester ved avtalens utløp har anledning til å gjøre en større justering av festeavgiften i samsvar med tomtefesteloven §15(4).

Bortfester har ikke forkjøpsrett.

Ny eier skal godkjennes av bortfester. Vi gjør oppmerksomme på at overtagelse ikke kan skje før grunneier har godkjent kjøper.

Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i festeavtalen som følger vedlagt salgsoppgaven.

Kontakt megler ved spørsmål.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Svært etterspurt og sentral beliggenhet på Majorstuen, like ved populære Vestkanttorget. Leiligheten ligger i et etablert og sjarmerende område preget av klassiske bygårder og et levende nærmiljø. Innen få minutters gange finner du et bredt utvalg av butikker, kafeer og restauranter, samt barer, nisjebutikker og et variert uteliv.

For den handleglade er det kort vei til Bogstadveien, Oslos mest eksklusive handlegate, som sammen med Hegdehaugsveien byr på et rikt utvalg av butikker, kaféer og spisesteder. Området har nylig gjennomgått omfattende oppgraderinger, med fokus på bedre trafikksikkerhet, universell utforming, fremkommelighet og økt trivsel – inkludert oppvarmede fortau og grønnere gater. Det er også kort avstand til Slottsparken og videre til Karl Johans gate, med sitt store utvalg av butikker, restauranter og kaféer. Aker Brygge og Tjuvholmen ligger dessuten kun en spasertur unna og byr på noen av byens mest populære serveringssteder.

Rekreasjonsmulighetene er mange, med Frognerparken og Vigelandsparken i umiddelbar nærhet. Her finner du grøntområder, stier, dammer og Frognerbadet – ideelt for både rolige spaserturer, jogging og piknik. Også Stensparken, Slottsparken og flere andre grønne lunger ligger innen gangavstand. Området har et bredt tilbud av treningssentre, inkludert SATS Colosseum med sitt store anlegg under bakkenivå, Fresh Fitness i Sporveisgata, SATS Bislett og det eksklusive Artesia med både treningsfasiliteter og spa. Det er også kort vei til Sognsvann og Holmenkollen via T-bane, med flotte tur- og treningsløyper hele året.

Området er svært godt tilknyttet kollektivnettet, med både trikk og buss i umiddelbar nærhet. Majorstuen stasjon ligger kun få minutters gange unna og fungerer som et sentralt knutepunkt for hele byens kollektivtilbud – med tilgang til alle T-banelinjer, hyppige bussavganger og trikkeforbindelser i alle retninger.

Det er også enkel tilgang til flere av byens utdanningsinstitusjoner, som Universitetet i Oslo, OsloMet og Handelshøyskolen BI.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 1977.

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.
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 sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 -

Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker:
Majorstuveien 17 C - Oppføring av balkonger
Saksnummer 202005204 - Byggesak
Mottatt sak: 26.03.2020
Status: Tillatelse gitt
Søknaden omfatter en funkisgård datert til 1921-1932, i bydel i Frogner. Tiltaket gjelder oppføring av tre balkonger på bakgårdsfasaden. Balkongene blir 1,5 meter dype og 3,5 meter brede. De blir oppført i andre, tredje og fjerde etasje.

Plansaker:
Holmboes gate 8 - Majorstuveien 5 B - Oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn
Saksnummer 202205283 - Reguleringssak
Mottatt sak: 04.04.2022
Majorstuveien 5b AS ønsker å regulere Holmboes gate 8 og Majorstuveien 5b til boligformål, ved å rive eksisterende garasjer og bygge en boligblokk med rundt 32 leiligheter og parkeringsanlegg. Den nye bebyggelsen foreslås med inntil seks etasjer. Eksisterende bygg i Holmboes gate skal bevares. Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke forslaget, da det ikke er godt nok tilpasset omgivelsene og gir dårlig bokvalitet.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

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:
301/215/186/21:
04.12.1965 - Dokumentnr: 521297 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
ÅRLIG AVGIFT NOK 10,000
BEST. OM VARIGHET
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM OPPTRINNSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER

13.04.1976 - Dokumentnr: 507682 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
Panterett til sameiet for kr 20.000,-uten opptrinnsrett
med prioritet etter kr. 164.040,-.

28.08.1962 - Dokumentnr: 512750 - Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:186

Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.1965 - Dokumentnr: 521297 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:186
Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.1965 - Dokumentnr: 521297 - Festekontrakt - vilkår
ÅRLIG AVGIFT NOK 10,000
BEST. OM VARIGHET
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM OPPTRINNSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER

13.04.1976 - Dokumentnr: 507682 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 21
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/28
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 28 SEKSJONER

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan 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

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.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre 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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 4 000,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen.

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.

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 31. juli 2025

Megler

Sander Flåte, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99475337

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, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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

Vedlegg

Majorstuveien 16

Majorstuveien 16

Nabolaget Vestkanttorget - vurdert av 88 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	8 min 0.6 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	9 min 0.7 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	15 min 1.2 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	11 min 0.9 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	16 min 1.3 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	11 min 0.9 km
Akademiet videregående skole O... 450 elever	12 min 1 km

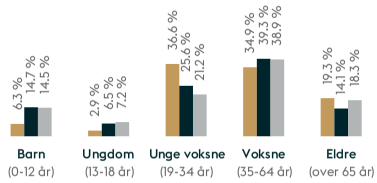
Offentlig transport

Bogstadveien Linje 1N, 2N, 11N	0 min 0 km
Bogstadveien Linje 11, 19	4 min 0.3 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min 0.6 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	19 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 5.1 km

Barnehager

Fridheim barnehage (1-5 år) 74 barn	3 min 0.3 km
Hamna barnehage (1-5 år) 52 barn	4 min 0.3 km
Godbiten barnehage (1-5 år) 34 barn	4 min 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vestkanttorget	1 122	710
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Trikk

Sport

Den tysk-norske	2 min
Dronning Astrids plass streetb...	5 min
SATS Yoga Majorstuen	4 min
Artesia Trening	4 min

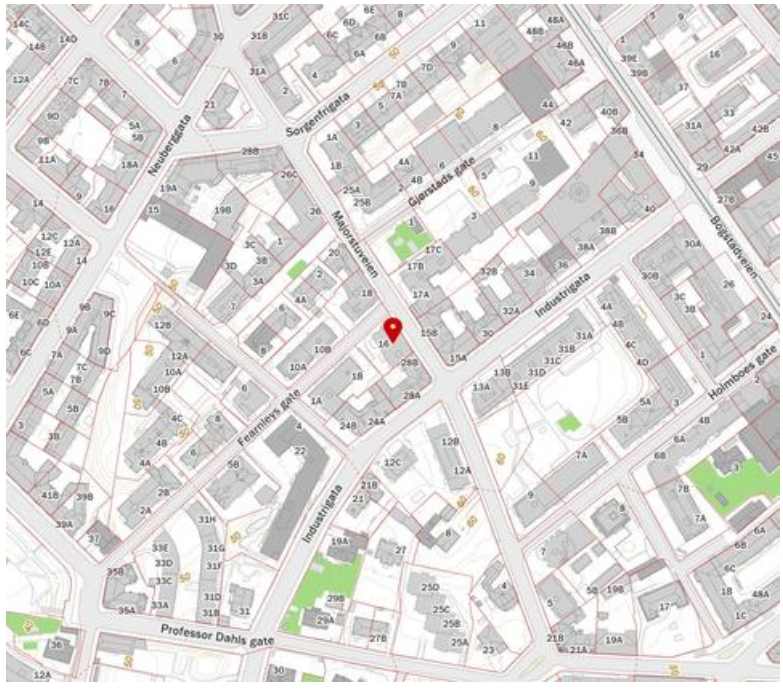
«Kort vei til alt, bra med buss, trikk og t-bane.»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Majorstuveien 16
0367 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1976
BRA: 35 m^2
BRA-i: 33 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	3	9	1	1

Supertakst

GNR: 215 BNR: 186 SNR: 21

Erik Bjerved Iversen
Garp Eiendom

garpeiendom@gmail.com
91301273

Majorstuveien 16
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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

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/32888

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Våtrom

Oppsummering av overflater

FALL MOT SLUK:
Gulvet er flatt og stedvis motfall.
Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga motfall.

MÅLING:
Målt fall utenfor dusjsonen: 0:100. Motfall mot dusjsone.
Målt fall i dusjsonen: 1:100
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 55mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 4mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 45mm

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Anbefalte tiltak overflater

I forbindelse med en eventuell rehabilitering av badet må det sørges for tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrift. Pr 2025 er det tek 17 som gjelder, og denne forskriften har flere ulike pre-aksepterte løsninger for fall mot sluk.
En av disse er 1:100 jevnt fall mot sluk utenfor dusjsonen og 1:50 jevnt fall i dusjsonen samtidig som det skal være minst 25 mm høydeforskjell mellom topp membran ved døren og topp slukrist.

Utbedringskostnader overflater: Over 300 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

REKKVERKSHØYDE:
Avstand til bakken er mer enn 0,5 m og det er krav om minst 100 cm rekkverkshøyde.
Målt avstand er 8,21 meter til bakken.

Rekkverket blir målt til 94 cm og tilfredsstiller ikke forskriftskravet på 100 cm.

Anbefalte tiltak

Årsak: For lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav.
Konsekvens: Fallulykker.
Tiltak: For å lukke avviket må rekkverket heves til 100 cm over gulv. Normalt vil ikke tiltaket være mulig å gjennomføre i praksis ettersom det må godkjennes av kommunen (fasadeendring) og at avviket kun er på 6 cm.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

1. ETASJE
Entrè:

Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), -1 mm, -2 mm, -1 mm, 0 mm.
Lokalt avvik: 2 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), -4 mm (venstre), -1 mm (rett frem), -2 mm (høyre), 0 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 4 mm.

Stue:

Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 1 mm, 1 mm, 1 mm, 1 mm.
Lokalt avvik: 1 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 2 mm (venstre), 4 mm (rett frem), 3 mm (høyre), 1 mm (midt på gulvet).
Avvik: 4 mm.

UTFØRELSE AV KONTROLLEN:
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet.
Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.

VURDERINGSKRITERIER:
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm

Parkett har en del merker, hakk og misfarging.

Anbefalte tiltak

Det anbefales ingen umiddelbare tiltak da gulvet fungerer som tiltenkt med dagens tilstand.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Det registreres fukt/skader rundt vask.

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

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.

Oppsummering av avtrekk

Felles sentral vifte over tak tilknyttet kjøkkenet.
Tilstandsgrad 2 settes pga svakt trekk.

Anbefalte tiltak avtrekk

Anbefaler å utføre service på felles vifte for å oppnå bedre trekk.

Avløpsrør

Oppsummering

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.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen. Vær oppmerksom på at utskifting og rehabilitering av soilrør ofte er borettslag/sameiets ansvar.
Soilrøret som strekker seg mellom etasjene er ikke mulig å kontrollere siden de er innkasset. Det er ikke tegn etter lekkasjer eller skader på avløpsrørene på befaringstidspunkt.

Anbefalte tiltak

Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå over tid. Normalt vil denne type kobberrør ha lang levetid, men av hensyn til alderen må eier være oppmerksom på at risiko for lekkasjer øker i takt med alderen.

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

Anbefalte tiltak

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.

Elektrisk

Oppsummering

TG2 settes ettersom det mangler samsvarserklæring (dokumentasjon) på det elektriske anlegget.

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

Anbefalte tiltak

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.

Våtrom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet er tilknyttet mekanisk vifte over tak (felles).
Tilstandsgrad 2 settes pga svakt trekk.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Anbefales service på vifte over tak for å oppnå bedre trekk.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er felles varmtvann i bygget.

Lovlighet

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

Brannslukningsapparat må skiftes.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
7.7.2025	**31.7.2025**

Hjemmelshavere

Navn:	**Pelle Valebjørg**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
Navn:	**Johan Gorgas Brun**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
Navn:	**Thorvald Gorgas Brun**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
Navn:	**Fredrik Gorgas Brun**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
Navn:	**Elisabeth Brun Kyrkjebø**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Erik Bjerved Iversen**	Telefon:	**91301273**
Firma:	**Garp Eiendom**	Epost:	**garpeiendom@gmail.com**
Adresse:	**Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**		

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 16, 0367 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**215**	Bruksnr:	**186**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**21**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1976**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og fasaden er utført i malt betong. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Standard

3. etasje

Entre: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Porttelefon. Garderobeskap.

Bad: Flis på gulv og våtromsplater på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med åpen dusj, wc, servantskap, opplegg for vaskemaskin og naturlig avtrekk.

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. Garderobeskap.

Kjøkken: Laminat på gulv, og flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med avtrekk over stekesonen.

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	33	33	0	0	4
Kjeller	2	0	2	0	0
Totalt m²	**35**	**33**	**2**	**0**	**4**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	33	33	0	Entrè, stue, kjøkken, soverom og bad.	Ingen sekundærrom.
Kjeller	2	0	2	Ingen primærrom.	Kjellerbod i fellesareal.
Totalt m²	**35**	**33**	**2**		

Kommentar til arealberegning

HVORFOR MÅLER VI ETTER NYE OG GAMLE MÅLEREGLER?
Standard Norge har lansert nye og oppdaterte måleregler og denne rapporten refererer til både ny og gammel målestandard. Hovedforskjellen er at P-rom og S-rom utgår, og at vi i fremtiden vil kalle alt areal i boenheten som "internt bruksareal" (BRA-i) uavhengig av f.eks boder. "Eksternt bruksareal" (BRA-e) vil være boder som kun er tilgjengelige fra fellesareal eller fra utsiden av boligen. F.eks kjellerboder.

Boligsalgsforskiften fra januar 2022 er ikke oppdatert i henhold til de nye måleregelene til Norsk Standard og i en overgangsperiode bruker vi derfor nye og gamle måleregler samtidig.

Heis: Tilgang til leiligheten med heis.
Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 4 kvm balkong fra stuen.
Parkering: Gateparkering. Mulighet for å leie biloppstillibgsplass i felles garasje.
Interne boder: Ingen innvendige boder.
Eksterne boder: Kjellerbod på ca 2 kvm.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 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 det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

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

REKKVERKSHØYDE:
Avstand til bakken er mer enn 0,5 m og det er krav om minst 100 cm rekkverkshøyde.
Målt avstand er 8,21 meter til bakken.

Rekkverket blir målt til 94 cm og tilfredsstiller ikke forskriftskravet på 100 cm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: For lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav.
Konsekvens: Fallulykker.
Tiltak: For å lukke avviket må rekkverket heves til 100 cm over gulv. Normalt vil ikke tiltaket være mulig å gjennomføre i praksis ettersom det må godkjennes av kommunen (fasadeendring) og at avviket kun er på 6 cm.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer: 2-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra 2012. Innerdører: Slette hvitmalte innerdører med porøs kjerne. Ytterdører: Sikkerhetsdør med brannklassifisering B30.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindusglass er datostemplet 2012.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører — **TG-1**

Ingen merknader.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn — **TG-2**

1. ETASJE
Entrè:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), -1 mm, -2 mm, -1 mm, 0 mm.
Lokalt avvik: 2 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), -4 mm (venstre), -1 mm (rett frem), -2 mm (høyre), 0 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 4 mm.

Stue:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 1 mm, 1 mm, 1 mm, 1 mm.
Lokalt avvik: 1 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 2 mm (venstre), 4 mm (rett frem), 3 mm (høyre), 1 mm (midt på gulvet).
Avvik: 4 mm.

UTFØRELSE AV KONTROLLEN:
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet.
Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.

VURDERINGSKRITERIER:
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm

Parkett har en del merker, hakk og misfarging.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales ingen umiddelbare tiltak da gulvet fungerer som tiltenkt med dagens tilstand.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Det registreres fukt/skader rundt vask.

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

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.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

Felles sentral vifte over tak tilknyttet kjøkkenet.
Tilstandsgrad 2 settes pga svakt trekk.

Anbefalte tiltak avtrekk

Anbefaler å utføre service på felles vifte for å oppnå bedre trekk.

6.5 Lovlighet

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

Brannslukningsapparat må skiftes.

6.6 Avløpsrør

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

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

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.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen. Vær oppmerksom på at utskifting og rehabilitering av soilrør ofte er borettslag/sameiets ansvar.
Soilrøret som strekker seg mellom etasjene er ikke mulig å kontrollere siden de er innkasset. Det er ikke tegn etter lekkasjer eller skader på avløpsrørene på befaringstidspunkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

6.7 Vannledninger

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

Oppsummering av vannledninger	TG-2

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå over tid. Normalt vil denne type kobberrør ha lang levetid, men av hensyn til alderen må eier være oppmerksom på at risiko for lekkasjer øker i takt med alderen.

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.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja

Oppsummering av elektrisk	TG-2

TG2 settes ettersom det mangler samsvarserklæring (dokumentasjon) på det elektriske anlegget.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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.

6.9 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-IU

Det er felles varmtvann i bygget.

6.10 Ventilasjon

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

Nylig installert sentralvifte over tak.

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Leiligheten har mekanisk avtrekk med styring fra vifte over tak som trekker via kjøkkenventilator. Det er ikke registrert vesentlige avvik på ventilasjonssystemet, men av hensyn til alderen vil det være hensiktsmessig med vedlikehold minst en gang pr år på felles vifte. Dette besørger normalt styret.

6.11 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	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-3

FALL MOT SLUK:
Gulvet er flatt og stedvis motfall.
Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga motfall.

MÅLING:
Målt fall utenfor dusjsonen: 0:100. Motfall mot dusjsone.
Målt fall i dusjsonen: 1:100
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 55mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 4mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 45mm

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Anbefalte tiltak overflater

I forbindelse med en eventuell rehabilitering av badet må det sørges for tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrift. Pr 2025 er det tek 17 som gjelder, og denne forskriften har flere ulike pre-aksepterte løsninger for fall mot sluk.
En av disse er 1:100 jevnt fall mot sluk utenfor dusjsonen og 1:50 jevnt fall i dusjsonen samtidig som det skal være minst 25 mm høydeforskjell mellom topp membran ved døren og topp slukrist.

Utbedringskostnader overflater	Over 300 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt 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.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Gulvmontert toalett.
Dusjhjørne.
Servantskap med blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.
Naturlig ventilasjon.

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

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Vask, toalett og dusjarmatur er av nyere dato enn bygget og vil fungere tilfredstillende i tiden fremover.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

Rommet er tilknyttet mekanisk vifte over tak (felles).
Tilstandsgrad 2 settes pga svakt trekk.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Anbefales service på vifte over tak for å oppnå bedre trekk.

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 foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen ikke er tilgjengelig. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.12 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Valebjørg, Per Knut	9578-5999-4-1741795	2025-06-23 11:50:10

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
23. jun. 2025

Oppdragsnummer
8-0356/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Majorstuveien 16, 0367 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Pelle Valebjørg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 1986

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 2013797
Forsikret i: Protector Forsikring

Utført arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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: 8-0356/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Valebjørg, Per Knut	2025-06-23

Identifikasjon

bankID Valebjørg, Per Knut

Signicat

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

Vedtekter for garasjeanlegget

§1
Garasjeanlegget er Sameiets eiendom og består av 16 oppstillingsplasser, nummerert fra 1 – 16.

§2
Søknad om garasjeplass skal gjøres skriftlig og rettes til Styret v/ Styrets leder.

§3
Sameiet v/Styret har ansvaret for utleie av garasjeplassene etter ansiennitetsprinsippet og med gjeldende regler:

1. prioritetsliste er beboere som eier og bebor leiligheten.
2. prioritetsliste er beboere som leier leilighet i Majorstuveien 16.
3. prioritetsliste er eiere som ikke bebor leiligheten.
4. prioritetsliste er eksterne som verken eier eller bebor i Majorstuveien 16.

Med beboelse menes at vedkommende må være folkeregistrert i Majorstuveien 16, noe styret kan kreve å få dokumentert.

§ 4
Styret inngår kontrakt med leietager av garasjeplass, basert på reglene i disse vedtektene.

§ 5
Fremleie av garasjeplass er ikke tillatt. Ved fremleie i strid med forannevnte kan Styret si opp det opprinnelige leieforholdet med øyeblikkelig virkning.

§ 6
Leietakere som ønsker å installere ladepunkt må følge de til enhver tid gjeldende regler for lading av el-bil, jf. § 15. Dersom det i ettertid oppstår forhold av betydning har Styret fullmakt til å endre eller føye til de regler som er nevnt i §15.

§ 7
Eier som har benyttet leiligheten til utleie, og som selv melder flytting til Majorstuveien 16 til Folkeregisteret, vil få ansiennitet regnet fra dato for ervervelse av leiligheten.

§ 8
Sameiet kan ikke avslutte et leieforhold med prioritet 1, 2 eller 3 med mindre det foreligger endringer i leieforholdet som tilsier at leietager ikke er berettiget til fortsatt leie av garasjeplass.

§ 9
Dersom eier med prioritet 1 ønsker å leie garasjeplass, må en med prioritet 4 vike med en måneds oppsigelse regnet fra og med den 1. i påfølgende måned.

§ 10
Det er i utgangspunktet kun mulig å leie en (1) parkeringsplass per leilighet, men ved ledig kapasitet kan det være mulig å leie flere. Dersom en som har prioritet 1. – 3. søker om garasjeplass, må den som leier flere garasjeplasser vike.

§ 11
Garasjeplassen skal kun benyttes til anbringelse av kjøretøy og til minst mulig sjenanse for øvrige leietakere, herunder at parkering må gjøres innenfor de oppmalte grensestreker.
Vask av kjøretøy i garasjen er ikke tillatt.

§ 12
Styret har ansvar for å ha oppdaterte ansiennitetslister for garasjeplassene.

§13
Leieprisene for garasjeplassene fastsettes av Sameiets årsmøte og gjøres gjeldende fra den dato som bestemmes av møtet. Garasjeleien har 2 prisklasser, der prioritet 1, 2 og 3 tilhører klasse 1. Eksterne leietager med prioritet 4 tilhører prisklasse 2.

§ 14
Mislighold av betaling vil medføre oppsigelse av leieforholdet til garasjeplassen. Leien innkreves av Boligsameiet Majorstuveien 16 v/sameiets forretningsfører.

§15
Gjensidig oppsigelsesfrist for garasjeplass er inneværende måned + 1 måned.
Oppsigelse fra Sameiets side forutsetter vesentlig mislighold, eller vesentlig endrede forutsetninger.
Ved oppsigelsestidens utløp skal portåpner leveres tilbake til styret.

§16
Leietagere som ønsker ladepunkt for elektrisk bil forplikter seg til følgende:

Kostnader og ansvar for ladepunkt.

- Alle kostnader til anskaffelse, installasjon, drift og vedlikehold av ladepunktet betales av den som leier garasjeplassen. Ladepunktet blir leietagers eiendom.
- Leietager av plass med ladepunkt forplikter seg til å betale for sitt strømforbruk iht nedenstående regler for kostnadsdekning. Ladepunktet må kommunisere digitalt med det system som er installert i Sameiet slik at strømforbruket blir målt korrekt.
- Bestilling og installasjon av ladepunkter skal koordineres av Sameiet, men bekostes av leietaker.
- Vedlikeholdsansvaret for eieren stopper der ladepunktet er koplet til infrastruktur.
- Kostnader som vedrører løpende drift og vedlikehold av ladepunktet betales av dens eier direkte til installatøren som det er inngått avtale med.
- Eier er selv ansvarlig for å organisere eventuell service på ladepunktet.
- Sameiet har avtale om teknisk support og regelmessig kontroll av fellesanlegget.
- Elektriske biler skal kun lades fra de etablerte ladepunktene. Lading fra vanlig stikkontakt (schuko-kontakt) er ikke tillatt.

Dekning av kostnader til strøm

- Strømforbruket avleses automatisk og regelmessig. Leietager av garasjeplass med ladepunkt faktureres direkte etter den frekvens Styret bestemmer. Ved manglende betaling vil ladepunktet bli stengt, og det vil påløpe kostnad for gjenåpning.
- Fakturert pris pr. kWh fastsettes med utgangspunkt i Sameiets innkjøpspris for strøm og kostnad for nettleie, med et påslag på 10 % som dekker avregnings- og faktureringsgebyr.

Sist endret av Årsmøtet 9. juni 2020

Megleropplysninger på Majorstuveien 16 - gnr. 215, bnr. 186, snr. 21 (Ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	**Adresse**	**Fødselsdato**
Pelle Valebjørg	Majorstuveien 16, 0367 Oslo	20.04.1938

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på

Styreleder Martin Christopher Hoftvedt

Informasjon om eiendommen

Sameiets eiendommer:

Sameiets org.nr: 871272832 Tomten er ( )eiet (x)festet

Navn på bortfester: Fredrik Gorgas Brun, Johan Gorgas Brun, Thorvald Gorgas Brun, Elisabeth Brun Kyrkjebø Festekontrakten utløper: Se kontrakt vedlagt

Har sameiet mottatt nabovarsel? Ikke kjent ( )Ja ( )Nei

Foreligger det ferdigattest? ( )Ja ( )Nei Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen? ( )Ja (x)Nei

Forsikring for sameiet Protector Forsikring ASA, polise nr 2013797

Har sameiet hussoppforsikring? Kontakt styret for info ( )Ja ( )Nei

Parkering og garasje Kan leies, kontakt styret

Medfølger det p-/garasjeplass? ( )Ja (x)Nei Plassens nummer:

Hvordan blir kjøper eier av plassen?

Er det mulig for el-bil lading i sameiet? (x)Ja ( )Nei Evt. ekstra kostnad: Forbruk faktureres

Dyrehold

Er dyrehold tillatt? (x)Ja se husordensregler ( )Nei

Fremleie/godkjennelse

Er fremleie tillatt? (x)Ja ( )Nei Evt. vilkår for fremleie? Kontakt styret

Kreves styregodkjenning av ny eier? ( )Ja (x)Nei

Lån, andel fellesgjeld og formue

Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag: Bet. f.o.m.:
1 DNB	150.054	1.hver mnd	9,15%	8.333,-
2				

Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden? (x)Ja ( )Nei nedbetales 2026

Hva er seksjonens andel fellesgjeld? Kr 38.393,- pr 31.12.24

Har sameiet formue? (x)Ja ( )Nei Kr 6.236,- pr 31.12.24 Kr

Fellesutgifter og andre kostnader

Fellesutgifter pr. ~~mnd~~. 8.156,- pr kvartal Er det restanse? ( )Ja (x)Nei

Forfallsdato: 12. hvert kvartal

Avregnes fellesutg.? ( )Ja (x)Nei Er det planlagt endringer av fellesutg.? Ikke avklart, kontakt styret, budsjett 2025 ikke vedtatt da årsmøte ikke er avholdt pr dd ( )Ja ( )Nei

Hvis ja, ny fellesutgift: Når trer eventuell endring i kraft?

Poster til skattemeldingen

Seksjonens renteinntekter kr: 0 Seksjonens renteutgifter kr: 537

Gebyr

Årsregnskap 2024
Majorstuveien 16 Boligsameie

Penneo Dokumentnøkkel: UWEDE-7WQHK-LBINH-XAWJL-4GOEK-NYD8M

Resultatregnskap

Majorstuveien 16 Boligsameie

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Annen driftsinntekt	1	1 432 383	1 193 767
Sum driftsinntekter		**1 432 383**	**1 193 767**
Lønnskostnad	2	79 870	74 165
Annen driftskostnad	2	1 156 326	1 233 095
Sum driftskostnader		**1 236 196**	**1 307 260**
Driftsresultat		**196 187**	**-113 493**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		-714	6
Annen rentekostnad		23 044	28 501
Resultat av finansposter		**-23 759**	**-28 495**
Resultat		172 428	-141 988
Årsresultat	**3**	**172 428**	**-141 988**
Overføringer			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		172 428	0
Overført til udekket tap		0	141 988
Sum overføringer		**172 428**	**-141 988**

Penneo Dokumentnøkkel: UWEDE-7WQHK-LBINH-XAWJL-4GOEK-NYD8M

Balanse

Majorstuveien 16 Boligsameie

Eiendeler	Note	2024	2023
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		12 644	9 854
Andre kortsiktige fordringer		152 822	146 505
Sum fordringer		**165 466**	**156 359**
Bankinnskudd, kontanter o.l			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		110 485	41 759
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		**110 485**	**41 759**
Sum omløpsmidler		**275 951**	**198 117**
Sum eiendeler		**275 951**	**198 117**

Penneo Dokumentnøkkel: UWEDE-7WQHK-LBINH-XAWJL-4GOEK-NYD8M

Balanse

Majorstuveien 16 Boligsameie

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-115 995	-288 424
Sum opptjent egenkapital		**-115 995**	**-288 424**
Sum egenkapital	**3**	**-115 995**	**-288 424**
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		200 052	300 048
Sum annen langsiktig gjeld		**200 052**	**300 048**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		44 634	101 421
Annen kortsiktig gjeld		147 260	85 072
Sum kortsiktig gjeld		**191 894**	**186 493**
Sum gjeld		**391 946**	**486 541**
Sum egenkapital og gjeld		**275 951**	**198 117**

Oslo, 06.03.2025
Styret i Majorstuveien 16 Boligsameie

Martin Christopher Hoftvedt	Jan Øivind Johansen	Rune Bråten Liholt
styreleder	styremedlem	styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: UWEDE-7WQHK-LBINH-XAWJL-4GOEK-NYD8M

Noter til regnskapet 2024

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Inntekts- og kostnadsføringsprinsipp
Alle inntekter bokføres når de er opptjent. Driftskostnadene bokføres når de påløpes.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Eiendeler bestemt for varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som blir tilbakebetalt innen ett år er klassifisert som kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi, herunder er kundefordringer og andre fordringer oppført til pålydende med fradrag for påregnelig tap.

Note 1 Driftsinntekter

Andre driftsinntekter består av følgende poster	2024	2023
Husleieinntekter	1 137 548	989 156
Garasjeinntekter	162 156	187 935
Andre inntekter	132 679	16 676
Sum driftsinntekter	**1 432 383**	**1 193 767**

Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til styret og revisor

Lønnskostnader	2024	2023
Lønninger	70 000	65 000
Arbeidsgiveravgift	9 870	9 165
Sum	**79 870**	**74 165**

Sameiet har ingen ansatte, bokført lønn gjelder styrehonorar.

Ytelser til ledende personer	Styret
Styrehonorar	70 000
Sum	**70 000**

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til styrets leder eller andre nærstående parter.

OTP
Boligsameie er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Revisor
Kostnadsført honorar til revisor for 2024 utgjør kr 24 849,- inkl.mva.

Lovpålagt revisjon	19 224
Andre tjenester	5 625
Sum honorar til revisor	**24 849**

Penneo Dokumentnøkkel: UWEDE-7WQHK-LBINH-XAWJL-4GOEK-NYD8M

Noter til regnskapet 2024

Note 3 Egenkapital

	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 01.01	-288 424	-288 424
Årets resultat	172 428	172 428
Pr 31.12	**-115 995**	**-115 995**

Penneo Dokumentnøkkel: UWEDE-7WQHK-LBINH-XAWJL-4GOEK-NYD8M

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."

Hoftvedt, Martin Chr
Styreleder
På vegne av: Majorstuveien 16 Boligsameie
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1266398
IP: 213.239.xxx.xxx
2025-03-06 10:34:12 UTC
bankID

Johansen, Jan Øivind
Styremedlem
På vegne av: Majorstuveien 16 Boligsameie
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1707596
IP: 132.150.xxx.xxx
2025-03-06 15:41:19 UTC
bankID

Liholt, Rune Bråten
Styremedlem
På vegne av: Majorstuveien 16 Boligsameie
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1841418
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-03-14 10:49:25 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: UWEDE-7WQHK-LBIWH-XAWUL-4GQEK-NYD8M

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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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.

Protokoll fra skriftlig Årsmøte i Majorstuveien 16 Boligsameie, 17. juni 2024

I. Bakgrunn for og gjennomføring av det skriftlige årsmøtet

Årsmøtet 2024 ble i likhet med de 4 siste årene gjennomført som skriftlig årsmøte.

Styret sendte ut varsel til sameierne om årsmøte i e-post 15. mai, med en redegjørelse for bakgrunn og prosess. Det ble bedt om å komme med forslag til saker til agendaen. Det kom ingen forslag til innen utløpet av fristen 28. mai.

5. juni ble det sendt ut innkalling til årsmøte med agenda sammen med bakgrunns-dokumenter, og med forslag til vedtak i hver enkelt sak. Det ble invitert til å stille spørsmål for oppklaring knyttet til sakene på agendaen, mulighet for å foreslå andre kandidater til styret eller endringer i utsendte forslag til vedtak osv.
Dette var del av den skriftlige saksbehandlingen i Årsmøtet.
Styret mottok ingen tilbakemeldinger innen utløpet av fristen 13. juni.

Skriftlig avstemning ble gjennomført f.o.m. 15. juni t.o.m. 17. juni. Det var adgang til å stemme elektronisk via stemmeseddel utsendt med e-post og til styrets e-post adresse.

Innen fristens utløp 17. juni kl. 2359 ble det avgitt stemmer fra følgende 9 sameiere: Øystein Haavik, Stian Skramstad. Kristian Schjerven, Anne Merete Lindboe, Jan Øivind Johansen, Martin Hoftvedt, Mariam Beigi, Kari Krog Lund og Rune B. Liholt.

Den formelle datoen for avholdelse av Årsmøte 2024 er satt til 17. juni, som er dato for stenging av avstemningen. Dette blir årsmøtedatoen i Protokollen.

II. Årsmøtet fattet følgende vedtak iht. utsendte agenda:

1 Konstituering:
- Godkjenning av innkalling og agenda.
- Valg av møteleder og referent.
- Valg av 2 personer til å underskrive protokollen:

Årsmøtet fattet følgende vedtak med 8 stemmer for og 1 mot (Schjerven):
"Innkalling og dagsorden godkjennes, Styreleder Martin Hoftvedt velges til referent, og Styreleder og Rune Liholt velges til å underskrive protokollen."

2 Styrets årsrapport for 2023 – Orienteringssak.
Årsmøtet fattet følgende vedtak med 8 stemmer for og 1 avstående (Schjerven):
"Styrets Årsrapport for 2022 tas til etterretning."

3 Regnskap 2023
Regnskapet for 2023 viser et underskudd på kr 141 988.
100 000 gikk til avdrag på lån, noe som styrket balansen tilsvarende.
Underskuddet foreslås lagt til egenkapitalen.

Årsmøtet fattet følgende vedtak med 8 stemmer for og 1 avstående (Schjerven):
"Årsmøtet godkjenner regnskapet for 2023 og fordeling av underskuddet."

4 Budsjett for 2024.
Orienteringssak, med unntak av fastsettelse av styrehonorar.

Årsmøtet fattet følgende vedtak med 8 stemmer for og 1 mot (Schjerven):
"Årsmøtet fastsetter styrehonorar på kr 70 000."

5 Valg av styre:
Årsmøtet fattet følgende vedtak med 7 stemmer for og 2 mot (Skramstad og Schjerven):
"Årsmøtet gjenvelger Martin Hoftvedt som styreleder, samt gjenvelger Rune Liholt og Jan Øivind Johansen som styremedlemmer."

6 Valg av revisor (autorisert).
Årsmøtet fattet følgende vedtak med 8 stemmer for og 1 avstående (Schjerven):
"Årsmøtet gjenvelger BDO som revisor."

Oslo, 22. juni 2024,

Martin Hoftvedt

Martin Hoftvedt
Tannlege MNTF LO 0009873287
Fjord Dental AS
Valkyriegata 5, 0366 OSLO
Tlf: 22 46 57 23

Rune Liholt

MAJORSTUVEIEN 16 BOLIGSAMEIE.
HUSORDENSREGLER

1. Leiligheter og øvrige rom i bygningen skal kun benyttes til det de er beregnet for.
2. Søppel og husholdningsavfall skal deponeres i søppelkonteinerne i søppelrommet i henhold den informasjon som er gitt av Sameiet, som samsvarer med forskrifter gitt av Oslo Kommune.
3. Papp og papir skal henlegges i de grønne konteinerne i garasjen. Pappkartonger skal slåes sammen slik at de får plass i konteineren.
4. Avfall og skrot skal ikke henlegges i fellesarealene.
5. Fellesrommet i sokkeletasjen kan benyttes til oppbevaring av f.eks. ski og sykler, og slik at det til enhver tid er ryddig.
6. Utover det som er nevnt i punkt 5 er det ikke tillatt å lagre/oppbevare gjenstander i fellesarealene.
7. Banking av tepper og møbler på balkongen er ikke tillatt. Klestørk på balkongen må skje så diskret som mulig og uten å være til sjenanse for naboer.
8. Grilling er kun tillatt dersom det gjøres med gassgrill og det ikke er til sjenanse for noen av beboerne.
9. Eventuelt husdyrhold skal ikke være til sjenanse for naboer.
10. Parkering skal kun skje på anviste plasser.
11. Den som oppdager uregelmessigheter skal melde dette til styreleder eller andre styremedlemmer.
12. Alle beboere har en felles plikt til å overholde ro og orden i sameiet. Høy musikk eller annet bråk må ikke forekomme.

tskrift av Panteboken for Oslo.

FESTEKONTRAKT

mellom

fru Aagot Smith Brun (grunneieren) og A/S Majorstuveien 16 under stiftelse v/Kaare Jonsson A/S v/murmester Kaare Jonsson (festeren).

+++++++

§ 1

Grunneieren bortfester til festeren eiendommen Majorstuveien 16 hvis areal er m2 samt den påstående bebyggelse.

Eiendommen bortfestes i den tilstand den nå befinner seg og festeren er bekjent med de heftelser som hviler på eiendommen. Festeren er ikke ansvarlig for pengeheftelser bortsett fra mulige refusjonskrav, jfr. § 6.

Grunneieren er innforstått med at den nåværende bebyggelse rives og at det føres opp ny og hensiktsmessig bebyggelse på eiendommen.

§ 2

Festeforholdet trer i kraft den 1. november 1960 og fra denne dag begynner festeavgiften å løpe.

§ 3

Festetiden er 99 år og regnes fra 1. november 1960. Ved festetidens utløp skal grunneieren ha rett til å overta bygningen(e) etter den verdi bygningen(e) har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningen(e) skal det tas hensyn til dens (deres) alder og den stand den (de) er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet.

OSLO BYSKRIVEREMBETE Gamle Byområde

Side 1 av 9

som partene ikke blir enige om ansettelsen av bygningen (e)s ...i, blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er ...t ved skjønn som omhandlet i § 9. Grunneieren kan vente ...å treffe endelig bestemmelse om hun ønsker å overta bygningen(e) ...til verdien er fastsatt.

...vent grunneieren ikke vil overta bygningen(e), skal festeren ...rett til å fornye festet på 50 år. Festeavgiften fastsettes ...grunnlag av tomtens daværende verdi og det vanlige rentenivå ...på tid. Blir partene ikke enige om festeavgiften, fastsettes den, ...på grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som i § 9 omhandlet.

...er ikke festeren å fornye festet, skal festeren stille ...men til grunneierens rådighet i ryddiggjort stand.

...utløpet av de forannevnte 50 år har grunneieren valgt ...om å overta bygningen(e) etter den verdi bygningen(e) har ...denne tid eller å fornye festet på 49 år.

...verdsettelsen i forbindelse med eventuell overtagelse ...bygningen(e), gjelder de i første ledd opptrukne regler til-...svarende. Hvis det blir aktuelt å fastsette festeavgift, følges ...de i annet ledd.

...er ikke festeren å fornye festet, gjelder regelen i tredje ...ledd.

§ 4

...eavgiften skal være den høyest mulige som Prismyndighetene ...godkjenne, dog minimum kr. 10.000,- pr. år ved kontrakt-...oldets begynnelse. Pristakst begjæres snarest mulig.

OSLO BYSKRIVEREMBETE Gamle Byområde

Side 2 av 9

Festeavgiften betales første gang etterskuddsvis 1. desember 1960 for tidsrommet 1. november til 1. desember 1960, og deretter etterskuddsvis pr. måned den 1. i hver måned.

Av avgiftsbeløp som ikke betales i rett tid svares en årlig rente som ligger 2 % over Norges Banks diskonto til enhver tid, dog minimum 5 % p.a.

Festeavgiften skal kunne reguleres hvert femte år i relasjon til Det Statistiske Sentralbyrås engrosprisindeks og da med virkning for kommende femårsperiode.

Den i første ledd fastsatte festeavgift skal altså gjelde uforandret i 5 år regnet fra 1. november 1960. Pr. 1. november 1965 kan partene ta opp spørsmålet om regulering av festeavgiften i relasjon til forannevnte engrosprisindeks.

Denne indeks er idag 110. Hvis den pr. 1. november 1965 er steget/falt med 10 poeng eller mer, skal grunneieren/festerer være berettiget til å kreve festeavgiften regulert for kommende femårsperiode i samme prosentvise forhold som engrosprisindeks er steget/falt.

Ved neste femårsperiodes begynnelse, altså pr. 1. januar 1970, skal partene ha samme adgang til regulering, dog slik at hvis betingelsene for regulering (minst 10 poengs stigning/fall) forelå 1. januar 1965, skal det nå ikke være noe vilkår at indeks er steget/falt med ytterligere minst 10 poeng. Ethvert ytterligere utslag i indeks skal kunne medføre regulering av festeavgiften i samme prosentvise forhold som indeks er endret og med virkning for den kommende femårsperiode. Slik skal det også forholdes fremover i femårsperiodene.

OSLO BYSKRIVEREMBETE Gamle Byområde

ne indeksreguleringsklausul er basert på den idag gjeldende is for Det Statistiske Sentralbyrås engrosprisindeks. Hvis nc basis forandres i festetidens løp, skal den gamle basis ges ved reguleringene av festeavgiften. Såfremt partene ikke r enige om fremgangsmåten i et slikt tilfelle, blir spørsmålet vgjøre av den i § 9 omhandlede voldgiftsrett.

remt engrosprisindeks synker så langt ned at reguleringen festeavgiften medfører at denne kommer ned i kr. 8.000,- l et ytterligere fall i engrosprisindeks ikke medføre ytterligere regulering nedover av festeavgiften. En feste- ift på kr. 8.000,- er med andre ord å betrakte som minimums- i.

lle det utvikle seg slik at engrosprisindeks ikke endres meget at betingelsene for regulering av festeavgiften i svar med bestemmelsene foran inntrer, men at grunnverdiene trøket og rentenivået er slik at en regulering av festeav- ten vil være rimelig, skal partene være berettiget til hvert te år som foran nevnt å ta opp spørsmålet om regulering av tevgiften. Festeavgiften skal med virkning for kommende fem- periode omregnes efter den grunnverdi arealet har på om- ningstiden og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig tenivå på denne tid.

s partene ikke blir enige om en slik regulering blir spørsmålet vgjøre ved voldgift som i § 9 bestemt.

å i dette tilfelle skal den forannevnte regel om at kr. 8.000,- minimumsavgift gjelde.

sistnevnte reguleringsadgang er subsidiær i forhold til eksreguleringen og kan altså bare komme til anvendelse såfremt

BYSKRIVEREMBETE Gamle Byområde

betingelsene for indeksregulering ikke foreligger.

Dersom noen termin av festeavgiften ikke betales innen 3 - tre måneder etter forfall og etter skriftlig varsel i rekommandert brev til festeren under fristens løp, eller noen annen av denne kontrakts bestemmelser blir misligholdt, har grunneieren rett til å heve kontrakten og forlange festekontrakten avlyst uten saksmål. Grunneieren kan da overta bygningen(e) etter takst av den i § 9 omhandlede voldgiftsrett på grunnlag av den verdi bygningen(e) har når den (de) blir stående på eiendommen. Denne regel skal dog ikke gjelde ved misligholdelse like før utløpet av festetiden. I så fall skal det ved verdiansettelsen gås frem som i § 3, første ledd, bestemt.

Grunneieren skal før det blir tatt skritt til hevning av kontrakten i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge hevning ved innen 1 - en - måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne renter og omkostninger fra forfall eller innen samme tid å avgi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren og innen en frist som blir nærmere fastsatt av grunneieren.

Forøvrig skal grunneieren for det tilfelle at festeavgiften misligholdes også ha anledning til å begjære tvangsauksjon som i § 8 bestemt.

§ 5

Festeretten kan med grunneierens samtykke overdras til andre på de festevilkår som er omhandlet i denne kontrakt.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med den (de) bygning(er) som er oppført på tomten.

OSLO BYSKRIVEREMBETE Gamle Byområde

§ 6

steren plikter å betale alle skatter og avgifter og alle dre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt de stede eiendommer. Festeren plikter å bære tinglyste fusjoner, samt alle refusjonsutgifter som måtte bli lignet på tomten i henhold til bygningslovgivningens stemmelser.

fremt noen del av den festede tomt blir krevet avstått l gate, plass eller lignende, tilfaller erstatningen grunneieren, uten at det tilkommer festeren noen annen mpensasjon enn at festeavgiften nedsettes i forhold til rrelsen av det avståtte areal. Såfremt enighet ikke op - s om reduksjonen, blir denne å fastsette ved skjønn av voldgiftsrett som er omhandlet i § 9.

§ 7

steren er forpliktet til å holde tomten inngjerdet mot gate plass på den måte som til enhver tid måtte være bestemt de kommunale myndigheter. Dessuten skal han holde gjerde nabotomten i den utstrekning som gjerdeloven, kommunale tekter o.l. bestemmer.

teren plikter å bebygge tomten så snart rivningstillatelse oppnådd og så hurtig som teknisk mulig.

§ 8

sitt krav på festeavgift med renter og omkostninger har nneieren 1. pr. panterett i festeretten og bebyggelsen på ten. Panteretten skal også omfatte assuransesummen i tilfelle brann. Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdiforret i godkjent norsk forsikringsselskap. Grunneieren kan

OSLO BYSKRIVEREMBETE Gamle Byområde

kreve å få seg forelagt panteerklæring fra selskapet.

Når den nåværende bebyggelse er revet og ny bebyggelse skal føres opp, viker grunneieren for sitt krav på feste-avgift - såvel forfallen som fremtidig - prioritet for feste-avgiften for pantelån (ikke leieboerinnskudd) innen rammen av 70 % av det nye byggs omkostninger, respektive offentlig verditakst.

Pantegjeldens størrelse skal altså kun være 70 % av byggets verdi som foran nevnt og ikke inkluderer 70 % av tomtens verdi. Leieboerinnskuddene kommer under enhver omstendighet i prioritet etter festeavgiften.

Grunneierens forutsetning for en slik prioritetsvikelse er at foranstående pantegjeld avdras med minimum 1 % p.a. og at grunneierens panterett har opptrinnsrett etter hvert som pantegjelden avdras.

I tilfelle festeavgiften misligholdes slik at noen termin ikke betales innen 3 - tre - måneder etter forfall og etter skriftlig varsel i rekommandert brev til festeren under fristens løp, skal grunneieren være berettiget til uten søksmål og dom å stille det pantsatte til offentlig auksjon for derved å søke dekning for sitt tilgodehavende.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon skal grunneieren i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon ved innen én måned etter varsel er avgitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne renter fra forfall samt omkostninger.

OSLO BYSKRIVEREMBETE Gamle Byområde

§ 9

ige tvistigheter eller uoverensstemmelser i anledning denne festekontrakt avgjøres med bindende virkning en voldgiftsrett på 3 medlemmer. Hver av partene oppner ett medlem og disse velger det tredje medlem. Blir ikke enige om valget av formann, oppnevnes denne av ettsjustitiarius i Oslo. Forøvrig får reglene i tviste-slovens § 32 anvendelse.

§ 10

ostningene ved mulig oppmåling, kartlegging og sammen-ning m.v. samt til stempling og tinglysing av feste-trakten bæres av festeren.

Oslo, den 22. oktober 1960.

Kaare Jonsson A/S
Entreprenør

Kaare Jonsson (s.)

Aagot Smith Brun (s.)

OSLO BYSKRIVEREMBETE Gamle Byområde

Tilleggsavtale

I tilslutning til den festekontrakt vedrørende Majorstuveien 16 som ble inngått mellem fru Aagot Smith Brun og A/S Majorstuveien 16 under stiftelse ved Kaare Jonsson A/S v/murmester Kaare Jonsson den 22. oktober 1960, er partene blit enige om følgende:

§ 8, fjerde ledd, endres og gis slik ordlyd:

Grunneierens panterett for festeavgiften med renter og omkostninger skal være uten opptrinnsrett i de første 15 år etter at panteretten for festeavgiften har veket prioritet for byggelån eller faste lån i forbindelse med nybygg. Deretter er det en forutsetning at den foranstående pantegjeld avdras med minimum 1 % p.a. og at grunneierens panterett har opptrinnsrett etterhvert som pantegjelden avdras.

Denne tilleggsavtale er opprettet i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

Oslo, den 8. juni 1963.

KAARE JONSSON A/S
Kaare Jonsson (s.)

Aagot Smith Brun (s.)

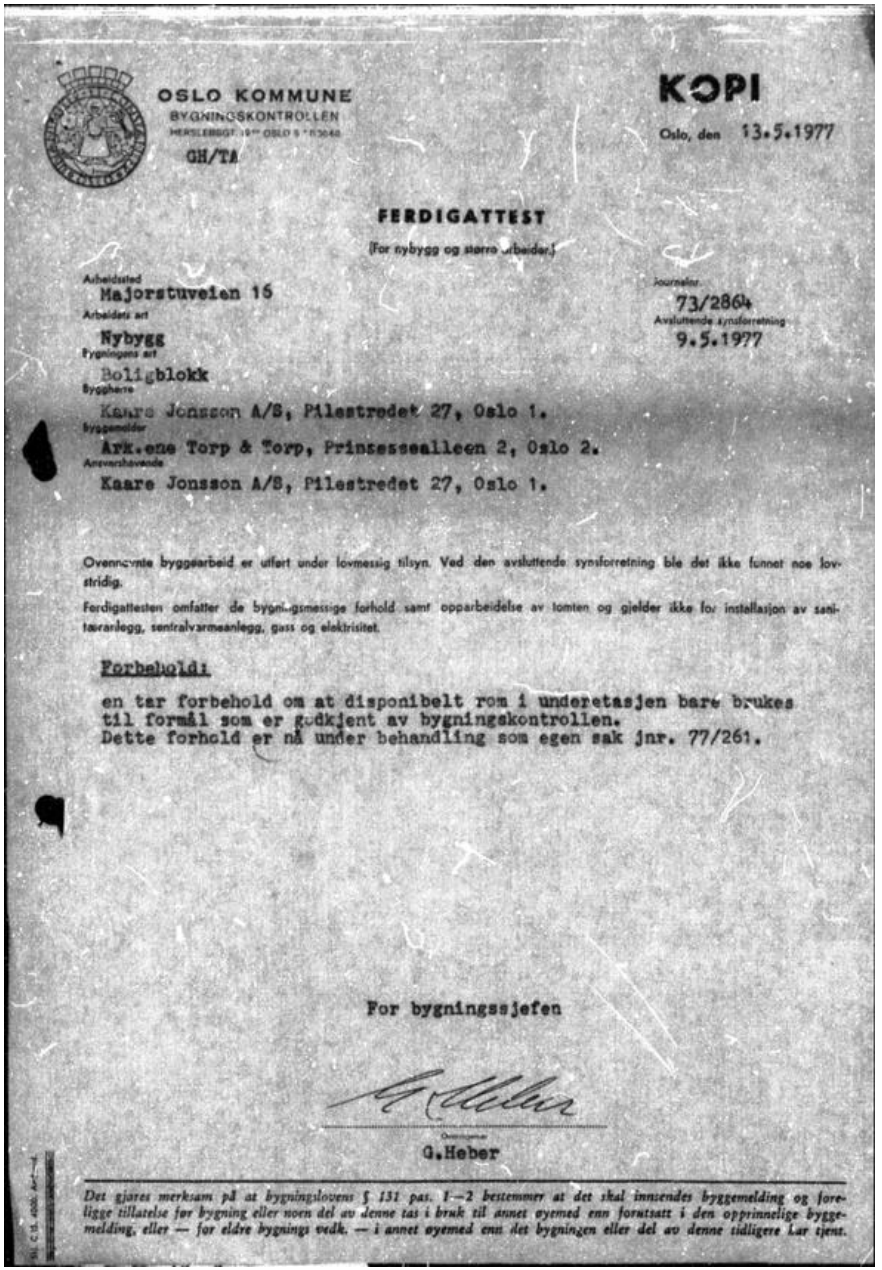
Utskriftens riktighet bekreftet.
Hefter til Stadfestelsen av 15. 11. 65,-
Oslo byskriverembete, gamle byområde, den 25/11-65
K. Furuseth
fm.

OSLO BYSKRIVEREMBETET Gamle Byområde

Side 9 av 9

Budsjett 2025 + regnskapstall '20, '21, '22, '23, '24					
	Budsjett				
DRIFTSKOSTNADER	**ÅR 2025**	**ÅR 2024**	**ÅR 2023**	**ÅR 2022**	**ÅR 2021**
Forsikring	-71 000	-70 897	-63 814	-58 139	-58 055
Festeavgift tomt (indeksjustert pr. 1.1 2021)	-131 000	-130 841	-130 841	-130 841	-130 841
Vannavgift	-147 000	-147 034	-121 364	-98 470	-92 480
Vedlikehold bygning **(1) inkl x-ord vedl.**	-75 000	-85 506	-230 515	-61 624	-38 913
SUM KOSTNADER PR m2	**-424 000**	**-434 278**	**-546 534**	**-349 074**	**-320 290**
pr.m2 av tot. 1817 m2	-233,38				
Renovasjon	-88 000	-88 153	-80 874	-71 570	-70 862
Strøm	-94 000	-93 809	-90 184	-171 968	-117 749
Forretningsførsel	-82 000	-81 750	-80 125	-72 000	-72 000
Revisor	-25 000	-24 849	-24 849	-24 591	-16 750
Vaktmestertjenester eksternt	-91 500	-91 287	-84 918	-78 427	-75 116
Styrehonorar	-70 000	-70 000	-65 000	-65 000	-65 000
Lønnstilskudd korona					
Renhold	-60 000	-59 653	-55 491	-51 249	-49 082
Arbeidsgiveravgift	-9 870	-9 870	-9 165	-9 165	-9 165
Matteskift	-13 500	-13 339	-12 451	-10 822	-10 321
Telia TV og internett abonnement	-188 500	-183 504	-174 897	-149 400	-138 047
Serviceavtale heis	-20 500	-20 772	-19 707	-18 366	-17 294
Service el. anlegg	0			0	
Serviceavtale rør	-4 100	-4 080	-4 172	-4 025	-4 001
Service ventilasjon	0			0	
Grøntareal	-1 000			0	-554
Heis tilsyn	-5 000		-4 688	0	-4 575
Egenandel skader	-10 000			-10 000	
Telefon i heis	0			-881	-3 475
Porto	0			-750	-338
Bankomkostninger	-6 500	-6 374	-5 976	-6 465	-5 129
Andre driftskostnader/Styret.com	-10 000	-9 258	-9 011	-10 072	-14 747
Kameraovervåkning	-27 000	-27 000	-27 000	0	-6 750
Brannvarslingsanlegg (service)	-15 000	-18 222	-12 217	-14 764	-13 665
Renter Lån DNB 1212.20.74577	-18 000	-23 768	-28 501	-26 912	-27 636
SUM KOSTNADER DELES LIKT	**-839 470**	**-825 688**	**-789 226**	**-796 427**	**-722 254**
Ekstraordinære innskudd	0	120 000			0
Garasjeleie	162 156	162 156	187 935	206 953	205 044
Renteinntekter	0	10	6	2	0
Purregebyrer/VF kostnader	0	12 679	16 676	10 254	28 348
Utbytte Gjensidige	0		0		0
SUM INNTEKTER	**162 156**	**294 845**	**204 617**	**217 209**	**233 392**
NETTO KOSTNADER DELES LIKT	**-677 314**	**-530 843**	**-584 609**	**-579 218**	**-488 862**
pr andel av tot 28 leiligheter	-24 189,79				
BETALTE FELLESKOSTNADER	**1 137 548**	**1 137 548**	**989 156**	**989 156**	**989 160**
SUM NETTO DRIFTSKOSTNADER	**-1 101 314**	**-965 121**	**-1 131 143**	**-928 292**	**-809 151**
OVERSKUDD(+)/UNDERSKUDD (-)	**36 234**	**172 427**	**-141 987**	**60 864**	**180 009**
Avdrag lån DNB	**-100 000**				
Avsetning til EK	**-63 766**				

(1) Vedlikehold Bygning inkl. x-ord vedlikehold 2025:		
	Ytre vedlikehold	20 000
	Vedl. Innvendig	30 000
	Div/uforutsett	25 000
		75 000
(1) Vedlikehold Bygning inkl. x-ord vedlikehold 2024:		
	Rep og vedlikehold heis	36 784
	Ytre vedlikehold	22 165
	Innvendig vedlikehold	10 942
	El bil anlegg	15 615
		85 506



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 18 OSLO 5 ☎ 35 60 40
GH/TA

KOPI

Oslo, den 13.5.1977

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Majorstuveien 16

Journalnr.
73/2864

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
9.5.1977

Bygningens art
Boligblokk

Byggherre
Kaare Jonsson A/S, Pilestredet 27, Oslo 1.

Byggemelder
Ark.ene Torp & Torp, Prinsessealleen 2, Oslo 2.

Ansvarshavende
Kaare Jonsson A/S, Pilestredet 27, Oslo 1.

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.

Forbehold:

en tar forbehold om at disponibelt rom i underetasjen bare brukes til formål som er godkjent av bygningskontrollen.
Dette forhold er nå under behandling som egen sak jnr. 77/261.

For bygningssjefen

Overingeniør
G.Heber

Det gjøres merksom 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.

Oslo

S-133GO

Vestre bydel II. Regulerings og bebyggelsesplan med vedtekts- bestemmelser for området begrenset av: Hegdehaugsveien - Bogstad- veien - Valkyriegaten - Kirkeveien - Frognerveien - Drammens- veien (inkl. denne sydside)og Parkveien (inkl. denne østsi)

Vedtaksdato: 08.03.1939

Vedtatt av: Arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 193901368

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: 23471, 33356, V101039, V230372, 24179, 5978, V060945, 29593, 42293, 34079, V120462, 13954, 21980, 3338, V200298, V100298, V191208, V200209, V070905, V160804, V280904

Dokumentet består av 5 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

Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).
Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/4-37	27/10-1938	8/3-1939	V B.II
172A	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
173	14/9-37	26/2-42	4/6-1942	N B I
174	11/1-38	20/6-40	17/10-40	V B I
177	27/9-38	16/10-42	22/12-42	Grunerl.
		23/5-47	26/9-47	
178	10/1-39	5/2-42	4/6-42	Ø B III
179	2/5-39	30/10-46	17/7-47	Ø B II
181	10/10-39	5/2-42	4/6-42	N B II
182A	28/11-39	5/12-46	28/4-1947	Ø B V
183	13/2-40	24/9-42	6/11-42	Ø B IV
184	2/4-40	14/12-51	22/7-52	Ø B I
188	6/5-41	22/2-42	6/11-42	V B IV

BYPLANVEDTEKT.
§ 1.

A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.
B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:
   1. Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
   2. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
   3. Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
   4. Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult.

Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra- og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene omkring.
Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf. 29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:
" I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for:
1. Boliger. 2. Forretningslokaler.
I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".
Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

§ 2. Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.
Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7.
Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til murlivets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

§ 3. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.
Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

§ 4. Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m. Bygninger som ligger på hjørne eller i vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front-(ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.
Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m

resp. 40 m.
Z medregnes ikke.

Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

§ 5. Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.
Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.
Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.
Overkant hovedgesims (d.e. murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

§ 6. Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

§ 7. Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

§ 8. I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.
Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

§ 9. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

§ 10. Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.
Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne området mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

§ 11. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER, (på byplan anført S.B.)

1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres

sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929. Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.
Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler.
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y. UTGÅR.

8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b. Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y. (Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y. (Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y. (Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 -

21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn
5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

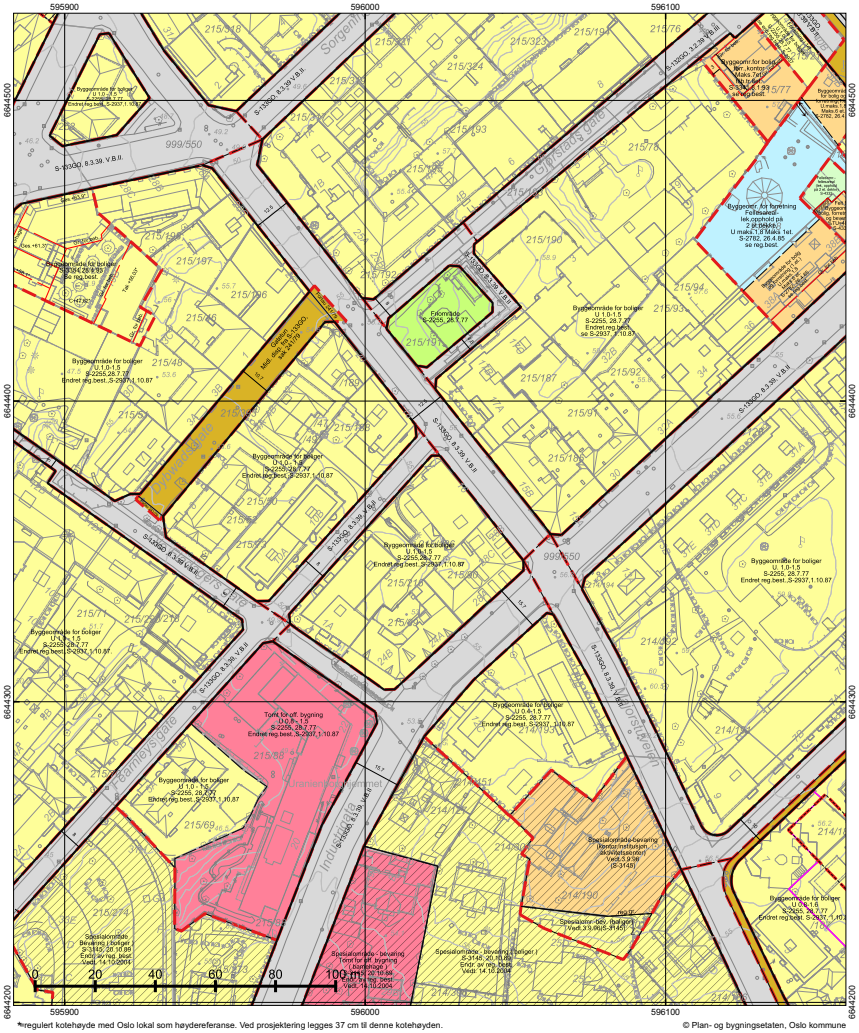
17.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y. (Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:
1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.
2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.
gjelder følgende bestemmelser:
a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.
b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.
c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y. (Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

§ 12. Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 144638/ 86514232
Deres ref.: 41245/ KB@MSNOP
Adresse: MAJORSTUVEIEN 16
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/186

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 72 - Felles lekeareal
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 144 - Forr./bolig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig

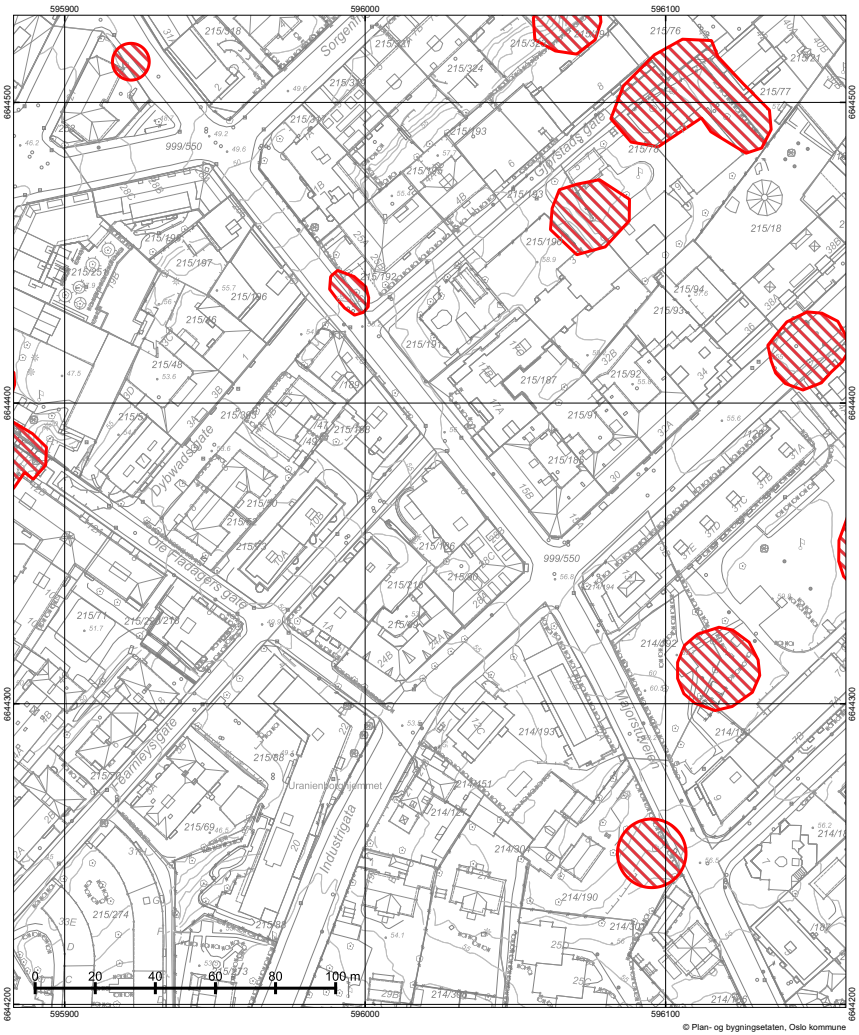
- RbBevaringGrense

- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 934 - Regulert trikkespor
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

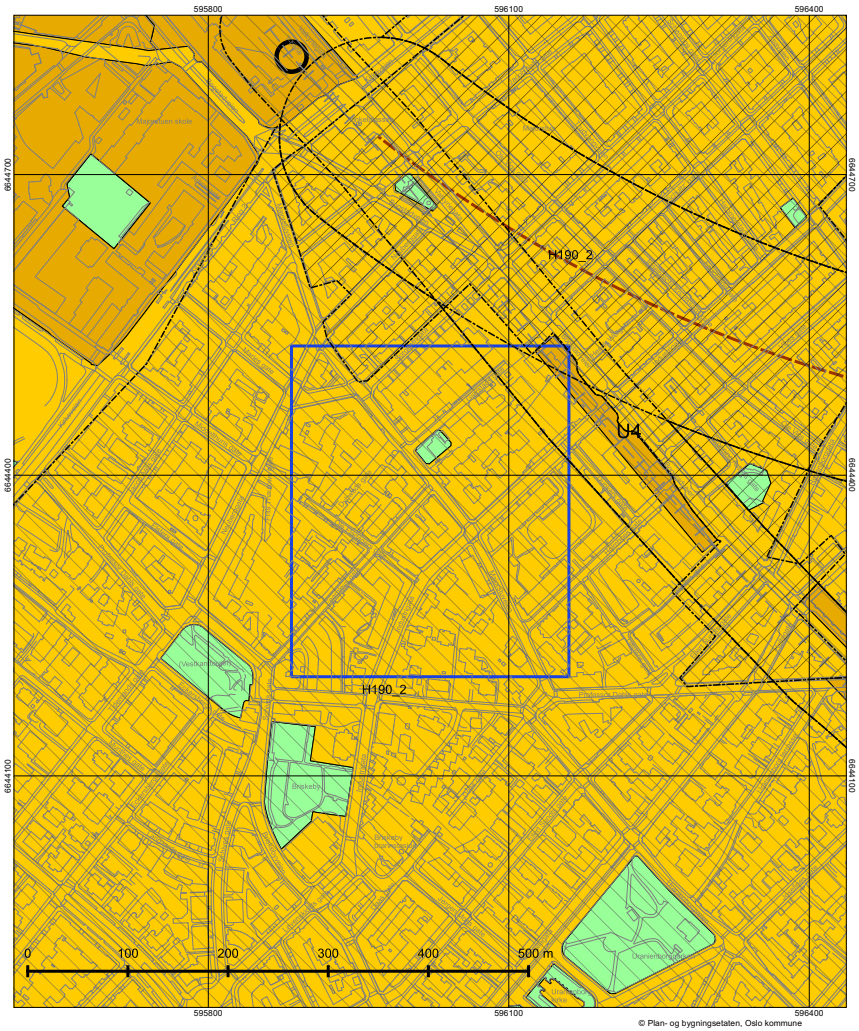
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 144638/ 86514232
Deres ref.: 41245/ KB@MSNOP
Adresse: MAJORSTUVEIEN 16
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/186

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 144638/86514232
Deres ref.: 41245/ KB@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner 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.

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

Forsikringene i pakken kan 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 med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 8-0356/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Majorstuveien 16 0367 OSLO

Betegnelse: Gnr 215, bnr 186, snr 21 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no