NORDVIK

Majorstuveien 30

2 soverom | 86 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Majorstuveien 30

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
15	Om boligen
25	Nabolagsprofil
27	Tilstandsrapport
45	Egenerklæringsskjema
52	Andre vedlegg
110	Kontaktinfo
113	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
115	Forbrukerinformasjon om budgivning
116	Budskjema

Salgsoppgave produsert 19.08.2026







Nøkkelinformasjon

Sjeldent attraktiv 3r toppleilighet m/vestvendt terrasse, garasje m/lader og heis - Over 4m takhøyde I Mesanin -Påkostet

Prisantydning	**9 900 000,-**
Omkostninger	**250 310,-**
Totalpris	**10 220 102,-**
Fellesgjeld	**69 792,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 043,-**
BRA-i	**86 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1989**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Sjeldent attraktiv og usjenert 3r toppleilighet med etterspurt beliggenhet på Majorstuen. Leiligheten ligger høyt og fritt i byggets 6. etasje med heis og fremstår som lys og luftig. Det er over 4 meter takhøyde i stuen og en romslig mesanin som skaper en helt spesiell atmosfære og planløsning. Det følger en garasjeplass med lader i kjelleren.

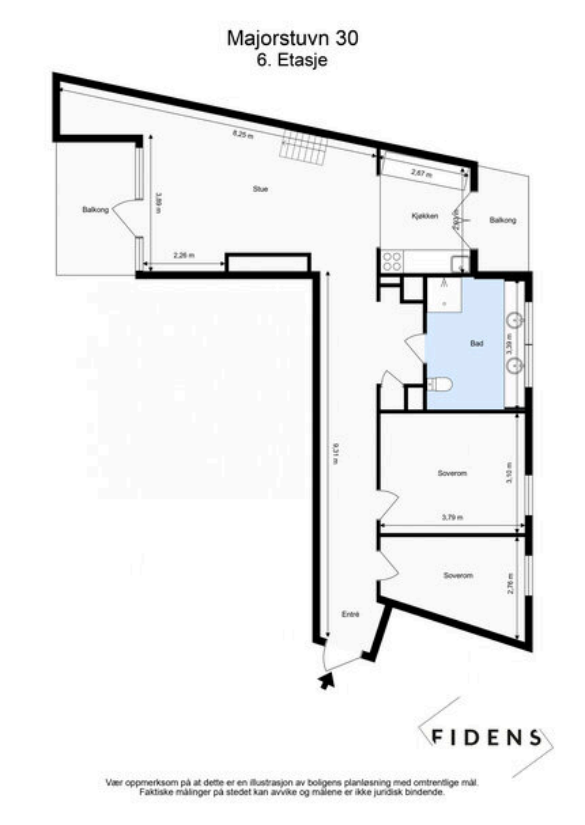
Leiligheten har to terrasser, én vestvendt med herlige solforhold og skjermet beliggenhet mot bakgård og én østvendt ved kjøkkenet. Et perfekt sted for late sommerdager!

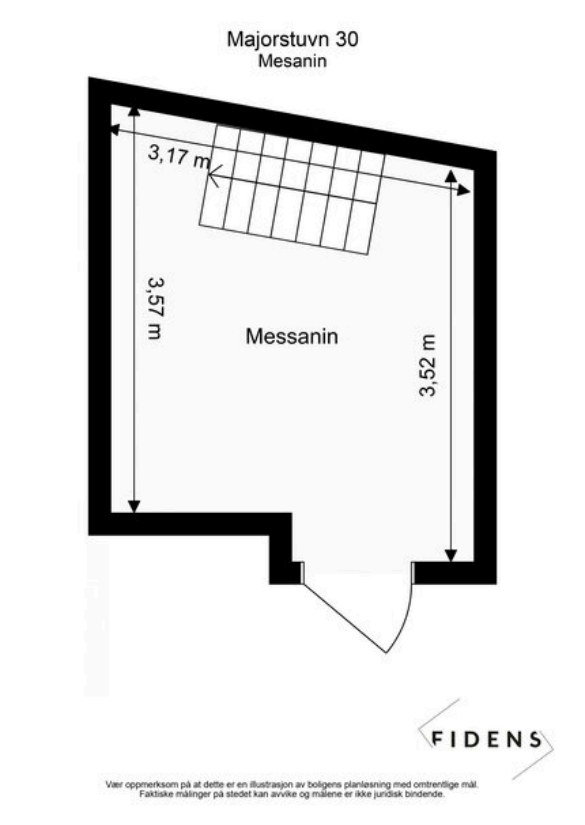
Leiligheten ble pusset opp i 2019 (kjøkken og bad), 2022 (nye vinduer soverom), 2025 (nymalte overflater og spesiallaget oppbevaring i gang) og 2026 (nymalte terrasser).

Kvaliteter
Heis
Toppleilighet
Varmtvann inkl
Garasje m/lader
Enorm takhøyde
Mesanin og peis
To flotte terrasser

Planløsning

6. Etasje
BRA-i: 77 kvm
Total BRA: 77 kvm





7. Etasje
BRA-i: 9 kvm
Total BRA: 9 kvm



















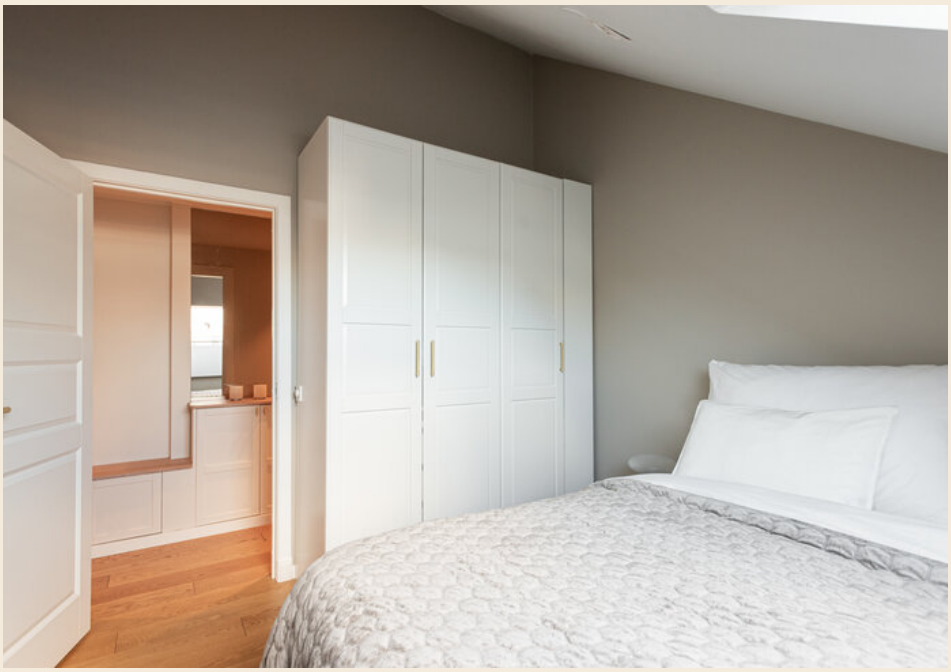






























Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0322/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Majorstuveien 30, 0367 OSLO
Gnr 215, bnr 199, snr 23 (ideell andel 1/1) / Gnr 215, bnr 199, snr 24 (ideell andel 1/21) i Oslo kommune

Selgere
Sanna Vår Bøckman Arnesen
Markus Berntsen Busch

Kjøpesum og omkostninger
9 900 000,- (Prisantydning)
69 792,- (Andel av fellesgjeld)
---
9 969 792,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
249 220,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
250 310,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
263 310,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 220 102,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 233 102,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1989

Etasje
6

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 86 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 93 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:

6. etasje:
BRA-i: 77 kvm. Entré, 2 soverom, bad, kjøkken og stue
Total BRA: 77 kvm.
TBA: 9 kvm.

7. etasje:
BRA-i: 9 kvm. Mesanin
Total BRA: 9 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 7 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 7 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Rom utenfor boenheten er oppmålt og inkludert i boligens bruksareal (BRA-e) basert på opplysninger fra eier. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at rommet tilhører boenheten.

Bruksareal er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. På bakgrunn av utformingen av planet og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført 3D-scan.

Det er også en bod i tilknytting til mesanin i 7. etasje men denne er ikke tatt med i arealberegningen pga lav takhøyde. Gulvareal måles til ca 14 m².

Innhold
6. etasje: Stue, kjøkken, bad, 2 soverom, entre.
Loft: Mesanin

Leiligheten disponerer også en bod i kjelleren.

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

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert platetopp, stekovn og oppvaskmaskin utgang til balkong .

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, veggmontert wc, servantskap, rørfordelingsskap, stoppekran og innfellbare dusjdører.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Sikringsskap og porttelefon.

Loft
Mesanin: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling.

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 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 TG2:

Balkong, terrasse, platting
Vurdering av avvik: Selve tekkingen kunne ikke kontrolleres da tregulv ligger over. Det er usikkert når tekkingen sist ble skiftet, og byggeåret 1989 legges til grunn, noe som innebærer at tekkingen har nådd en alder med økt risiko for svikt. Dersom tettesjiktet svikter, kan det medføre lekkasje og fuktskader i underliggende rom.

Vinduer og dører
Vurdering av avvik: Det er registrert værslitte karmer på de eldre vinduene. Isolerglassrutene er eldre enn 35 år, og selv om det ikke ble observert punkterte glass på befaringen, kan dette ikke utelukkes ettersom slike ruter erfaringsmessig har begrenset levetid. Værslitte karmer og glassruter av denne alder må påregnes vedlikeholdt og etter hvert skiftet ut. Utvendig tetting med beslag, vannbord og omramming ble vurdert uten påviste avvik.

Ventilasjon
Vurdering av avvik: Anlegget er fra byggeåret 1989 og har dermed nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Ventilasjonsaggregatet sitter ikke i leiligheten, og det har derfor ikke vært mulig å kontrollere filteret for tegn til fukt eller mugg. Det er registrert rom med manglende tilluft/avtrekk, noe som kan gi redusert luftkvalitet og økt risiko for fuktopphopning i de aktuelle rommene. På grunn av anleggets alder må det påregnes utskifting og oppgradering på sikt.

Våtrom, vegg og himling
Vurdering av avvik: Det er registrert vindu og dør plassert i våtsone, og materialet vurderes som uegnet for slik plassering ettersom malingen på vinduet er noe slitt. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis. Manglende utbedring av slitt maling kan over tid gi økt risiko for fukt- og råteskader i tilstøtende konstruksjoner. Utbedring og vedlikehold av overflater i våtsone anbefales.

Våtrom, gulv
Vurdering av avvik: Fallforholdene i dusjsonen er tilfredsstillende, men på gulvarealer utenfor dusjsonen er det registrert utilstrekkelig fall mot sluk, svakere enn anbefalt for sikker avledning av lekkasjevann. Ved en eventuell vannlekkasje reduseres gulvets evne til å lede vann mot sluk, noe som øker risikoen for fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner dersom forholdet ikke utbedres.

Våtrom, sanitærutstyr
Vurdering av avvik: Det er registrert manglende drenering av lekkasjevann fra den innebygde sisternen. Uten mulighet for drenering vil en eventuell lekkasje fra sisternen kunne bli stående skjult i veggkonstruksjonen og medføre fuktskader før den oppdages.

Våtrom, ventilasjon
Vurdering av avvik: Ved kontroll med papirark/røykampulle ble det påvist svekket eller manglende avtrekk. Utilstrekkelig ventilasjon gir økt fare for fuktopphopning i rommet, med risiko for kondens, mugg og fuktskader over tid. Det anbefales nærmere undersøkelse av avtrekkssystemet med sikte på utbedring.

Bygningsdeler med TG-IU:
- Varmtvannsbereder: Det er felles opplegg for varmtvann. Varmtvannsberedere er plassert i kjeller og tilhører sameiet. Disse er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Rekkverk ved trapp har utførelse som ikke tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet. Dette gjelder manglede rekkverk rundt trapp og manglende håndløper. Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Avvik rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav:
Rekkverk ved trapp har utførelse som ikke tilfredsstiller

dagens krav til sikkerhet. Dette gjelder manglede rekkverk rundt trapp og manglende håndløper. Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde og etablere håndløper. Tiltak bør utføres av fagkyndig for å sikre tilfredsstillende sikkerhetsnivå.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp:
Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen. Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav. Rekkverk måles til 107 cm og 103 cm i dag, kravet er 120 cm (mer enn 10 m ned til terreng).

Parkering
Det følger en garasjeplass med lader i kjeller. Det er også en gjesteparkeringsplass i garasjeanlegget.

Garasjeplasser kan ikke selges ut av sameiet. Ved utleie av garasjeplass skal styret skriftlig underrettes.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
Leiligheten ble pusset opp i 2019 (kjøkken og bad), 2022 (nye vinduer soverom), 2025 (nymalte overflater og spesiallaget oppbevaring i gang) og 2026 (nymalte terrasser).

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. En tidligere eier av leiligheten har vist til dokument på det.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. En tidligere eier av leiligheten har vist til dokument på det. Det står i dokumentet at det er utført sluttkontrol på membran i 2018.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei. Jeg har dokumentasjon på jobben fra tidligere eier, men det er for teknisk for meg til å skjønne om hvordan bad eller vaskerom er bygget opp. Det er masse bilder av badet før flisene er lagt.

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?
Ja, ufaglært. Tatt bort plate mellom peis og vegg.

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

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

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, usikker på dette.

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

Vet du om sameiet/ borettslaget/ selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei, ikke som jeg vet. Bra sameie.

Bygningssakkyndig
Christian Omre

Byggemåte
Boligbygg over 7 etasjer samt kjeller.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av betong/stålkonstruksjoner

Yttervegger:
Yttervegger av betong pusset og malt.

Takkonstruksjoner:
Flatt tak tekket med pappfolie (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av betong

Innbo og løsøre
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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
Dersom en sameier leier ut sin seksjon, skal hun /han påse at leietager skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, vedtak av sameiermøter og styret. Ved salg og fremleie skal styret skriftlig underrettes. Utleiegebyr er satt til kr 1000,- pr år for administrasjon og dugnadsarbeid for sameiet.

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

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisitet
- Ildsted

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. 7 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 043,- pr. mnd.
Inkluderer: - Tv/internett kr. 468,-
- Garasjeplass kr. 86,-
- Felleskostnader kr. 5 489,- (varmtvann, renhold fellesareal, kommunale avgifter, felles forsikring, vedlikehold og honorarer)

Det betales ekstra 50 % påslag til felleskostnader 4 ganger i året: april, juni, september og desember for å dekke inn kostnader til vindusutskifting. Konstnaden blir da kr. 9 083,-.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Innboforsikring

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 2 325,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 482 966,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 9 931 864,- pr. 2025
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

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

TV/Internett/Bredbånd
TV og internett er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Majorstuveien 30, orgnr. 977480175

Om sameiet
Sameiet består av 20 boligseksjoner, 2 næringsseksjoner og 1 garasjeseksjon under gnr. 215, bnr. 199 i Oslo. Hver seksjon består av en ideell andel i henhold til

sameierbrøken. Alle seksjonseiere har rett og plikt til å være medlem av sameiet.

Økning i felleskostnader:
- Vanlig økning i felleskostnader hvert år, normalt ca. 8-10% grunnet økninger i kommunale avgifter og forsikringer.
- Det belastes ekstra 50% påslag til felleskostnader 4 ganger i året: april, juni, september og desember for å dekke inn kostnader til vindusutskifting.

Styret informerer per 11.08.2026 at det ikke er tenkt å ta opp noen ytterligere lån.

Forretningsfører
KOBBL Kongsvinger og Omegns Boligbyggelag

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 69 792,-pr. 11.08.2026

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16366121076, DNB BANK ASA
Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 11.08.2026: 6.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 64
Saldo per 11.08.2026: 919 058
Andel av saldo: 45 902
Første termin/første avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.06.2042)
serielån over 20 år

Lånenummer: 16368897519, DnB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 11.08.2026: 6.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 73
Saldo per 11.08.2026: 478 355
Andel av saldo: 23 891
Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.09.2044)
annuitet 20 år

Sikkerhet for den enkelte sameiers forpliktelser forbeholdes sameiet gjennom panterett for kr 20.000, -, kronertyvetusen 00/100, i hver seksjon. Denne panterett skal ha prioritet etter 100% av første kjøpesum for vedkommende seksjon, og har ikke opptrinnsrett. Senere har foreningen ved styret plikt til å vike prioritet med panteretten etter 85% av lånetakst. Panteretten er tinglyst.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste et overskudd på kroner 25 539. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 312 596.

Vedtekter og husordensregler
Sammendrag fra husordensregler:
- Det er ikke tillatt å spyle eller bruke overflødig vann på balkongene
- Gjesteparkeringsplassen kan benyttes av besøkende gjester maksimalt 2 døgn sammenhengende
- Ved fremleie av garasjeplass skal styret underrettes med leietakers navn, adresse og telefon
- Navneskilt på postkasser skal være av standard type
- Balkonger må brukes på en slik måte at naboer ikke sjeneres
- Styret kan innkalle til dugnad ved behov, vanligvis på våren. Styret fastsetter og fordeler arbeidsoppgavene

Vedtekter er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Sameierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter, ordensregler gitt av styret, eierseksjonsloven av 4.3.83 nr 7 (LOE), samt vedtak fattet av sameiermøtet og styret. For øvrig har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon.
b) Innvendig vedlikehold av bruksenhetene nevnt i pkt 2 påhviler den enkelte sameier fullt ut for egen regning. Vedlikeholdsansvaret regnes for vann- og avløpsledninger fra og med forgreningspunktet inn til boligen, elektriske ledninger fra og med boligens sikringsboks, hele inngangsdøren til den enkelte bolig og alle boligens vinduer, ut- og innside. Øvrige ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom , fellesarealer, anlegg og utstyr, er styrets ansvar. Ved manglende indre og ytre vedlikehold hos sameier, kan styret etter tre måneders varsel la dette utføres for sameiers regning.

Sameiets forsikring
IF Skadeforsikring
Polisenr. sp1425150.1.3

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 821 kvm (Eiertomt)

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Meget etterspurt og sentral beliggenhet på Majorstuen med gangavstand til alt Majorstuen og Frogner har å tilby. Leiligheten ligger i et av Oslos mest populære og veletablerte områder, bestående av pene og klassiske

bygårder. Butikker, kaféer, restauranter, barer, nattliv og nisjeforretninger innen gangavstand. Man finner bla. a. Majorstukrysset, Bogstadveien/Hegdehaugsveien og Frognerparken i umiddelbar nærhet. Ønsker man å la bilen stå, har man Majorstuen stasjon rett ved som et knutepunkt for byens kollektivtilbud. Her finnes t-bane med overgang til alle linjer, samt hyppige buss- og trikkeavganger i alle retninger. Det er også tilgang til Flybussen like ved.

For den handleglade er det kort avstand til Oslos desidert mest populære handlegate i Bogstadveien. Bogstadveien har gjennomgått en omfattende rehabilitering og området er ferdigstilt med økt trafikksikkerhet, bedre universell utforming, bedre fremkommelighet og tilgjengelighet, økt beplantning og oppvarmede fortau m.m. Det er også kun en kort tur til Slottsparken og videre Karl Johans gate med sine utallige butikker, restauranter og kaféer. Attraktive Aker Brygge og Tjuvholmen ligger også i nærheten med flere av byens mest populære spisesteder og restauranter.

Av rekreasjonsmuligheter finner man fantastiske Frognerparken med storslåtte Vigelandsparken, Hundesletta og Frognerbadet. Her finner man turstier, dammer og grøntområder perfekt for turer, jogging og parkliv. Populære Stensparken, Slottsparken og flere andre grøntområder ligger også innen gangavstand. Området tilbyr samtidig et stort spekter av treningsmuligheter med bla. SATS sitt store senter under bakken ved Colosseum Park, SATS Bislett, samt noe mer eksklusive Artesia med både trening og spa. Fine muligheter for løpe- og joggeturer i parker om sommer, så vel som vinter. Kort t-banetur til Sognsvann eller Holmenkollen med sitt uendelige vei- og løypenett. Praktisk og enkel forbindelse til byens skoler med bl.a. Høyskolen, Universitetet og BI.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 31.08.1993.

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.

Det foreligger byggegodkjente tegninger, men det er avvik fra disse. Tidligere soverom har blitt omgjort til to soverom. Endringen er ikke søknadspliktig.

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

Regulerings- og arealplaner
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 bebyggelse og anlegg nåværende. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Deler av tomten ligger i et område med behov for park på minst 1 daa. Hvis det bygges prosjekter som enkeltvis eller samlet omfatter 20 000 kvm BRA eller mer i disse områdene, bør det etableres park på minst 1 dekar. Her kan du lese mer om områder med behov for park: § 12.3 i kommuneplanen.

Deler av tomten ligger i rød og gul støysone for vei. Her kan du lese mer om støy: § 7.1 i kommuneplanen.

Pågående byggesaker i området:

Jacob Aalls gate 11 - oppføring av ny bygård med parkeringsetasje
Saksnummer: 2025/19490 - Byggesak
Mottatt: 25.10.2025
Status: Under behandling. Plan og bygningsetaten vedtok 04.07.25 pålegg om ferdigstillelse av tiltaket. Det ble samtidig vedtatt en tvangsmulkt dersom tiltaket ikke ble ferdigstilt innen den fastsatte fristen.

Sorgenfrigata 2 - bruksendring fra butikk til treningsstudio i 1. etasje
Saksnummer: 2025/12174 - Byggesak
Mottatt: 13.10.2025
Status: under behandling. Plan- og bygningsetaten godkjenner saknaden om tidsbegrenset bruksendring i 5 år til senter for undervisning i Pilates, Lagree og yoga i små grupper. Bruksendringen er midlertidig i 5 år frem til 16.07.2031.

Majorstuveien 35 A og B - oppføring av balkonger
Saksnummer: 2026/07305 - Byggesak
Mottatt: 23.06.2026
Status: søknad om tillatelse sendt til kommunen. Søknaden omfatter oppføring av syv balkonger på fasade 1 og tre balkonger på fasade 2 mot bakgård. De to påbegynte kolonnene på fasade 1 og 2 fullføres med balkonger i samme dybde og bredde som eksisterende. Det etableres ny kolonne. Balkongdørene tilpasses vinduenes opprinnelige lysåpninger.

Bogstadveien 51 - bruksendring fra frisør til gatekjøkken og mindre fasadeendringer

Saksnummer: 2025/12818 - Byggesak
Mottatt: 21.10.2025
Status: Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av næringslokaler.

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

301/215/199/23:
24.05.1932 - Dokumentnr: 990953 - Best om garasje/parkering
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:199
Gjelder denne registerenheten med flere

06.03.1937 - Dokumentnr: 401028 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:199
Gjelder denne registerenheten med flere

23.02.1959 - Dokumentnr: 502894 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:199
Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.1959 - Dokumentnr: 504302 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:199
Gjelder denne registerenheten med flere

05.08.1988 - Dokumentnr: 52308 - Erklæring/avtale
BEST. OM BRUKS- OG DISPOSISJONSRETT
TIL 2 PARKERINGSPLASSER FOR BNR 213
Gjelder denne registerenheten med flere

18.04.1989 - Dokumentnr: 23920 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 20,000
MED PRIORITET ETTER 100% AV FØRSTE KJØPESUM
Gjelder denne registerenheten med flere

07.01.2026 - Dokumentnr: 19047 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:121 Snr:19
Adkomstrett over rampe og parkeringskjeller
Gjelder denne registerenheten med flere

18.04.1989 - Dokumentnr: 23920 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 23
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 103/2616
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 24 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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er

tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste

innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 69 788,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging (redusert fra 14 900,-) kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 400,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 4 723,-
Utlegg foto ca. (fakturerer direkte) kr. 7 100,-
Utlegg tilstandsrapport ca. (fakturerer direkte) kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 159 036,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 19. august 2026

Ansvarlig megler
Fredrik Buer Moe, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 40881458

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

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Majorstuen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Majorstuveien 30

Nabolaget Frogner stadion/Majorstuen sør - vurdert av 145 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Studenter

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.)	711 elever, 46 klasser	5 min 0.4 km
Uranienborg skole (1-10 kl.)	812 elever, 47 klasser	12 min 0.9 km
Marienlyst skole (1-10 kl.)	975 elever, 70 klasser	15 min 1.2 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	13 min 1.1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 klasser	15 min 1.2 km
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	13 min 1.1 km
Akademiet videregående skole O...	450 elever	15 min 1.2 km

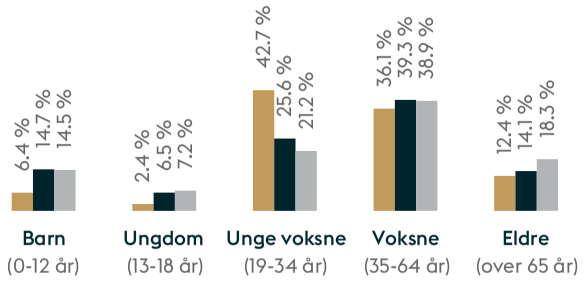
Offentlig transport

Majorstuen	Linje 2B	1 min 0.1 km
Majorstuen i Bogstadveien	Linje 11, 12, 19	3 min 0.2 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 0.4 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	22 min 1.9 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	12 min 5.5 km

Barnehager

Julius barnehage (1-5 år)	42 barn	5 min 0.3 km
Frogner barnehage (0-5 år)	66 barn	5 min 0.4 km
Hegdehaugen barnehage (1-4 år)	38 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Trikk
- Gående

Sport

Majorstua skole	4 min
Den tysk-norske	5 min
Artesia Trening	1 min
Synergy	4 min

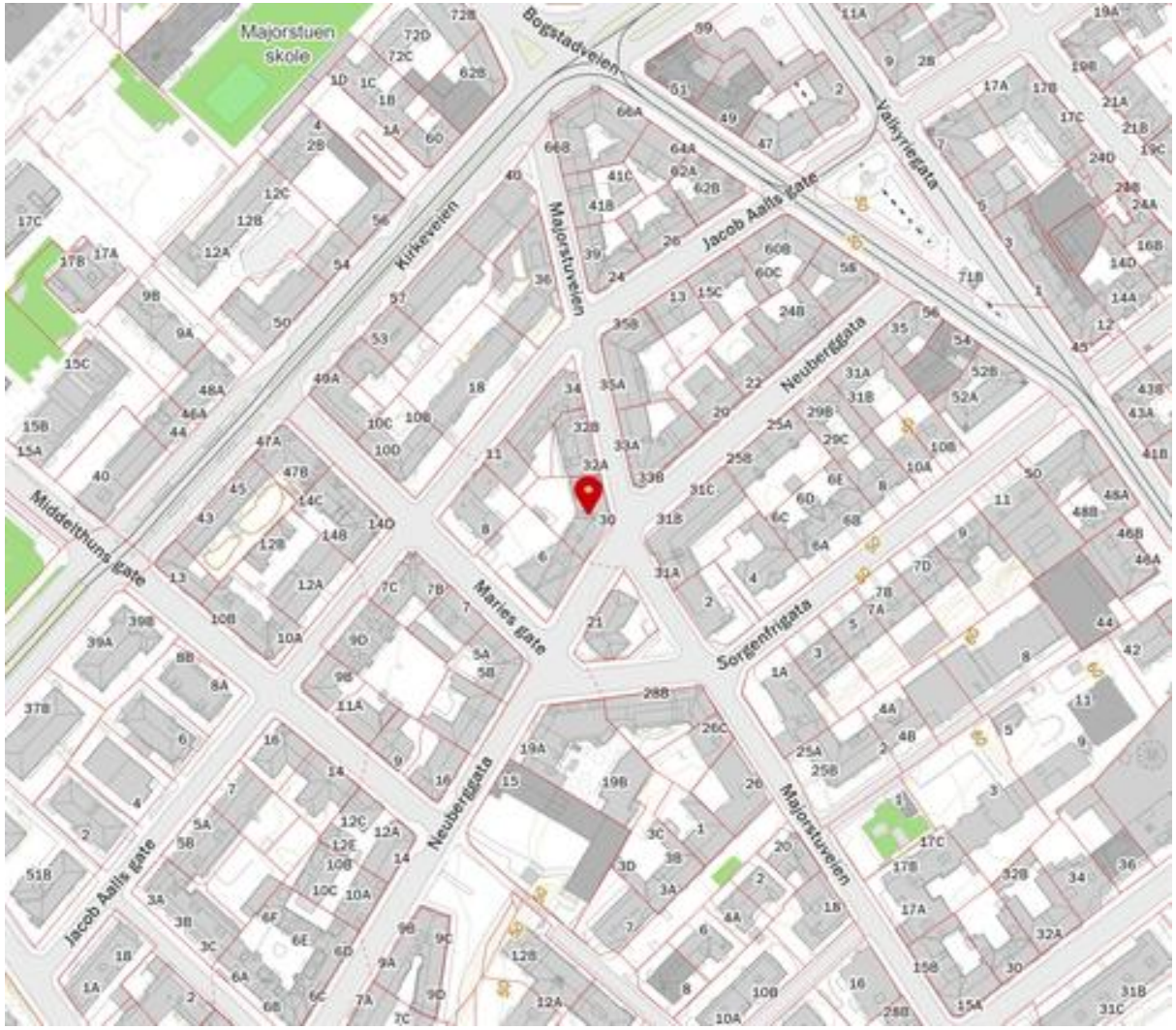
«Sentralt og hyggelig, store grønne lunger»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Majorstuveien 30
0367 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1989
BRA:	93 m^2
BRA-i:	86 m^2
Rapportdato:	12.8.2026 (Gyldig til 12.8.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	11	7	0	1

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

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.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting: Kjøkken	- Tekkingen har nådd en alder som gir økt risiko for svikt
Vinduer og dører	- værslitte karmer med behov for vedlikehold - eldre enn 35 år med usikker levetid
Ventilasjon	- ventilasjonsaggregat har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon - det mangler tilluftsspalte ved dør - det er rom uten tilluft
Våtrom - Overflate vegg/himling	- manglende overflatebehandling på underside av dørblad - ubehandlet treverk som er utsatt for vannsøl
Våtrom - Overflate gulv	- noe svakt fall mot sluk utenfor dusjsonen.
Våtrom - Sanitærutstyr	- ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne
Våtrom - Ventilasjon	- påvist utilfredsstillende tilluft

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder	Det er felles opplegg for varmtvann.

Lovlighet / HMS

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Rekkverk ved trapp har utførelse som ikke tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet. Dette gjelder manglede rekkverk rundt trapp og manglende håndløper.

Avvikene medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen. Manglende håndløper gir dårligere støtte og øker risiko for uhell ved ferdsel i trappen.

Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde og etablere håndløper. Tiltak bør utføres av fagkyndig for å sikre tilfredsstillende sikkerhetsnivå.

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Rekkverk måles til 107 cm og 103 cm i dag, kravet er 120 cm (mer enn 10 m ned til terreng)

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
10.8.2026	**12.8.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Markus Berntsen Busch**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Sanna Vår Bøckman Arnesen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Christian Omre**	Telefon:	**93060672**
Firma:	**Fidens as**	Epost:	**rodelokkatakst@gmail.com**
Tittel:		Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**IF**		

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester fra Oslo. Utdannet som takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

Ansvarlig for utarbeidelsen av denne takstrapporten er rapportansvarlig med selskap Rodeløkka Takst AS. Alle henvendelser, spørsmål eller krav om reklamasjon knyttet til rapportens innhold, konklusjoner eller de utførte tjenester skal rettes til Rodeløkka Takst AS og dens profesjonsansvarsforsikring.

Egne premisser:

Det er satt anslag for utbedringskostnader på alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG 3. Kostnadene er et forsiktig overslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet, med utgangspunkt i registrerte avvik og anbefalte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra håndverker. Endelig kostnad vil avhenge av valgt standard, materialpriser og tjenesteytere. Det kan også foreligge forhold som ikke kommer frem i rapporten.

Taksten er gjennomført etter beste faglige skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) er målt med håndholdt laser, der avvik på inntil 2 % kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Protimeter MMS 3, supplert med visuelle og sansbare observasjoner.

Den bygningssakkyndige er ikke gjort kjent med andre forhold enn de som fremgår av rapporten. Kun klart synlige avvik registrert ved visuell kontroll er anmerket, uten inngrep i konstruksjoner. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler. Alder er i seg selv et symptom på slitasje, og referansenivået er byggeforskrifter som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

Tilstandsgrad 2 benyttes også på bygningsdeler som ikke er tilgjengelige for kontroll når disse har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, vann- og avløpsinstallasjoner, med mindre dette er særskilt beskrevet i rapporten.

Eldre bygninger kan ha skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved visuell befaring. Årlige driftskostnader for eiendommen er ikke vurdert.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskriftens krav til tilstandsrapport for leiligheter, slik dette er bestilt av selger/megler. Den bygningssakkyndige har ikke selvstendig vurdert om objektet skulle vært klassifisert som leilighet eller bolig. Bygningsdeler som normalt ville vært vurdert i en boligtakst, som yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur/fundamenter, kjeller og loft, er derfor ikke undersøkt.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Majorstuveien 30, 0367 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**215**	Bruksnr:	**199**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**23**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1989**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Boligbygg over 7 etasjer samt kjeller.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av betong/stålkonstruksjoner

Yttervegger:
Yttervegger av betong pusset og malt.

Takkonstruksjoner:
Flatt tak tekket med pappfolie (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av betong

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
6. etasje	**77**	**77** Romfordeling: Entre, 2 soverom, bad, kjøkken, stue.	**0**	**0**	**9**
7. etasje	**9**	**9** Romfordeling: Mesanin.	**0**	**0**	**0**
Kjeller	**7**	**0**	**7** Romfordeling: Kjellerbod.	**0**	**0**
Totalt m²	**93**	**86**	**7**	**0**	**9**

Kommentar til arealberegning

Rom utenfor boenheten er oppmålt og inkludert i boligens bruksareal (BRA-e) basert på opplysninger fra eier. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at rommet tilhører boenheten.

Bruksareal er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. På bakgrunn av utformingen av planet og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført 3D-scan.

Det er også en bod i tilknytting til mesanin i 7. etasje men denne er ikke tatt med i arealberegningen pga lav takhøyde. Gulvareal måles til ca 14 m².

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Stue — TG-1

Type	**Balkong**
Balkong på ca 6 m² med utgang fra stue. Vestvendt.	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.2 Balkong, terrasse, platting: Kjøkken — TG-2

Type	**Takterrasse**
Takterrasse på ca 3 m² med utgang fra kjøkken. Østvendt.	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Ja**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Ja**
Type tekking (tettesjikt)	**Sinktekking**
Er det manglende/ikke tilstrekkelig avrenning fra konstruksjonen?	**Nei**
Er det påvist skader i tekkingen?	**Ikke kontrollert**
Tregulv ligger over så ikke mulig å kontrollere.	
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg/dør/rekkverk?	**Nei**
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for svikt?	**Ja**
Det er usikkert når tekkingen ble skiftet sist og byggeår 1989 legges til grunn.	

Oppsummering **TG-2**

Boligen har en østvendt takterrasse på ca. 3 m² med utgang fra kjøkkenet, plassert over innvendige rom. Terrassen er tekket med sinktekking, og det er ikke registrert manglende avrenning eller ufullstendig tettesjikt ved oppkant mot vegg, dør eller rekkverk. Selve tekkingen kunne ikke kontrolleres da tregulv ligger over. Det er usikkert når tekkingen sist ble skiftet, og byggeåret 1989 legges til grunn, noe som innebærer at tekkingen har nådd en alder med økt risiko for svikt. Dersom tettesjiktet svikter, kan det medføre lekkasje og fuktskader i underliggende rom.

6.3 Vinduer og dører TG-2

Beskrivelse

Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 1988.

Vinduer med 2 lags glass fra 2022 på begge soverom og mesaninen.

Entredør i malt utførelse. Brannklasse B30.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**

Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Værslitte karmer med behov for vedlikehold

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Ja**

Observerte avvik:
- Eldre enn 35 år med usikker levetid

Oppsummering **TG-2**

Vinduer er utført med trerammer og 2-lags isolerglass fra 1988 og vinduer med 2 lags glass fra 2022 på begge soverom og mesaninen. Entrédør er i malt utførelse med brannklasse B30. Det er registrert værslitte karmer på de eldre vinduene. Isolerglassrutene er eldre enn 35 år, og selv om det ikke ble observert punkterte glass på befaringen, kan dette ikke utelukkes ettersom slike ruter erfaringsmessig har begrenset levetid. Værslitte karmer og glassruter av denne alder må påregnes vedlikeholdt og etter hvert skiftet ut. Utvendig tetting med beslag, vannbord og omramming ble vurdert uten påviste avvik.

6.4 Takkonstruksjon og loft TG-1

Type konstruksjon	**Innredet loft**
Er det utført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**

Utvendig inspeksjon	**Ikke inspisert**
Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	**Nei**
Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	**Ikke kontrollert**

Det har ikke vært mulig å kontrollere lufting av takkonstruksjonen, da konstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Forholdet er derfor ikke vurdert.

Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	**Nei**
Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.5 Etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Type	**Betongdekke, Trebjelkelag**

Etasjeskille i betong i 6 etasje og trebjelkelag i 7. etasje

Resultat skjevhetsmåling

6 etg
Entre: Måler 2 mm avvik på 2 meter og 7 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
Stue: Måler 4 mm avvik på 2 meter og 5 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

7. etg,
Mesanin: Måler 15 mm på 2 m og 11 mm over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

Oppsummering	**TG-1**

6.6 Innvendig trapp TG-1

Er det påvist avvik utover normal slitasje?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.7 Kjøkken TG-1

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Kvik med glatte fronter og kompositt benkeplate. Kjøkkenet har integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Nedsenket oppvaskkum. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning	**TG-1**

Type avtrekk	**Mekanisk**
Mekanisk avtrekk over stekesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk	**TG-1**

6.8 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**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**

Takhøyder er målt til:

Entré/gang: 2.35 m.
Stue: skråtak fra 4.31 m til 2.28 m.
Kjøkken: skråtak fra 3.55 m til 1.83 m.
Soverom 1: skråtak fra 3.45 m til 1 m

Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ja**

Rekkverk ved trapp har utførelse som ikke tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet. Dette gjelder manglede rekkverk rundt trapp og manglende håndløper.

Avvikene medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen. Manglende håndløper gir dårligere støtte og øker risiko for uhell ved ferdsel i trappen.

Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde og etablere håndløper. Tiltak bør utføres av fagkyndig for å sikre tilfredsstillende sikkerhetsnivå.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**

Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Rekkverk måles til 107 cm og 103 cm i dag, kravet er 120 cm (mer enn 10 m ned til terreng)

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

6.9 Avløpsrør — TG-1

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.	
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**
Bygningen består av flere boenheter, og kontroll av om avløpsanlegget/kloakken er luftet over tak er ikke foretatt. Forholdet er ikke nærmere undersøkt, da lufting av felles avløpssystem normalt ligger utenfor tilgjengelig kontrollområde for den enkelte boenheten.	
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.10 Vannledninger — TG-1

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Noe eldre rør i kasse i entre.	
Er det montert fordelerskap?	**Ja**
Fordelerskap er plassert på bad.	
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Stoppekran er plassert i fordelerskap.	
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.11 Elektrisk



Beskrivelse
Sikringskap med automatsikringer er plassert i entre.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Ja**

Det ble utført kontroll av ditt elektriske anlegg den 16.09.2022 i Majorstuveien 30, etasje 5, leilighet 4, 0367 OSLO. Med bakgrunn i kontrollen ble det utarbeidet en tilsynsrapport med oversikt over avvik som ble avdekket.

Avsluttet tilsynssak:
Vi viser til kontroll av deres elektriske anlegg utført den 16.09.2022 i Majorstuveien 30, etasje 5, leilighet 4, 0367 OSLO. Vi har mottatt tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret. Saken er nå avsluttet

Ble det registrert avvik ved tilsynet?	**Ja**

Det er ved gjennomført tilsyn med registrert avvik, men dette er rettet opp i.

Er det manglende dokumentasjon på utbedring av avvik?	**Nei**

Oppsummering

Boligen har sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Det foreligger dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn den 16.09.2022, hvor det ble registrert avvik ved anlegget. Ifølge dokumentasjonen er avvikene utbedret, og tilsynssaken er avsluttet med tilfredsstillende tilbakemelding. Det er ikke registrert manglende dokumentasjon på utbedring av avvikene.

6.12 Skadedyr og fuktkrevende insekter TG-1

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

6.13 Varmtvannsbereder TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering **TG-IU**

TGIU: Det er felles opplegg for varmtvann. Varmtvannsberedere er plassert i kjeller og tilhører sameiet. Disse er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

6.14 Ventilasjon — TG-2

Type ventilering	**Balansert ventilasjon**

Balansert ventilasjon med tilluft i entre og avtrekk på bad og kjøkken.

Når var anlegget nytt?	**Byggeår**
Når er det utført eventuelt arbeid / service på anlegget?	**Ukjent**
Har ventilasjonsaggregat nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	**Ikke kontrollert**

Ikke mulig å komme til for å kontrollere filter da aggregatet ikke sitter i leiligheten.

Finnes det rom med manglende tilluft/avtrekk?	**Ja**

Observerte avvik:
- Det mangler tilluftsspalte ved dør
- Det er rom uten tilluft

Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonsanlegget?	**Nei**

Oppsummering — **TG-2**

Boligen har balansert ventilasjon med tilluft i entré og avtrekk på bad og kjøkken. Anlegget er fra byggeåret 1989 og har dermed nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Ventilasjonsaggregatet sitter ikke i leiligheten, og det har derfor ikke vært mulig å kontrollere filteret for tegn til fukt eller mugg. Det er registrert rom med manglende tilluft/avtrekk, noe som kan gi redusert luftkvalitet og økt risiko for fuktopphopning i de aktuelle rommene. På grunn av anleggets alder må det påregnes utskifting og oppgradering på sikt.

6.15 Våtrom — TG-2



Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Våtrommet er oppgradert i 2019, opplyst i tidligere salgsoppgave.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis, Malt overflate**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Ja**

Vindu er plassert i våtsone

Dør er plassert i våtsone

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	**Ja**

Observerte avvik:
- Manglende overflatebehandling på underside av dørblad
- Ubehandlet treverk som er utsatt for vannsøl

Beskrivelse:
Malingen på vinduene er noe slitt.

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling **TG-2**

Veggene har flis og malte overflater. Det er registrert vindu og dør plassert i våtsone, og materialet vurderes som uegnet for slik plassering ettersom malingen på vinduet er noe slitt. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis. Manglende utbedring av slitt maling kan over tid gi økt risiko for fukt- og råteskader i tilstøtende konstruksjoner. Utbedring og vedlikehold av overflater i våtsone anbefales.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Ja**

Observerte avvik:
- Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall

Beskrivelse:
Det er registrert noe svakt fall mot sluk på gulvarealer utenfor dusjsonen. Fallforholdene er svakere enn anbefalt for sikker avledning av lekkasjevann. Ved vannlekkasje kan dette redusere gulvets evne til å lede vann mot sluk og øke risikoen for fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner.

Oppsummering overflate gulv **TG-2**

Gulvet har flislagt overflate. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader. Fallforholdene i dusjsonen er tilfredsstillende, men på gulvarealer utenfor dusjsonen er det registrert utilstrekkelig fall mot sluk, svakere enn anbefalt for sikker avledning av lekkasjevann. Ved en eventuell vannlekkasje reduseres gulvets evne til å lede vann mot sluk, noe som øker risikoen for fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner dersom forholdet ikke utbedres.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Banemembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**

Måles til 70 mm.

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Sanitærutstyr

Type utstyr	Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Klosett

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Observerte avvik:
- Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne

Oppsummering sanitærutstyr	TG-2

Badet er utstyrt med dusjvegger/dusjhjørne, baderomsinnredning med servant og klosett med innebygd sisterne. Det er ikke registrert skader på utstyr eller innredning. Det er imidlertid registrert manglende drenering av lekkasjevann fra den innebygde sisternen. Uten mulighet for drenering vil en eventuell lekkasje fra sisternen kunne bli stående skjult i veggkonstruksjonen og medføre fuktskader før den oppdages.

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Ja

Observerte avvik:
- Påvist utilfredsstillende tilluft

Oppsummering ventilasjon	TG-2

Badet har mekanisk avtrekksventilasjon. Ved kontroll med papirark/røykampulle ble det påvist svekket eller manglende avtrekk. Utilstrekkelig ventilasjon gir økt fare for fuktopphopning i rommet, med risiko for kondens, mugg og fuktskader over tid. Det anbefales nærmere undersøkelse av avtrekkssystemet med sikte på utbedring.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Foretatt mot bruksvannutsatt sone

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra entre mot dusjsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Nei

Oppsummering dokumentasjon	TG-1

6.16 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sanna Vår Bøckman Arnesen	9578-5993-4-3967962	2026-08-19 15:09:28
Markus Berntsen Busch	9578-5999-4-2873660	2026-08-18 17:15:19

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
18. aug. 2026

Oppdragsnummer
8-0322/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Majorstuveien 30, 0367 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Sanna Vår Bøckman Arnesen, Markus Berntsen Busch

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. november 2024

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: 0
Forsikret i: IF

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: En tidligere eier av leiligheten har vist til dokument på det.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Samme som over. Det står i dokumentet at det er utført sluttkontrol på membran i 2018

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg har dokumentasjon på jobben fra tidligere eier, men det er for teknisk for meg til å skjønne om hvordan bad eller vaskerom er bygget opp. Det er masse bilder av badet før flisene er lagt.

---

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?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Tatt bort plate mellom vegg og peis.

---

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

Eventuell kommentar: Usikker på dette

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Usikker på dette

---

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

Eventuell kommentar: Usikker på dette

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Usikker på dette

---

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takst fra takstmann vi har brukt i 2026.

---

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

Eventuell kommentar: Nei det har jeg ikke hørt noe om

---

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

Eventuell kommentar: Nei det har jeg ikke hørt noe om

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet. Bra sameie

---

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

Eventuell kommentar: Nei det har jeg ikke hørt noe om

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei det har jeg ikke hørt noe om

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kommer på

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: 8-0322/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Markus Berntsen Busch	**2026-08-18**	**Sanna Vår Bøckman Arnesen**	**2026-08-19**

Identifikasjon

Markus Berntsen Busch

Identifikasjon

Sanna Vår Bøckman Arnesen

Signicat

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



Adresse **Majorstuveien 30, 0367 OSLO**	
Dato for energimerking **13.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-332057**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81083452**
Gårdsnummer **215**	Bruksnummer **199**
Seksjonsnummer **23**	Bruksenhetsnummer **H0604**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1989**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **93,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **86,0 m²**
Oppvarmet etasje **7**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **198,08 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **198,08 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **17 929 kWh**

Boligopplysninger:

Sameiet Majorstuveien 30		**Vår ref.:**	333/23	**Fødselsdato eier:**	02.10.1993
Majorstuveien 30		**Type:**	Sameier	**Fødselsdato medeier:**	19.05.1996
0367 OSLO		**Eiere:**	Markus Busch, Sanna Vår Bøckman Arnesen		
Organisasjonsnr:	977 480 175	**Seksjonsnr:**	23		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 043**

Felleskostnader:	TV/internett	468
	Garasjeplass	86
	Felleskostnader - 2, bolig	5 489

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	**01.09.2026**	**Tot. utg. i kr.:**	**9 083**	
Felleskostnader:	TV/internett			468
	Garasjeplass			86
	Felleskostnader - 2, bolig			5 489
	Felleskostnader 5			3 040
Neste endring:	**01.10.2026**	**Tot. utg. i kr.:**	**6 043**	
Felleskostnader:	TV/internett			468
	Garasjeplass			86
	Felleskostnader - 2, bolig			5 489
	Felleskostnader 5		(3.040,00 i Sep. 26)	0
Neste endring:	**01.12.2026**	**Tot. utg. i kr.:**	**9 083**	
Felleskostnader:	TV/internett			468
	Garasjeplass			86
	Felleskostnader - 2, bolig			5 489
	Felleskostnader 5			3 040
Neste endring:	**01.01.2027**	**Tot. utg. i kr.:**	**6 043**	
Felleskostnader:	TV/internett			468
	Garasjeplass			86
	Felleskostnader - 2, bolig			5 489
	Felleskostnader 5		(3.040,00 i Des. 26)	0

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	69 792	Gjeld siste årsoppg.:	71 572
Klient ajourf. lån:	1 397 412,89	Klient gj. s. årsoppg.:	1 433 039

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16366121076, DNB BANK ASA

Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 11.08.2026: 6.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 64
Saldo per 11.08.2026: 919 058
Andel av saldo: 45 902
Første termin/første avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.06.2042)
serielån over 20 år

Lånenummer: 16368897519, DnB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 11.08.2026: 6.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 73
Saldo per 11.08.2026: 478 355
Andel av saldo: 23 891
Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.09.2044)
annuitet 20 år

Boligopplysninger:

Sameiet Majorstuveien 30	**Vår ref.:**	333/23	**Fødselsdato eier:** 02.10.1993
Majorstuveien 30	**Type:**	Sameier	**Fødselsdato medeier:** 19.05.1996
0367 OSLO	**Eiere:**	Markus Busch, Sanna Vår Bøckman Arnesen	

Organisasjonsnr: 977 480 175

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Tone Olavsen

Adresse: Majorstuveien 30

Postnr/-sted: 0367 OSLO

Telefon: Mob.: 92288061

E-post: styretmv30@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 11.08.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	71 572	Andre inntekter:	384
Annen formue:	22 628	Utgifter:	5 300		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	23	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1989

Gårds/bruksnr: 215/199

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Eiet

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.12.1989			SSBnr:	H0604
Etasje:	6	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Ja	BRA	103		
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Ja	Kategori:	Leilighet		

Boligopplysninger:

Sameiet Majorstuveien 30	**Vår ref.:**	333/23	**Fødselsdato eier:**	02.10.1993
Majorstuveien 30	**Type:**	Sameier	**Fødselsdato medeier:**	19.05.1996
0367 OSLO	**Eiere:**	Markus Busch, Sanna Vår Bøckman Arnesen		

Organisasjonsnr: 977 480 175

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fasiliteter:

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Majorstuveien 30

Tidspunkt: Tirsdag 12.05.2026 kl: 18:00

Møtested: Majorstuveien 30

Dagsorden

1 Konstituering

- 1.1 Navnefortegnelse
- 1.2 Godkjenning av innkalling
- 1.3 Godkjenning av dagsorden
- 1.4 Valg av møteleder
- 1.5 Valg av sekretær
- 1.6 Valg av protokollvitne

2 Årsmelding

3 Årsregnskap

4 Saker fra styret

5 Innkomne saker

6 Styrehonorar

7 Valg

- 7.1 Valg av styremedlemmer
- 7.2 Valg av varamedlemmer
- 7.3 Valg av valgkomité

Bare seksjonseiere og personer med fullmakt fra seksjonseiere har stemmerett på årsmøtet.

Dersom to eller flere personer eier en seksjon sammen har bare en av dem stemmerett.

Leietakere har møte- og talerett, men ikke stemmerett.

I protokollen fra årsmøtet gjengis alle vedtak, samt eventuelle forslag som det voteres over, men som ikke får flertall. Forslag til vedtak bør leveres skriftlig til møteleder før votering av den aktuelle saken. Dersom en seksjonseier krever at det skal inntas protokolltilførsel til en sak må protokolltilførselen leveres skriftlig under behandlingen av saken i møtet.

Årsmelding, årsregnskap og fullmaktskjema følger i innkallingen.

27.04.2026
For styret i Sameiet Majorstuveien 30
Tone Olavsen /s/
Styrets leder

Fullmakt

Jeg gir herved

Fullmektigens navn (med blokkbokstaver): _____

Fullmakt til å møte på årsmøte i Sameiet Majorstuveien 30

Eierens navn (med blokkbokstaver): _____

Eierens underskrift: _____

Dato: _____

NB: Den personen som har fått fullmakten bestemmer selv hvordan hun eller han ønsker å stemme på årsmøtet.
Loven slår fast et det ikke er mulig å forhåndsstemme.

1. Konstituering

1.1 Navnefortegnelse

Opptelling av antall seksjonseiere, samt innlevering og godkjenning av fullmakter.

Forslag til vedtak: Antall seksjonseiere:
Antall fullmakter:
Totalt antall stemmeberettigede:

Andre:

1.2 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkalling godkjennes.

1.3 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes.

1.4 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Som møteleder velges:

1.5 Valg av sekretær

Forslag til vedtak: Som sekretær velges:

1.6 Valg av protokollvitne

Forslag til vedtak: Som protokollvitne velges:

2. Årsmelding

Styrets årsmelding følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding tas til orientering.

3. Årsregnskap

Sameiets årsregnskap følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsregnskap godkjennes.

4. Saker fra styret

5. Innkomne saker

6. Styrehonorar

Eierseksjonsloven sier at årsmøtet fastsetter styrets honorar. Styrehonoraret bør stå i rimelig forhold til den arbeidsmengde og det ansvar styremedlemmene har påtatt seg.

Årsmøtet kan bestemme at bare en eller noen av styremedlemmene skal ha honorar, andre ikke.

Dersom sameiet har en valgkomité er det vanlig at den fremmer forslag til styrehonorar.

Forslag til vedtak: Styrehonorar fastsettes til:

7. Valg

Det er vanlig å velge styremedlemmer for to år og varamedlemmer for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Styrets leder velges ved særskilt valg.

Styret har bestått av:
Styreleder, Tone Olavsen, Majorstuveien 30
Styremedlem, Arne Thorud, Tømtestubben 12
Styremedlem, Silje Mortensen Flaa, Majorstuveien 30
Varamedlem, Hans Haagaas, Bygdøy Alle 117 A

Av styrets medlemmer er disse på valg:

Styremedlem: Arne Thorud

7.1 Valg av styremedlemmer

Forslag til vedtak: Som styremedlem for 2 år velges:

7.2 Valg av varamedlemmer

7.3 Valg av valgkomité

Valgkomiteen har i oppdrag å forberede alle valg på neste årsmøte, samt å foreslå styrehonorar.

Årsmelding for Sameiet Majorstuveien 30 for året 2025

Organisering

Virksomhetens art og hvor den drives:
Sameiet Majorstuveien 30 har sin virksomhet i Oslo kommune, og har i henhold til vedtektene som formål å gi seksjonseierne borett til egen bolig i boligselskapets eiendom.

Registrering i offentlige registre:
Sameiet er en selvstendig juridisk enhet med organisasjonsnummer 977480175 og er registrert i Foretaksregisteret.

Styrets sammensetning

Styreleder, Tone Olavsen, Majorstuveien 30
Styremedlem, Arne Thorud, Tømtestubben 12
Styremedlem, Silje Mortensen Flaa, Majorstuveien 30
Varamedlem, Hans Haagaas, Bygdøy Alle 117 A

Møtevirksomheten

Forrige årsmøte ble avholdt onsdag 07.05.2025.

I 2025 har styret hatt **XX** styremøter hvor i alt **XX** protokollførte saker har vært behandlet.

Det har vært avholdt **XX** ekstraordinære årsmøter og **XX** beboermøter.

Styrets arbeid i perioden

Her skriver dere hva styret har jobbet med siden forrige årsmøte.

Forretningsførsel

Forretningsførselen for sameiet er i henhold til kontrakt utført av Kongsvinger og Omegns Boligbyggelag AL, Storgata 12, 2212 Kongsvinger.

Revisjon

Sameiets revisor er revisjonsfirmaet BDO AS, Storgata 26, 2212 Kongsvinger.

Økonomi

Det vises til sameiets regnskap for 2025. Styret mener at årsregnskapet med tilleggsopplysninger i noter og årsmelding gir et rettvisende bilde av årets drift, sameiets finansielle stilling, samt oversikt over eiendeler og gjeld.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Inntekts- og kostnadsoverslag for 2026:

Styret har utarbeidet et budsjett som viser forventede inntekter og kostnader for 2026.
Budsjettet er vist som egen kolonne i resultatregnskapet.
Budsjettet er basert på innkrevde felleskostnader gjeldende fra 1. januar 2026.
På kostnadssiden er det tatt hensyn til alle budsjettmessige økninger som er nødvendig for

2026.

Opplysninger om arbeidsmiljø

Sameiet hadde pr. 31.12.2025 0 ansatte.

HMS

For at alle beboerne skal være trygge i sine omgivelser er sameiet pålagt å jobbe systematisk med Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS), og er underlagt forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid (internkontrollforskriften). Internkontroll er tiltak som skal sikre at sameier organiserer virksomheten sin i samsvar med helse-, miljø- og sikkerhets-lovgivningen. Alle sameier skal ha et forsvarlig system for å ivareta forskriftens krav.

Sameiets HMS system:
Gjennomførte HMS tiltak:

31. desember 2025

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap

	Note	Resultat 31.12.25	Resultat 31.12.24	Budsjett 31.12.25	Budsjett 31.12.26
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		1 561 396	1 380 050	1 448 558	1 674 412
Innkrevde felleskostnader garasjer		18 240	16 644	18 240	19 608
Andre driftsinntekter	1	5 800	5 000	0	0
Sum inntekter		**1 585 436**	**1 401 694**	**1 466 798**	**1 694 020**
Driftskostnader					
Lønnskostnader	2	0	6 750	0	0
Styrehonorar	2	80 000	80 000	80 000	80 000
Pensjonskostnader, arbg.avg, sos kost	2	11 280	12 232	11 280	11 280
Revisjonshonorar	3	7 680	3 000	6 144	8 096
Forretningsførerhonorar		43 000	43 000	43 000	44 548
Andre tjenester	5	5 170	0	0	0
Vedlikehold	4	563 834	678 780	193 010	366 140
Elektronisk kommunikasjon		183 267	138 897	143 000	142 000
Forsikring	6	117 958	93 561	93 561	103 000
Kommunale avgifter	7	218 103	193 945	214 000	278 000
Energi		187 248	176 163	294 000	212 000
Renhold, fellesareal		34 500	32 250	35 000	38 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		4 033	8 970	0	4 000
Andre driftskostnader	8	6 207	10 051	5 000	7 360
Sum driftskostnader		**1 462 281**	**1 477 599**	**1 117 995**	**1 294 424**
Driftsresultat		**123 155**	**-75 905**	**348 803**	**399 596**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		7 694	8 374	0	9 000
Rentekostnad		105 309	97 665	111 202	96 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-97 615**	**-89 291**	**-111 202**	**-87 000**
Årsresultat		**25 539**	**-165 196**	**237 601**	**312 596**
Overføring til/fra egenkapital		25 539	-165 196	0	0

Balanse

	Note	31.12.25	31.12.24
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer		119 771	96 737
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på konto		342 757	377 927
Sum omløpsmidler		**462 529**	**474 664**
SUM EIENDELER		**462 529**	**474 664**

Balanse

	Note	31.12.25	31.12.24
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital	11		
Opptjent egenkapital		-1 1 19 712	-1 145 252
Sum egenkapital		**-1 119 712**	**-1 145 252**
Gjeld			
Avsettninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	9	113 276	43 115
Sum avsetninger og forpliktelser		**113 276**	**43 115**
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån		1 433 039	1 505 668
Sum langsiktig gjeld	**10**	**1 433 039**	**1 505 668**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		41 281	61 036
Skyldig off. myndigheter		0	106
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	750
Påløpne renter		0	14 253
Annen kortsiktig gjeld		-5 356	-5 012
Sum kortsiktig gjeld		**35 926**	**71 133**
Sum gjeld		**1 582 241**	**1 619 916**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**462 529**	**474 664**

Kongsvinger 31.03.26
Kongsvinger og Omegns BBL

Sted:_____, dato:_____

Tone Olavsen Styreleder	Arne Thorud Styremedlem	Silje Mortensen Flaa Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. I resultatregnskapet er styrets budsjettall for i år og neste år tatt med som tilleggsinformasjon. Budsjettet er ikke en del av det lovpålagte årsoppgjøret, og det inngår ikke i reviderte tall. Sameiet ble stiftet 31.desember 1989, og har vært i ordinær drift siden 31. desember 1998. Sameiet består av 23 boligseksjoner i Oslo kommune. Fordelingen av felleskostnader mellom sameierne er foretatt med utgangspunkt i vedtektene § 9 for Sameiet hvor fordelingen skjer etter sameiebrøken. Fellesutgifter omfatter blant annet forsikring, kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av fellesarealer.

Note 1 - Andre driftsinntekter

	31.12.25	31.12.24
3299 Andre driftsinntekter	5 800	5 000
Sum	**-5 800**	**-5 000**

Andre driftsinntekter på kr 5.800,- gjelder gebyr utleie av seksjon.

Note 2 - Personalkostnader og styrehonorar

	31.12.25	31.12.24
5000 Lønnskostnader	0	6 000
5092 Feriepenger beregnet	0	750
5330 Styrehonorar	80 000	80 000
5400 Arbeidsgiveravgift	11 280	12 126
5405 Arbeidsgiveravgift av påløpte feriepenger	0	106
Sum	**91 280**	**98 982**

Refusjon utlegg er betalt som lønn til en person.

Sameiet er ikke pliktig til å ha pensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Revisjonshonorar

	31.12.25	31.12.24
6701 Honorar revisjon	7 680	3 000
Sum	**7 680**	**3 000**

Note 4 - Vedlikehold

	31.12.25	31.12.24
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	478 098	650 601
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	15 576	11 767
6695 Forsikringsskadesaker	0	15 157
7795 Avsetning vedlikeholdsfond	70 161	1 256
Sum	**563 834**	**678 780**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig til å oppveie verdiforringelse av bygninger.

Note 5 - Andre tjenester

	31.12.25	31.12.24
6790 Annen fremmed tjeneste	5 170	0
Sum	**5 170**	**0**

Note 6 - Forsikring

	31.12.25	31.12.24
7500 Forsikringspremie	117 958	93 561
Sum	**117 958**	**93 561**

Note 7 - Kommunale avgifter

	31.12.25	31.12.24
6320 Renovasjon, vann, avløp ol.	218 103	193 945
Sum	**218 103**	**193 945**

Note 8 - Andre driftskostnader

	31.12.25	31.12.24
7400 Kontingent, fradragsberettiget	2 200	2 130
7720 Generalforsamling	0	378
7770 Bank og kortgebyrer	4 007	7 543
Sum	**6 207**	**10 051**

Note 9 - Avsetning for forpliktelser

Vedlikeholdsfond er opprettet og avsatt ihht saldo på egen bankkonto pr. 31.12.25 med kr. 116.487,05,-.

Note 10 - Pantstillelser

Bokførte gjeld er kr 1.433.039,-, er ikke sikret ved pant.

Note 11 - Egenkapital

Sameiets egenkapital er negativ. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak. I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier , og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres.

Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Majorstuveien 30.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Majorstuveien 30

Styreleder	Tone Olavsen (sign.)	26.03.2026
Styremedlem	Silje Mortensen Flaa (sign.)	26.03.2026
Styremedlem	Arne Thorud (sign.)	26.03.2026

BDO AS
Brugata 10
2212 Kongsvinger

Til årsmøte i Sameiet Majorstuveien 30

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Majorstuveien 30.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember2025 • Resultatregnskap 2025 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Kongsvinger, 8. april 2026
BDO AS



Rolf Udnes Glesne
statsautorisert revisor

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Majorstuveien 30 tirsdag 12.05.2026 kl. 18:00 - Majorstuveien 30.

1. Konstituering

1.1 Navnefortegnelse

Opptelling av antall seksjonseiere, samt innlevering og godkjenning av fullmakter.

Vedtak:

Antall seksjonseiere: Merete Johnson, Hans Haagaas, Tone Vindenes, Johan Tschudi, Tone Olavsen, Silje Flaa
Antall fullmakter:
Totalt antall stemmeberettigede: 6

1.2 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkalling godkjennes

1.3 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Dagsorden godkjennes

1.4 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder velges: Tone Olavsen

1.5 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær velges: Silje Flaa

1.6 Valg av protokollvitne

Vedtak:

Som protokollvitne velges: Johan Tschudi og Hans Haagaas

2. Årsmelding

Styrets årsmelding følger vedlagt.

Vedtak:

Styrets årsmelding tas til orientering.

3. Årsregnskap

Sameiets årsregnskap følger vedlagt.

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent med følgende kommentarer:

Konto 3299 Andre driftsinntekter endres til følgende ordlyd: Utleie av seksjon samt dugnadsinntekter.

Det ble bemerket på årsmøtet at vedlikeholdsfond fra og med inneværende regnskapsår skal føres som inntekt, og vedlikeholdskostnader som utgift. Styret presiserer at måten dette føres på i dag allerede er korrekt.

4. Saker fra styret

Vedtak:
Ingen saker fra styret

5. Innkomne saker

Vedtak:
Ingen innkomne saker

6. Styrehonorar

Eierseksjonsloven sier at årsmøtet fastsetter styrets honorar. Styrehonoraret bør stå i rimelig forhold til den arbeidsmengde og det ansvar styremedlemmene har påtatt seg. Årsmøtet kan bestemme at bare en eller noen av styremedlemmene skal ha honorar, andre ikke.

Dersom sameiet har en valgkomité er det vanlig at den fremmer forslag til styrehonorar.

Vedtak:
Styrehonorar fastsettes til:

7. Valg

7.1 Valg av styremedlemmer

Vedtak:
Johan Tschudi ble valgt som styremedlem for to år.

7.2 Valg av varamedlemmer

Vedtak:
Hans Haagaas ble valgt som varamedlem for ett år.

7.3 Valg av valgkomité

Valgkomiteen har i oppdrag å forberede alle valg på neste årsmøte, samt å foreslå styrehonorar.

Vedtak:

Sameiet har ingen valgkomite.

Protokoll for Sameiet Majorstuveien 30

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tone Olavsen (sign.)	28.05.2026
Sekretær	Silje Mortensen Flaa (sign.)	29.05.2026
Protokollvitne	Johan Felix Tschudi (sign.)	01.06.2026
Protokollvitne	Hans Haagaas (sign.)	02.06.2026

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Majorstuveien 30

Tidspunkt: Onsdag 07.05.2025 kl: 18:00

Møtested: Majorstuveien 30

Dagsorden

1 Konstituering

1.1 Navnefortegnelse

1.2 Godkjenning av innkalling

1.3 Godkjenning av dagsorden

1.4 Valg av møteleder

1.5 Valg av sekretær

1.6 Valg av protokollvitne

2 Årsmelding

3 Årsregnskap

4 Saker fra styret

5 Innkomne saker

5.1 Endring av vedtekter punkt 8 - Utleie

5.2 Endring av vedtekter - punkt 7 a.

5.3 Bruk av hage/bakgård.

5.4 Forespørsel om «lunsjrom» i bakhagen fra næringsvirksomhetene i Majorstuveien 30

6 Styrehonorar

7 Valg

7.1 Valg av styreleder

7.2 Valg av styremedlemmer

7.3 Valg av varamedlemmer

Bare seksjonseiere og personer med fullmakt fra seksjonseiere har stemmerett på årsmøtet.

Dersom to eller flere personer eier en seksjon sammen har bare en av dem stemmerett.

Leietakere har møte- og talerett, men ikke stemmerett.

I protokollen fra årsmøtet gjengis alle vedtak, samt eventuelle forslag som det voteres over, men som ikke får flertall. Forslag til vedtak bør leveres skriftlig til møteleder før votering av den aktuelle saken. Dersom en seksjonseier krever at det skal inntas protokolltilførsel til en sak må protokolltilførselen leveres skriftlig under behandlingen av saken i møtet.

Årsmelding, årsregnskap og fullmaktskjema følger i innkallingen.

Oslo kommune, dd.mm.åååå.

For styret i Sameiet Majorstuveien 30

Tone Olavsen /s/

Styrets leder

Fullmakt

Jeg gir herved

Fullmektigens navn (med blokkbokstaver): _____

Fullmakt til å møte på årsmøte i Sameiet Majorstuveien 30

Eierens navn (med blokkbokstaver): _____

Eierens underskrift: _____

Dato: _____

NB: Den personen som har fått fullmakten bestemmer selv hvordan hun eller han ønsker å stemme på årsmøtet.
Loven slår fast et det ikke er mulig å forhåndsstemme.

1. Konstituering

1.1 Navnefortegnelse

Opptelling av antall seksjonseiere, samt innlevering og godkjenning av fullmakter.

Forslag til vedtak: Antall seksjonseiere:
Antall fullmakter:
Totalt antall stemmeberettigede:

Andre:

1.2 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkalling godkjennes

1.3 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes

1.4 Valg av møteleder

1.5 Valg av sekretær

1.6 Valg av protokollvitne

2. Årsmelding

Styrets årsmelding følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding tas til orientering.

3. Årsregnskap

Sameiets årsregnskap følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsregnskap godkjennes.

4. Saker fra styret

Forslag til vedtak: Ingen saker fra styret

5. Innkomne saker

5.1 Endring av vedtekter punkt 8 - Utleie

Styret har en del jobb med oppfølging av nye leietagere. Styret ønsker å heve utleiegebyret fra nåværende kr. 1000,- pr. år for administrasjon og dugnadsarbeid for sameiet til kr. 1300,- pr. år.

Forslag til vedtak: **8. Utleie.**

Dersom en sameier leier ut sin seksjon, skal hun /han påse at

leietager skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, vedtak av sameiermøter og styret. Ved salg og fremleie skal styret skriftlig underrettes. Utleiegebyr er satt til kr 1300,- pr. år for administrasjon og dugnadsarbeid for sameiet.

Styrets innstilling: Dersom en sameier leier ut sin seksjon, skal hun /han påse at leietager skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, vedtak av sameiermøter og styret. Ved salg og fremleie skal styret skriftlig underrettes. Utleiegebyr er satt til kr 1300,- pr. år for administrasjon og dugnadsarbeid for sameiet.

5.2 Endring av vedtekter - punkt 7 a.

Det er *stor* arbeidsmengde på styrets to medlemmer som p.t. bor i sameiet.

Det er ønskelig med en person til i styret som kan hjelpe til med litt snømåking, oppheng av rasfare skilt når det er påkrevd, være tilgjengelig for beboere og ulike hendelser som dukker opp med jevne mellomrom (heis, oppfølging av utført vask og plenklipp (fellesområder), ytterdør, anbudsrunder, vinduutskiftninger, garasje, vannlekkasjer, forsikringer, hærverk med mer).

Vi håper på velvillig innstilling til dette forslaget.

Forslag til vedtak: **Ny tekst i punkt 7a - en presisering:**

Presisering: styret skal bestå av personer som til enhver tid har fast bopel i sameiet, med unntak av varemedlem.

Styrets innstilling: Presisering: styret skal bestå av personer som til enhver tid har fast bopel i sameiet, med unntak av varemedlem.

5.3 Bruk av hage/bakgård.

Jeg ønsker å fremme min bekymring om bruk av hagen av næringslokalene. Jeg har tidligere år tatt opp problematikken rundt bruk av hage, samt plassering av platting og bord.

Beliggenheten av min leilighet gjør at det blir veldig skjenerende når det blir samlinger i hagen. Det har vist seg over noen år at det er overkommelig med bruken av beboere slik den har vært, men jeg fremmer et sterkt forslag om at dette bare skal gjelde faste beboere og ikke næringslokaler. Bruken av min balkong blir ikke mulig når det er samlinger i hagen. Dette på grunn av at jeg føler meg som en intrenger og midt i de samlingene som finner sted. Vi i etasjen rett over næringslokalene er spesiell utsatt for innsyn og støy. Selfølgelig skal beboere i sameie kunne bruke hagen sin, men det må være noe system på dette. Tidligere erfaringer har vist at det kan bli krangler og dobbelt reservasjoner av uteplassen.

Jeg håper på forståelse fra sameie og styret på denne saken. Spesielt med tanke på st vi har hatt problemer med støy og bråk over år.

Mvh Ståle Solsvik

Forslag til vedtak: Bruk av hage/bakgård skal gjelde faste beboere i sameie. Her med kontroll av styret for spesielle samlinger med mer.

Styrets innstilling: Bruk av hage/bakgård skal gjelde faste beboere i sameie. Her med kontroll av styret for spesielle samlinger med mer.

5.4 Forespørsel om «lunsjrom» i bakhagen fra næringsvirksomhetene i Majorstuveien 30

Erfaringer fra tidligere år er at vi som har veranda rett over sitteplassen må gå inn når denne benyttes av flere. Det er trist! Mange på en gang gir mye støy og gjenlyd i hele bakgården. Dette kan også lett utarte seg. Hagen skal brukes, men ikke til fast lunsjsted ved pent vær vår/sommer/høst.

Forslag til vedtak: Det skal ikke være anledning for næringsvirksomhetene i Majorstuveien 30 å etablere fast «lunsjrom» for sine ansatte i vår bakhage ved pent vær vår/sommer/høst.

Styrets innstilling: Det skal ikke være anledning for næringsvirksomhetene i Majorstuveien 30 å etablere fast «lunsjrom» for sine ansatte i vår bakhage ved pent vær vår/sommer/høst.

6. Styrehonorar

Eierseksjonsloven sier at årsmøtet fastsetter styrets honorar. Styrehonoraret bør stå i rimelig forhold til den arbeidsmengde og det ansvar styremedlemmene har påtatt seg. Årsmøtet kan bestemme at bare en eller noen av styremedlemmene skal ha honorar, andre ikke.

Styrehonoraret for 2024 på kr. 80.000 er utbetalt til styreleder Olavsen og styremedlem Flaa

Forslag til vedtak: Styrehonorar fastsettes til: 80.000,-

7. Valg

Det er vanlig å velge styremedlemmer for to år og varamedlemmer for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Styrets leder velges ved særskilt valg.

Styret har bestått av:
Styreleder, Tone Olavsen, Majorstuveien 30
Styremedlem, Arne Thorud, Tømtestubben 12
Styremedlem, Silje Mortensen Flaa, Majorstuveien 30
Varamedlem, Hans Haagaas, Bygdøy Alle 117 A

Av styrets medlemmer er disse på valg:
Styreleder: Tone Olavsen
Styremedlem: Silje Mortensen Flaa

Alle varamedlemmer

7.1 Valg av styreleder

Tone Olavsen er på valg

Forslag til vedtak: Tone Olavsen velges som styreleder for 2 år

7.2 Valg av styremedlemmer

Silje Flaa er på valg

Forslag til vedtak: Silje Flaa velges som styremedlem for 2 år

7.3 Valg av varamedlemmer

Hans Haagaas er på valg

Forslag til vedtak: Hans Haagaas velges som varamedlem for 1 år

Årsmelding for Sameiet Majorstuveien 30 for året 2024

Organisering

Virksomhetens art og hvor den drives:
Sameiet Majorstuveien 30 har sin virksomhet i Oslo kommune, og har i henhold til vedtektene som formål å gi seksjonseierne borett til egen bolig i boligselskapets eiendom.

Registrering i offentlige registre:
Sameiet er en selvstendig juridisk enhet med organisasjonsnummer 977480175 og er registrert i Foretaksregisteret.

Styrets sammensetning

Styreleder, Tone Olavsen, Majorstuveien 30
Styremedlem, Arne Thorud, Tømtestubben 12
Styremedlem, Silje Mortensen Flaa, Majorstuveien 30
Varamedlem, Hans Haagaas, Bygdøy Alle 117 A

Møtevirksomheten

Forrige årsmøte ble avholdt tirsdag 07.05.2024.

I 2024 har styret hatt 3 styremøter hvor det ble behandlet 15 saker på styremøte 1, 7 saker på styremøte nr. 2 og 2 saker på styremøte nr.3. Det vises for øvrig til referater utarbeidet og sendt sameiet.. Det har ikke vært avholdt ekstraordinære årsmøter eller beboermøter.

Styrets arbeid i perioden

Styret har ivaretatt sameiet med daglig drift, fått gjennomført bytting av vinduer og oppgradert taket.

Styret har også vært involvert i bytte av eier av ett av næringslokalene med de utfordringer dette medførte.

Forretningsførsel

Forretningsførselen for sameiet er i henhold til kontrakt utført av Kongsvinger og Omegns Boligbyggelag AL, Storgata 12, 2212 Kongsvinger.

Revisjon

Sameiets revisor er revisjonsfirmaet BDO AS, Storgata 26, 2212 Kongsvinger.

Økonomi

Det vises til sameiets regnskap for 2024. Styret mener at årsregnskapet med tilleggsopplysninger i noter og årsmelding gir et rettvisende bilde av årets drift, sameiets finansielle stilling, samt oversikt over eiendeler og gjeld.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Disponering av årets resultat:

Resultatregnskapet for 2024 viser et overskudd på kr. -165 196,- som overføres fra sameiets egenkapital.

Bokført egenkapital pr. 31.12.2024: kr. -1 145 252,-

Inntekts- og kostnadsoverslag for 2025:

Styret har utarbeidet et budsjett som viser forventede inntekter og kostnader for 2025.

Budsjettet er vist som egen kolonne i resultatregnskapet.

Budsjettet er basert på innkrevde felleskostnader gjeldende fra 1. januar 2025.

På kostnadssiden er det tatt hensyn til alle budsjettmessige økninger som er nødvendig for 2025.

Oversikten over forventede inntekter og kostnader i 2025 viser et overskudd.

Avdrag på lån vil ikke gå frem av budsjettet, men dette er tatt hensyn til i forslag til innkrevde felleskostnader.

Opplysninger om arbeidsmiljø

Sameiet hadde pr. 31.12.2024 0 ansatte.

HMS

For at alle beboerne skal være trygge i sine omgivelser er sameiet pålagt å jobbe systematisk med Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS), og er underlagt forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid (internkontrollforskriften). Internkontroll er tiltak som skal sikre at sameier organiserer virksomheten sin i samsvar med helse-, miljø- og sikkerhets-lovgivningen. Alle sameier må ha et system for å ivareta forskriftens krav.

Sameiets HMS system:
Gjennomførte HMS tiltak:

Oslo kommune , 31. desember 2024

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap

	Note	Resultat 31.12.24	Resultat 31.12.23	Budsjett 31.12.24	Budsjett 31.12.25
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		1 380 050	1 253 682	1 161 168	1 448 558
Innkrevde felleskostnader garasjer		16 644	0	16 644	18 240
Andre driftsinntekter	1	5 000	15 377	0	0
Sum inntekter		**1 401 694**	**1 269 058**	**1 177 812**	**1 466 798**
Driftskostnader					
Lønnskostnader	2	6 750	0	0	0
Styrehonorar	2	80 000	25 000	50 000	80 000
Pensjonskostnader, arbg.avg, sos kost	2	12 232	7 050	7 050	11 280
Revisjonshonorar	3	3 000	5 625	3 200	6 144
Forretningsførerhonorar		43 000	42 903	43 000	43 000
Andre tjenester	5	0	10 278	0	0
Vedlikehold	4	678 780	492 803	193 010	193 010
Elektronisk kommunikasjon		138 897	132 521	110 000	143 000
Forsikring	6	93 561	81 392	90 000	93 561
Kommunale avgifter	7	193 945	164 610	214 500	214 000
Energi		176 163	143 908	200 000	294 000
Renhold, fellesareal		32 250	46 500	35 000	35 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		8 970	15 492	0	0
Telefon og porto		0	100	0	0
Andre driftskostnader	8	10 051	11 964	5 000	5 000
Sum driftskostnader		**1 477 599**	**1 180 045**	**950 760**	**1 117 995**
Driftsresultat		**-75 905**	**89 013**	**227 052**	**348 803**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		8 374	2 771	0	0
Rentekostnad		97 665	66 898	75 184	111 202
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-89 291**	**-64 127**	**-75 184**	**-111 202**
Årsresultat		**-165 196**	**24 886**	**151 868**	**237 601**
Overføring til/fra egenkapital		-165 196	24 886	0	0

Balanse

	Note	31.12.24	31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	3 084
Andre fordringer		96 737	59 318
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på konto		377 927	83 221
Sum omløpsmidler		**474 664**	**145 623**
SUM EIENDELER		**474 664**	**145 623**

Balanse

	Note	31.12.24	31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital	11		
Opptjent egenkapital		-1 145 252	-980 056
Sum egenkapital		**-1 145 252**	**-980 056**
Gjeld			
Avsettninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	9	43 115	41 859
Sum avsetninger og forpliktelser		**43 115**	**41 859**
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån		1 505 668	1 077 835
Sum langsiktig gjeld	**10**	**1 505 668**	**1 077 835**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	3 085
Leverandørgjeld		61 036	10 500
Skyldig off. myndigheter		106	0
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		750	0
Påløpne renter		14 253	0
Annen kortsiktig gjeld		-5 012	-7 600
Sum kortsiktig gjeld		**71 133**	**5 985**
Sum gjeld		**1 619 916**	**1 125 679**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**474 664**	**145 623**

Kongsvinger 31.03.25
Kongsvinger og Omegns BBL

Sted:_____, dato:_____

Tone Olavsen	Arne Thorud	Silje Mortensen Flaa
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. I resultatregnskapet er styrets budsjettall for i år og neste år tatt med som tilleggsinformasjon. Budsjettet er ikke en del av det lovpålagte årsoppgjøret, og det inngår ikke i reviderte tall. Sameiet ble stiftet 31.desember 1989, og har vært i ordinær drift siden 31. desember 1998. Sameiet består av 23 boligseksjoner i Oslo kommune. Fordelingen av felleskostnader mellom sameierne er foretatt med utgangspunkt i vedtektene § 9 for Sameiet hvor fordelingen skjer etter sameiebrøken. Fellesutgifter omfatter blant annet forsikring, kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av fellesarealer.

Note 1 - Andre driftsinntekter

	31.12.24	31.12.23
3299 Andre driftsinntekter	5 000	15 377
Sum	**-5 000**	**-15 377**

Andre driftsinntekter på kr 5.000,- gjelder gebyr utleie av seksjon.

Note 2 - Personalkostnader og styrehonorar

	31.12.24	31.12.23
5000 Lønnskostnader	6 000	0
5092 Feriepenger beregnet	750	0
5330 Styrehonorar	80 000	25 000
5400 Arbeidsgiveravgift	12 126	7 050
5405 Arbeidsgiveravgift av påløpte feriepenger	106	0
Sum	**98 982**	**32 050**

Refusjon utlegg er betalt som lønn til en person.

Sameiet er ikke pliktig til å ha pensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Revisjonshonorar

	31.12.24	31.12.23
6701 Honorar revisjon	3 000	5 625
Sum	**3 000**	**5 625**

Note 4 - Vedlikehold

	31.12.24	31.12.23
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	650 601	447 494
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	11 767	3 449
6695 Forsikringsskadesaker	15 157	0
7795 Avsetning vedlikeholdsfond	1 256	41 859
Sum	**678 780**	**492 803**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig til å oppveie verdiforringelse av bygninger.

Note 5 - Andre tjenester

	31.12.24	31.12.23
6790 Annen fremmed tjeneste	0	10 278
Sum	**0**	**10 278**

Note 6 - Forsikring

	31.12.24	31.12.23
7500 Forsikringspremie	93 561	81 392
Sum	**93 561**	**81 392**

Note 7 - Kommunale avgifter

	31.12.24	31.12.23
6320 Renovasjon, vann, avløp ol.	193 945	164 610
Sum	**193 945**	**164 610**

Note 8 - Andre driftskostnader

	31.12.24	31.12.23
7400 Kontingent, fradragsberettiget	2 130	1 990
7720 Generalforsamling	378	50
7770 Bank og kortgebyrer	7 543	9 925
Sum	**10 051**	**11 964**

Note 9 - Avsetning for forpliktelser

Vedlikeholdsfond er opprettet og avsatt ihht saldo på egen bankkonto pr. 31.12.24 med kr. 43.114,93,-.

Note 10 - Pantstillelser

Bokførte gjeld er kr 1.505.668,-, er ikke sikret ved pant.

Note 11 - Egenkapital

Sameiets egenkapital er negativ. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak. I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres.

Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Majorstuveien 30.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Majorstuveien 30

Styreleder	Tone Olavsen (sign.)	06.04.2025
Styremedlem	Silje Mortensen Flaa (sign.)	28.03.2025
Styremedlem	Arne Thorud (sign.)	06.04.2025

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Majorstuveien 30 onsdag 07.05.2025 kl. 18:00 - Majorstuveien 30.

1. Konstituering

1.1 Navnefortegnelse

Opptelling av antall seksjonseiere, samt innlevering og godkjenning av fullmakter.

Vedtak:

Antall seksjonseiere: 8. Hans Haagaas, Jan Eritsland, Ståle Solsvik, Tone Vindenes, Merete Johnson, Ann Karin Furre, Tone Olavsen og Silje Flaa
Antall fullmakter: 6. Arne Thorud, Anne Stine Mollestad og Jostein Rønsen har levert fullmakt til Hans Haagaas. Markus Berntsen og Tore Fagerlund har levert fullmakt til Tone Olavsen. Jorun Skoug har levert til Ståle Solsvik.
Totalt antall tilstede: 14 stk

Andre: BBL Representant ikke angitt

1.2 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkalling godkjennes

1.3 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Dagsorden godkjennes

1.4 Valg av møteleder

Vedtak:

Tone Olavsen

1.5 Valg av sekretær

Vedtak:

Silje Flaa

1.6 Valg av protokollvitne

Vedtak:

Ståle Solsvik og Jan Eritsland

2. Årsmelding

Styrets årsmelding følger vedlagt.

Vedtak:
Styrets årsmelding tas til orientering.

Det ble fremmet ønske om at informasjon om eieroverdragelse inkluderes i styrets årsmelding.

3. Årsregnskap

Sameiets årsregnskap følger vedlagt.

Vedtak:
Årsregnskap godkjennes.

Det bes om at dugnadsinntekter heretter tas med under: Andre driftsinntekter

4. Saker fra styret

Vedtak:
Ingen saker fra styret

5. Innkomne saker

5.1 Endring av vedtekter punkt 8 - Utleie

Styret har en del jobb med oppfølging av nye leietagere. Styret ønsker å heve utleiegebyret fra nåværende kr. 1000,- pr. år for administrasjon og dugnadsarbeid for sameiet til kr. 1300,- pr. år.

Vedtak:
Vedtatt

Protokolltilførsel:
Utlån og utleie må betraktes som det samme i denne sammenhengen.

5.2 Endring av vedtekter - punkt 7 a.

Det er *stor* arbeidsmengde på styrets to medlemmer som p.t. bor i sameiet.

Det er ønskelig med en person til i styret som kan hjelpe til med litt snømåking, oppheng av rasfare skilt når det er påkrevd, være tilgjengelig for beboere og ulike hendelser som dukker opp med jevne mellomrom (heis, oppfølging av utført vask og plenklipp (fellesområder), ytterdør, anbudsrunder, vinduutskiftninger, garasje, vannlekkasjer, forsikringer, hærverk med mer).

Vi håper på velvillig innstilling til dette forslaget.

Vedtak:
Styret trekker forslaget da det er i strid med sameierloven

5.3 Bruk av hage/bakgård.

Jeg ønsker å fremme min bekymring om bruk av hagen av næringslokalene. Jeg har tidligere år tatt opp problematikken rundt bruk av hage, samt plassering av platting og bord.

Beliggenheten av min leilighet gjør at det blir veldig skjenerende når det blir samlinger i hagen. Det har vist seg over noen år at det er overkommelig med bruken av beboere slik den har vært, men jeg fremmer et sterkt forslag om at dette bare skal gjelde faste beboere og ikke næringslokaler. Bruken av min balkong blir ikke mulig når det er samlinger i hagen. Dette på grunn av at jeg føler meg som en intrenger og midt i de samlingene som finner sted. Vi i etasjen rett over næringslokalene er spesiell utsatt for innsyn og støy. Selfølgelig skal beboere i sameie kunne bruke hagen sin, men det må være noe system på dette. Tidligere erfaringer har vist at det kan bli krangler og dobbelt reservasjoner av uteplassen.

Jeg håper på forståelse fra sameie og styret på denne saken. Spesielt med tanke på st vi har hatt problemer med støy og bråk over år.

Mvh Ståle Solsvik

Vedtak:

Forslaget kan ikke vedtas da det er i strid med eierseksjonsloven. I stedet besluttet årsmøtet at det utformes et informativt skriv, og at retningslinjer for bruken av bakgård/hage tas inn i sameiets ordensregler.

5.4 Forespørsel om «lunsjrom» i bakhagen fra næringsvirksomhetene i Majorstuveien 30

Erfaringer fra tidligere år er at vi som har veranda rett over sitteplassen må gå inn når denne benyttes av flere. Det er trist! Mange på en gang gir mye støy og gjenlyd i hele bakgården. Dette kan også lett utarte seg. Hagen skal brukes, men ikke til fast lunsjsted ved pent vær vår/sommer/høst.

Vedtak:

Forslaget kan ikke vedtas da det er i strid med eierseksjonsloven. I stedet besluttet årsmøtet at det utformes et informativt skriv, og at retningslinjer for bruken av bakgård/hage tas inn i sameiets ordensregler.

6. Styrehonorar

Eierseksjonsloven sier at årsmøtet fastsetter styrets honorar. Styrehonoraret bør stå i rimelig forhold til den arbeidsmengde og det ansvar styremedlemmene har påtatt seg. Årsmøte kan bestemme at bare en eller noen av styremedlemmene skal ha honorar, andre ikke.

Styrehonoraret for 2024 på kr. 80.000 er utbetalt til styreleder Olavsen og styremedlem Flaa

Vedtak:

Protokolltilførsel: Styret kan bestemme at bare en eller noen av styremedlemmene skal ha honorar, andre ikke.

Styrehonorar fastsettes til: 80.000

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Tone Olavsen er på valg

Vedtak:
Tone Olavsen ble valgt som styreleder for ett år.

Protokolltilførsel: I følge vedtektene velges styreleder kun for ett år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Silje Flaa er på valg

Vedtak:
Silje Flaa velges som styremedlem for 2 år

7.3 Valg av varamedlemmer

Hans Haagaas er på valg

Vedtak:
Hans Haagaas ble valgt som varamedlemmer for ett år.

Protokoll for Sameiet Majorstuveien 30

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tone Olavsen (sign.)	08.05.2025
Sekretær	Silje Mortensen Flaa (sign.)	08.05.2025
Protokollvitne	Jan Eritsland (sign.)	08.05.2025
Protokollvitne	Ståle Solsvik (sign.)	08.05.2025

HUSORDENSREGLER SAMEIET MAJORSTUVEIEN 30

Organisasjonsnummer: 977480175

GENERELT

1. Reglenes hensikt er å bidra til beboernes trivsel gjennom ro og orden i sameiet.
2. Reglene fastsettes av styret. Reglene kan endres av sameiermøtet med simpelt flertall.
3. Sameier er ansvarlig for at reglene blir overholdt av dennes husstand, leietaker eller andre som hun/han har gitt adgang til sameiet. Den enkelte sameier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade eller ulempe som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene. Sameierne har plikt til å holde seg orientert om og ta til følge meldinger fra styret i form av rundskriv eller oppslag. Ved brudd på husordensregler vil styret sende ut skriftlig advarsel til eier av seksjonen. Tas dette ikke til følge, vil styret følge opp saken med sterkere reaksjoner.
4. Det er ikke tillatt å spyle eller bruke overflødig vann på balkongene. Eier/beboer er også ansvarlig for å fjerne snø for å forhindre lekkasje ved snøsmelting. Vann fra spyling/skylling/snøsmelting kan renne inn under beslaget og skape vannskader i boligen under.
5. Ingen skal kaste sneiper eller annet fra balkongen.

GARASJEANLEGG

6. Bruk av garasjeplass skal ikke være til sjenanse for de øvrige sameiere. Oppstillingsplassene skal holdes ryddige.
7. Garasjeporten skal påses lukket etter inn- og utkjøring.
8. Gjesteparkeringsplassen kan benyttes av besøkende gjester maksimalt 2 døgn sammenhengende. Av lapp synlig gjennom frontruten skal det fremgå hvilken seksjon som besøkes og telefonnummer bileier kan nås på.
9. Ved fremleie av garasjeplass skal styret underrettes med leietakers navn, adresse og telefon.

FELLESAREALER

10. Søppelrommet skal holdes ryddig. Alt søppel må være godt innpakket og plasseres i søppelcontainer. Større gjenstander, glass og spesialavfall må beboerne selv frakte bort / levere på dertil godkjente leveringssteder. Esker og kartonger må klemmes sammen / rives opp før de legges i papircontainer.
11. Navneskilt på postkasser skal være av standard type (kan bestilles hos" Lås og nøkkel" over gaten). Det skal fremgå av dørskilt hvem som bebor den enkelte seksjon.
12. Plassering av gjenstander i fellesarealer må begrenses og må ikke være til hinder for passasje eller vasking. Sykler skal plasseres i sykkelboden i 1. etasje.
13. Røyking tillates ikke i fellesarealene innendørs.
14. Ukjente personer må ikke gis adgang til fellesarealer. Den som slipper ukjente inn hovedinngangen, må møte vedkommende og undersøke hva besøket gjelder.
15. Ved bruk av uteområdet må støynivået begrenses slik at det er til minst mulig sjenanse for øvrige beboere. Ved ønske om å benytte arealet til eventuelle større arrangementer, må det søkes styret om tillatelse. Dette for å kunne regulere bruken og kunne gi informasjon om arrangementet til øvrige beboere i forkant.

RO I LEILIGHET

15. Det må tas tilbørlig hensyn til naboer ved aktiviteter som medfører støy. Det skal være ro i sameiet mellom kl. 23 og 07. Ved selskapelighet med høyt støynivå skal naboer varsles ved oppslag på tavlen ved hovedinngangen med seksjonsnummer, etasje og

telefonnummer til kontaktperson i god tid. I slike tilfeller plikter man å være omtenksom for ikke å sjenere naboer unødig.
16. Balkonger må brukes på en slik måte at naboer ikke sjeneres. Gjenstander eller sigarettstumper må ikke kastes ned fra balkongene. Risting av tepper og matter fra balkong er ikke tillatt.

DUGNAD
17. Styret kan innkalle til dugnad ved behov, vanligvis på våren. Styret fastsetter og fordeler arbeidsoppgavene.

SAMEIET MAJORSTUVEIEN 30, 0367 OSLO

VEDTEKTER FOR SAMEIET MAJORSTUVEIEN 30.

1. Navn

Sameiets navn skal være Sameiet Majorstuveien 30.

2. Eierforhold

Sameiet består av 20 boligseksjoner, 2 næringsseksjoner og 1 garasjeseksjon under gnr. 215, bnr. 199 i Oslo. Hver seksjon består av en ideell andel i henhold til sameierbrøken. Alle seksjonseiere har rett og plikt til å være medlem av sameiet.

3. Formål

Sameiets formål er å ivareta og koordinere fellesinteressene som sameiere av Eiendommen gnr. 215, bnr. 199 i Oslo

4. Medlemmenes rettigheter og plikter

a) Sameierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter, ordensregler gitt av styret, eierseksjonsloven av 4.3.83 nr 7 (LOE), samt vedtak fattet av sameiermøtet og styret. For øvrig har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon.

b) Innvendig vedlikehold av bruksenhetene nevnt i pkt 2 påhviler den enkelte sameier fullt ut for egen regning. Vedlikeholdsansvaret regnes for vann- og avløpsledninger fra og med forgreningspunktet inn til boligen elektriske ledninger fra og med boligens sikringsboks hele inngangsdøren til den enkelte bolig. Bytte av alle boligens vinduer, ut- og innside dekkes av sameiet.

Øvrige ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom og fellesarealer, anlegg og utstyr, er styrets ansvar. Ved manglende indre og ytre vedlikehold hos sameier, kan styret etter tre måneders varsel la dette utføres for sameiers regning.

c) Eiendommens fellesutgifter fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

5. Sameiermøter

a) Sameiermøtet, som er sameiets øverste myndighet, skal holdes en gang i året.

b) Sameiermøtet er beslutningsdyktig når minst en femtedel (1/5) av de stemmeberettigede sameiere møter. Dersom færre møter, skal møtet likevel holdes. Vedtak som da fattes, må tas opp igjen på neste sameiermøte eller på ekstraordinært sameiermøte. Endelig vedtak kan da

treffes uten krav om fremmøtebegrensing. Ved stemmelikhet har leder dobbeltstemme. På sameiermøtet har hver seksjon en stemme.

c) Alle sameiere kan velges til verv i sameiet. En sameier kan nekte gjenvalg den påfølgende perioder. Fraværende sameiere kan velges.

d) Sameiere kan stemme ved skriftlig og datert fullmakt som leveres møtelederen før åpningen av møtet. Ingen kan være fullmektig for enn 2 sameiere.

e) Ordinært sameiermøte skal behandle:

1. Årsmelding fra styret og årsregnskap
2. Budsjett
3. Valg av formann, styremedlemmer og varamann
4. Valg av revisor og fastsettelse av dennes godtgjørelse
5. Beslutte vedlikeholds- og reparasjonsarbeider som ikke kan karakteriseres som normalt årlig vedlikehold, samt iverksette påkostninger av eiendommen.
6. Andre saker som nevnt i innkallelsen.

6. Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når minst tre-3-av sameierne krever det. For øvrig gjelder § 19 i LOE.

7. Styret

a. Sameiet skal ha styre bestående av 3 medlemmer og 1 varamedlem som velges av sameiermøtet blant sameierne eller deres husstand. Styrets formann velges særskilt for ett år, styre- og varamedlemmer tjenestegjør i 2 år. Tjenestetiden opphører ved avslutning av det ordinære sameiermøtet i det året tjeneste-iden utløper. Styret velger selv sekretær, eventuelt kasserer.

b. Styret sørger for den daglige drift av sameiet i samsvar med sameiermøtets vedtak. Det skal føres protokoll over styrets vedtak. Styret fører regnskap som følger kalenderåret.

c. Styret er beslutningsdyktig når 2 medlemmer møter. Foreningen forpliktes av 2 styremedlemmer i fellesskap.

d. Styret fastsetter sameiernes (den enkelte seksjons) andel av fellesutgiftene (se punkt 9) og forfallstidspunktet for andelen.

e. Styret avgjør om det skal ansettes forretningsfører.

f. Styret fungerer som valgkomite.

g. Styret plikter å holde samtlige bygninger og eventuelt felles utstyr fullverdiforsikret.

8. Utleie.

Dersom en sameier leier ut sin seksjon, skal hun /han påse at leietager skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, vedtak av sameiermøter og styret. Ved salg og fremleie skal styret skriftlig underrettes. Utleiegebyr er satt til kr 1000,- pr år for administrasjon og dugnadsarbeid for sameiet.

9. Vedlikehold, drift.

Sameierne har plikt til å være med på å dekke fellesutgifter, jfr. Punkt 4 c. Fellesutgifter omfatter blant annet forsikring, renovasjon, vann og kloakk, tv-anlegg, kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av fellesarealer, gangarealer, fortau, anlegg og bygninger. Sameiet kan legge opp fond til vedlikehold.

Med hensyn til bruk og vedlikehold gjelder for øvrig LOE § 11.

10. Sikkerhet

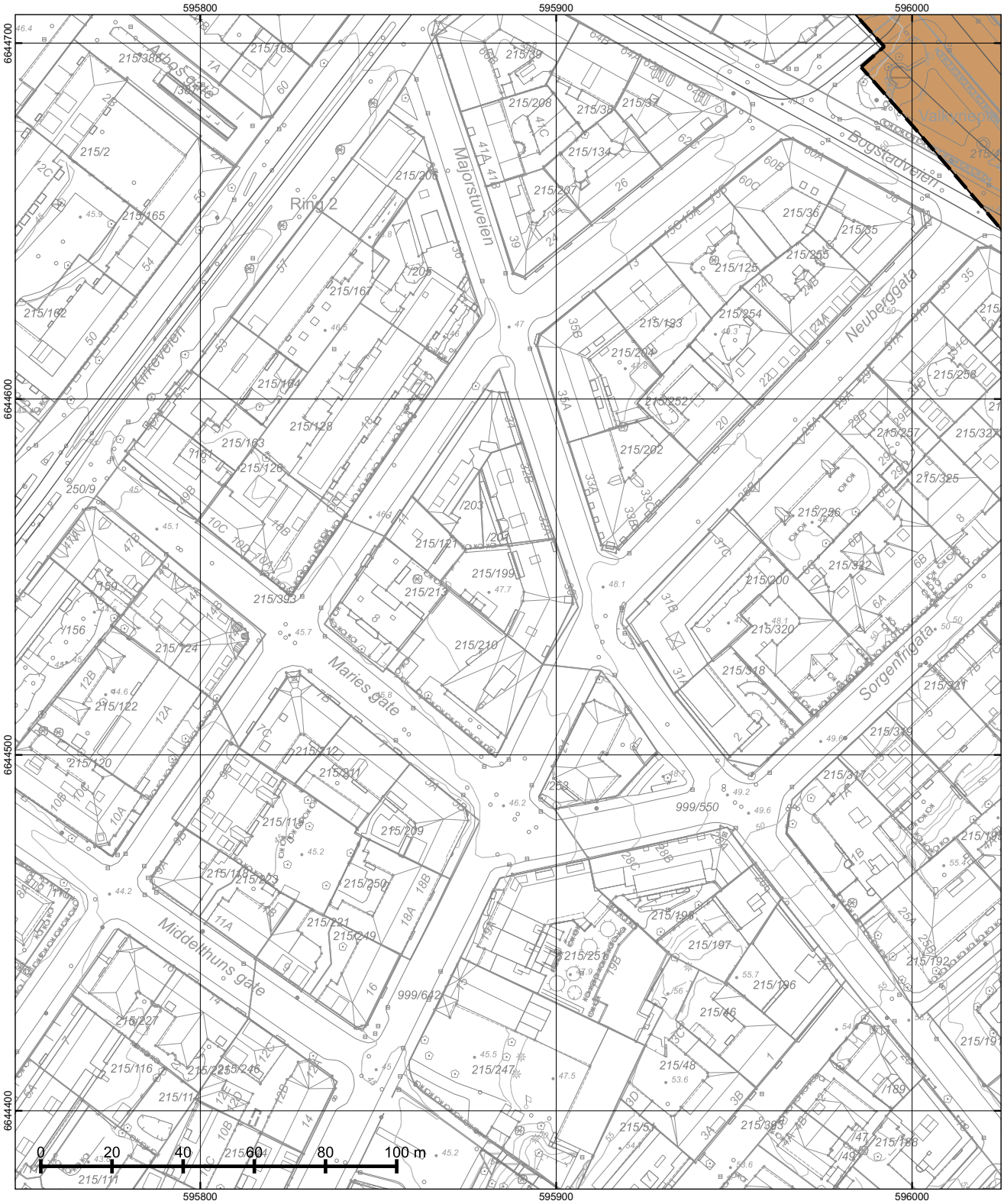
Sikkerhet for den enkelte sameiers forpliktelser forbeholdes sameiet gjennom panterett for kr 20.000, -, kronertyvetusen 00/100, i hver seksjon. Denne panterett skal ha prioritet etter 100 % av første kjøpesum for vedkommende seksjon, og har ikke opptrinnsrett. Senere har foreningen ved styret plikt til å vike prioritet med panteretten etter 85% av lånetakst. Panteretten er tinglyst.

11. Garasjeplasser

Garasjeplasser kan ikke selges ut av sameiet. Ved utleie av garasjeplass skal styret skriftlig underrettes.

12. Tvister

Eventuelle tvister blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Partene vedtar eiendommens verneting som eneste verneting.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

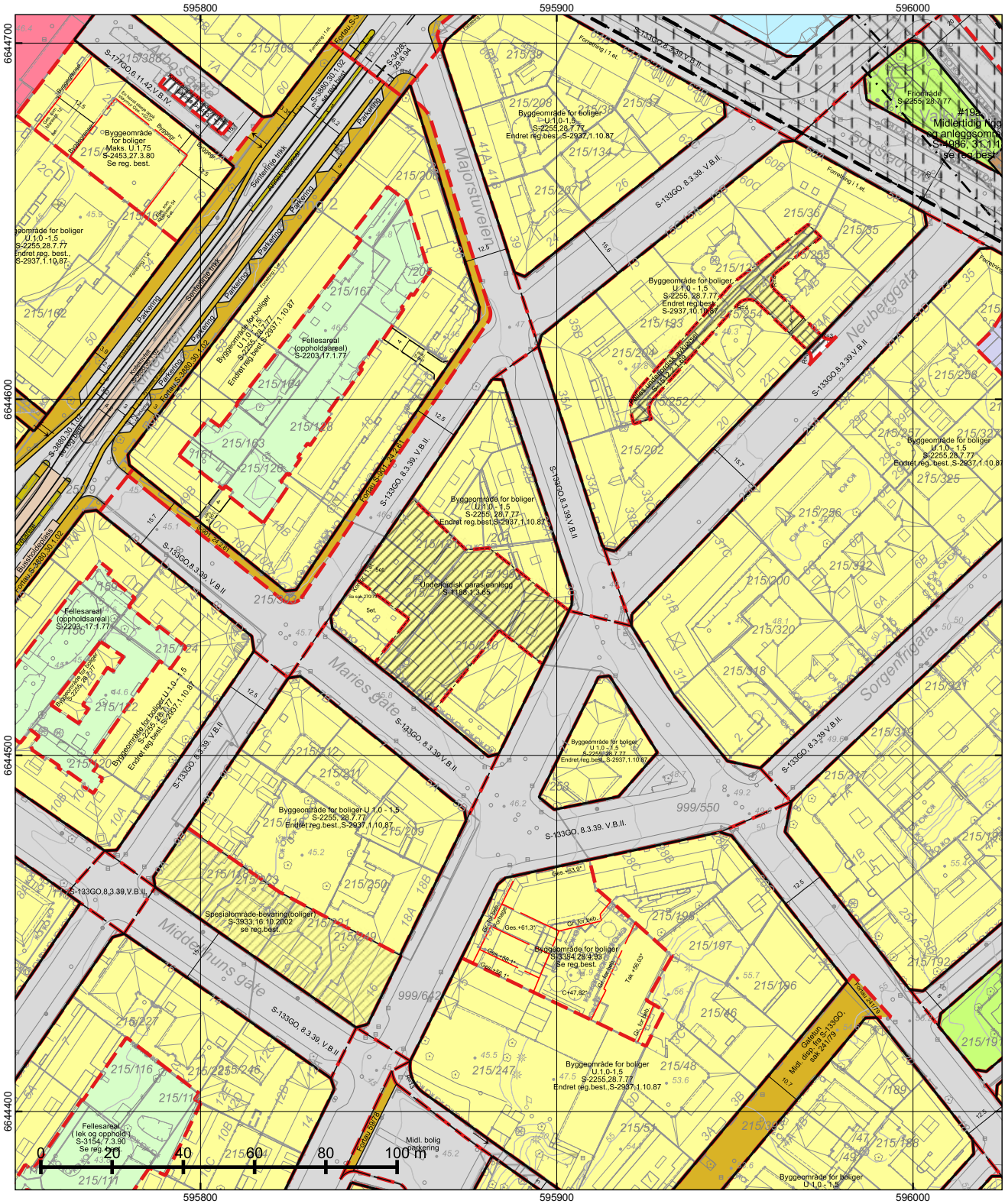
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 161382/ 86537646
Adresse: MAJORSTUVEIEN 30
Gnr/Bnr: 215/199
Deres ref.:
Kommentar:

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

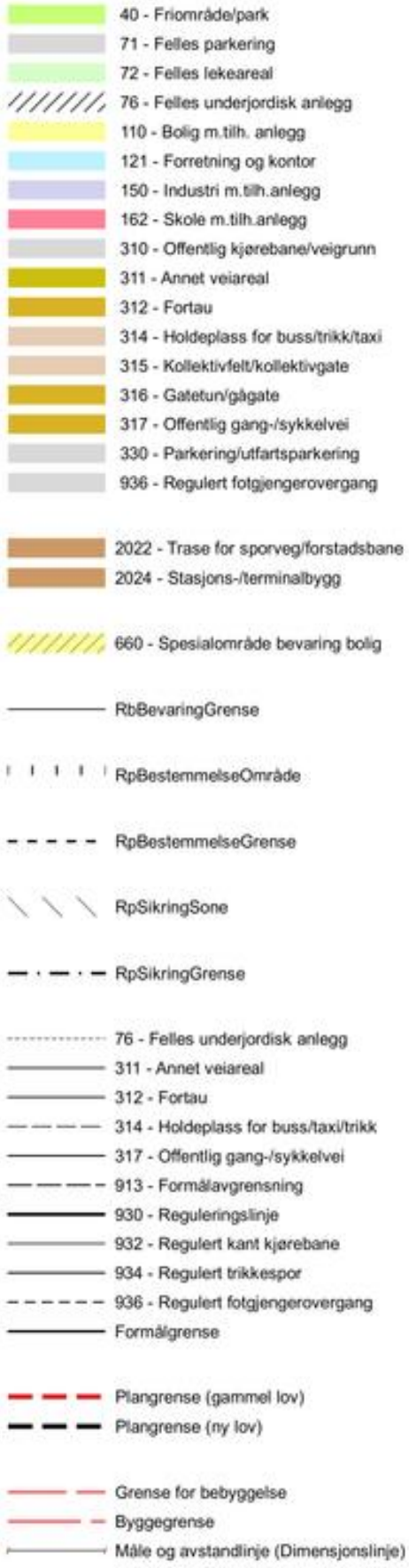
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

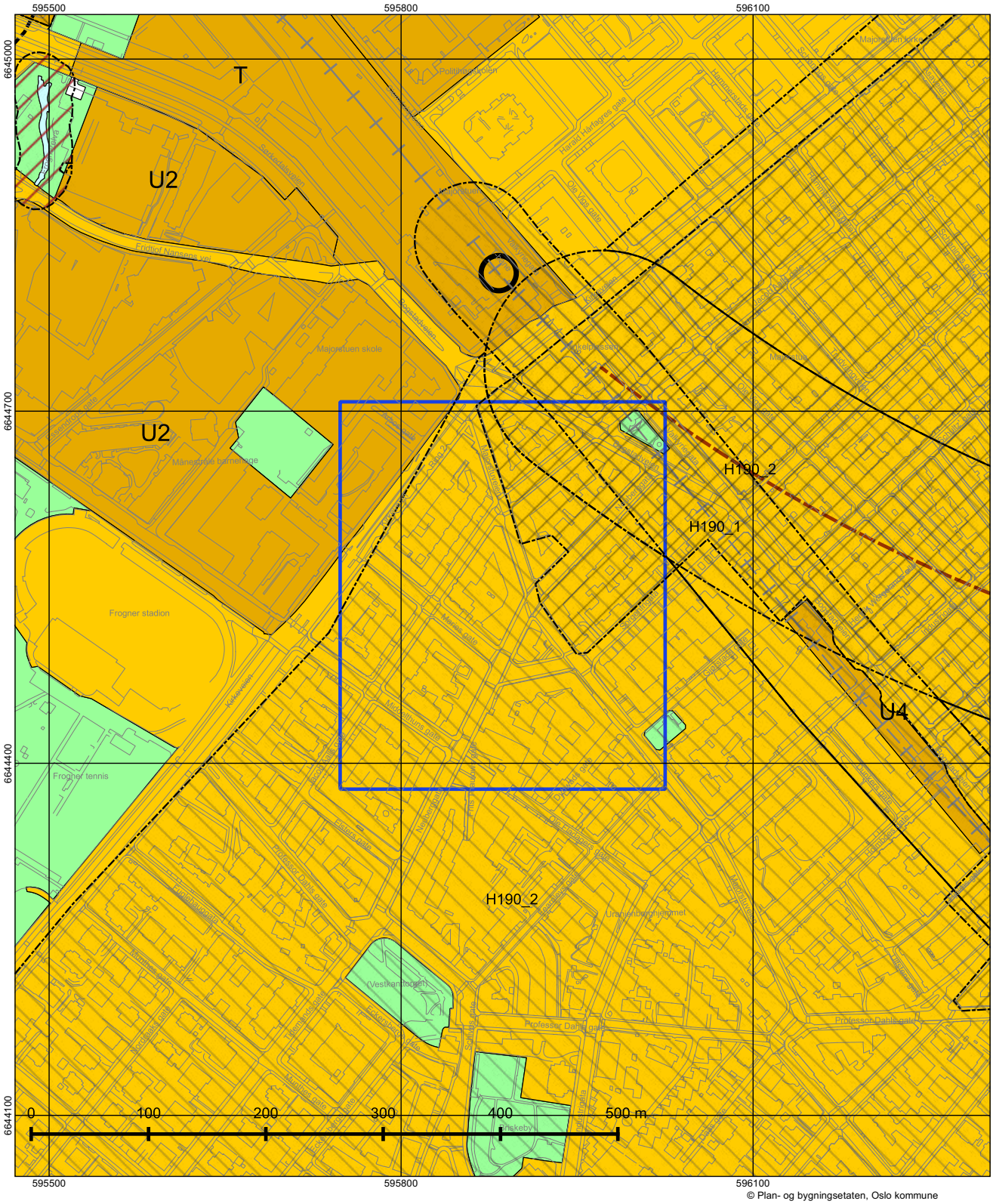
PlottID/Best.nr: 161382/ 86537646
Deres ref.:
Adresse: MAJORSTUVEIEN 30
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/199

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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161382/86537646
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Byggholt A.S
Bærumsveien 473

1351 RUD

Kilert Flågan
Byggholt A.S
Bærumsveien 473

1351 RUD

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	870102117	93/35672
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Leif Oskar Solheim	31. august 1993

Arbeidssted : 215/0196 Majorstuveien 30
Byggherre : Bygg A/S, Bærumsveien 473, 1351 RUD
Arbeidets art: BOLIG FORRETNINGS - BYGG

FERDIGATTEST

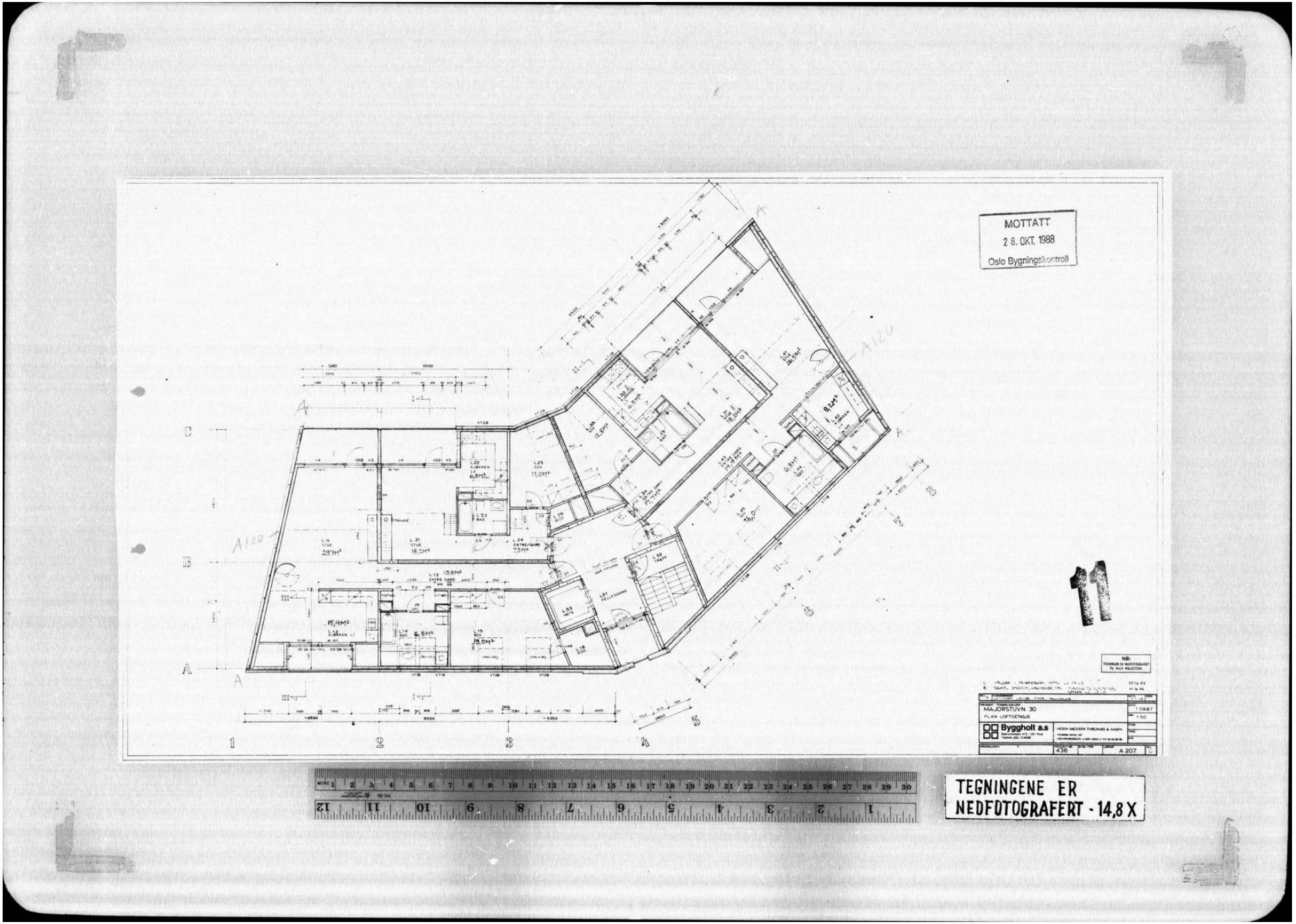
Overnevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

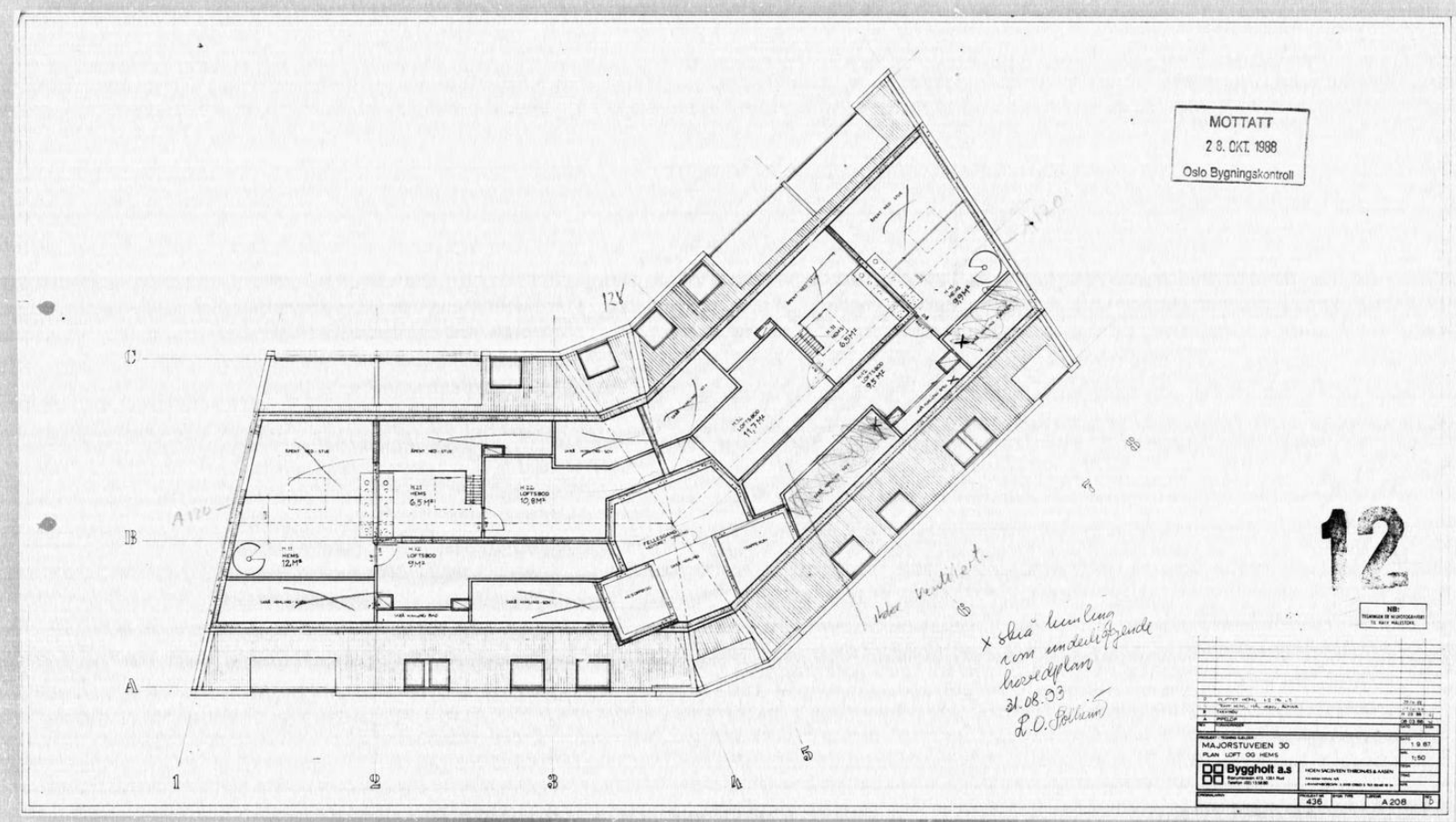
Det gjøres merksam på at bygningslovens paragraf 93. 3. ledd, bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den opprinnelige byggemeldingen, eller - for eldre bygninger vedkommende - til annet formål enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

Leif Oskar Solheim
Avd.Ing.II


MOTTATT
2 8. OKT. 1988
Oslo Bygningskontroll
11
NB:
MAJORSTUVN. 30
PLAN LOFTSETASJE
Byggholt a.s
1 : 50
A 207
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X

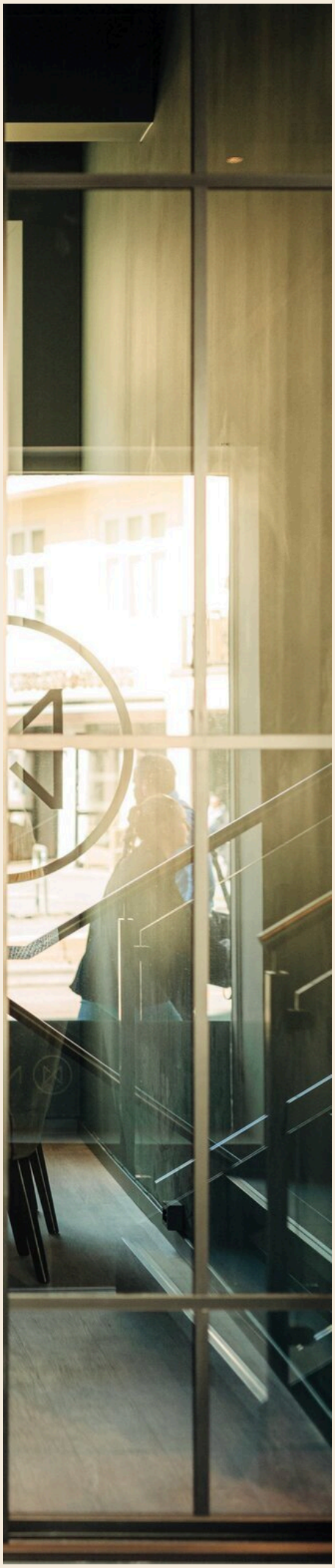

MOTTATT
2 8. OKT. 1988
Oslo Bygningskontroll
12
MAJORSTUVEIEN 30
PLAN LOFT OG HEMS
Byggholt a.s
1:50
A 208
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO
c.gabrielsen@nordvikbolig.no
950 41 364

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

Klageorgan

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 8-0322/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Majorstuveien 30 0367 OSLO
Matrikkel: Gnr 215, bnr 199, snr 23 (ideell andel 1/1) / Gnr 215, bnr 199, snr 24 (ideell andel 1/21) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Fredrik Buer Moe

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Majorstuen
f.moe@nordvikbolig.no
408 81 458