

Majorstuveien 5



Velkommen til

Majorstuveien 5



Salgsoppgaven produsert 6. februar 2025

Majorstuen

Lys, delikat og innbydende 2-roms, vendt mot bakgård - Pusset opp i 2018-25 - Varmtvann og fyring inkl. - Må oppleves!

Prisantydning	4 990 000,-
Fellesgjeld	90 000,-
Omkostninger	141 050,-
Totalpris	5 221 050,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 399,-
BRA-i	40 kvm
Totalt BRA	41 kvm
Soverom	1

Etasje	1
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1967
Megler	Kasper Hillås
Telefon	926 64 292
E-post	k.hillaas@nordvikbolig.no







Kort fortalt

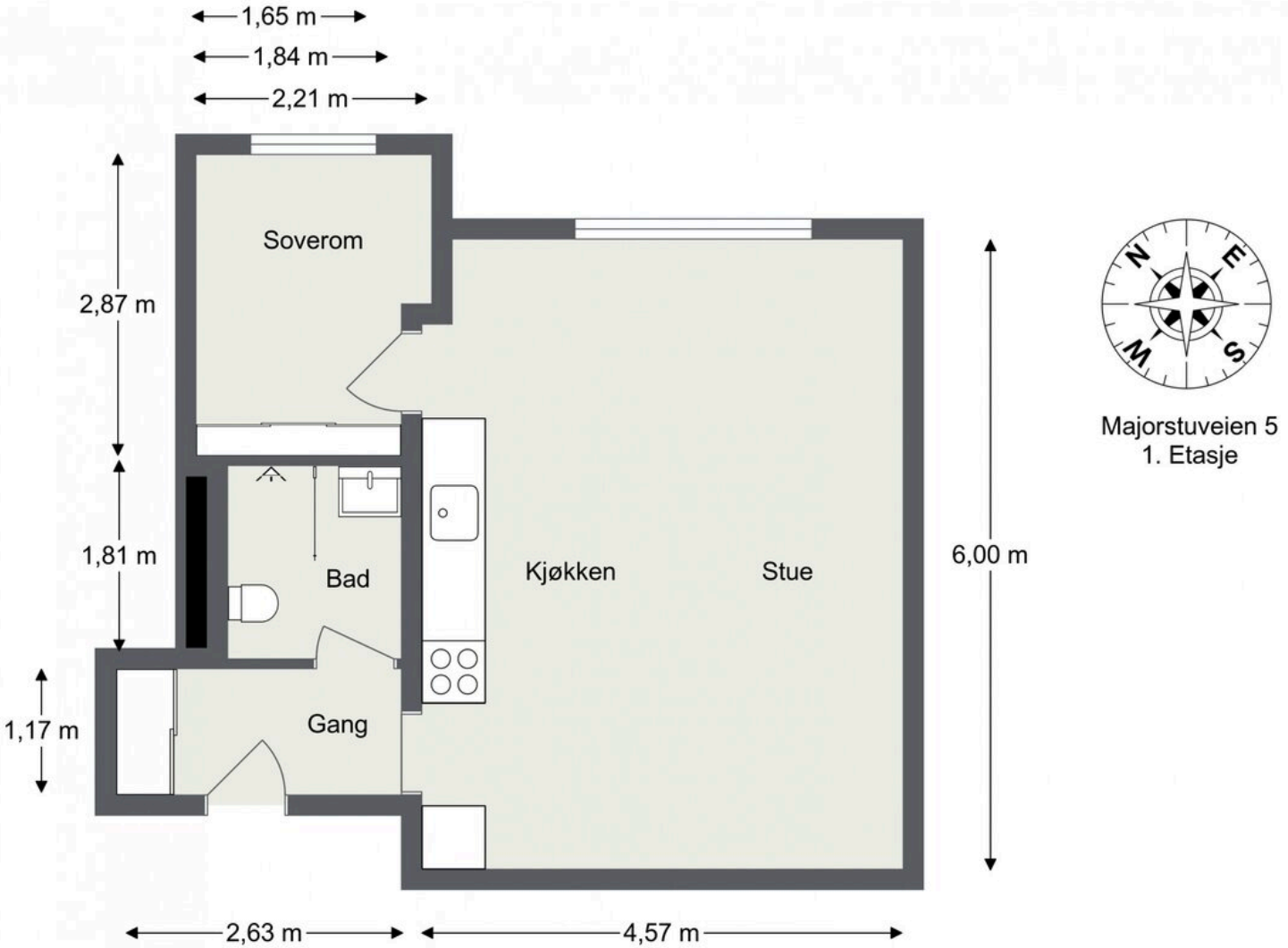
- En lys, delikat og nyoppusset 2-r med attraktiv beliggenhet. Her bor du i et tilbaketrukket, men sentralt område på Majorstuen med alle byens fasiliteter i nærheten.

- Leiligheten er i sin helhet pusset oppi perioden 2018-2025, og det kan nevnes stilrene overflater med lekker fiskebeinsparkett og lune fargevalg, moderne kjøkken og marmorbenkeplate samt delikat bad. Her har du en arealeffektiv 2-roms hvor hver kvadratmeter er utnyttet til det maksimale.

- Høy 1. etasje vendt mot stille og rolig bakgård
- Store vindusflater med fint utsyn
- Vinduer fra 2018
- Godt med lagring i skap og kjellerbod
- V.vann og fyring inkl.
- Elektrisk anlegg oppgradert i 2024
- Heis og fellesvaskeri
- Frodig og hyggelig bakgård med sittegrupper
- Gangavstand til Frognerparken

Arealer og innhold

BRA-i:	40 kvm
BRA-e:	1 kvm
Totalt BRA:	41 kvm


1,65 m
1,84 m
2,21 m
Soverom
2,87 m
1,81 m
Bad
Kjøkken
Stue
6,00 m
1,17 m
Gang
2,63 m
4,57 m
N
E
S
M
Majorstuveien 5
1. Etasje





















Informasjon

Majorstuveien 5

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0023/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Majorstuveien 5, 0353 OSLO
Gnr 214, bnr 187, snr 4 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Thomas Landaas
Ine-Camilla Graven

Kjøpesum og omkostninger
4 990 000,- (Prisantydning)
90 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 080 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
12 700,- (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
127 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
---
128 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
141 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))
---
5 208 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
5 221 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1967

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 40 kvm
BRA-e: 1 kvm
Totalt BRA: 41 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:

BRA-i: 40 kvm.
Total BRA: 40 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 1 kvm.
Total BRA: 1 kvm.

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

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder stue, kjøkken, gang, bad og soverom. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 1 kvm.

Standard

Entré:
Velkommen inn! Her har du en gjennomført og nydelig leilighet i nordisk stil som i stor grad ble oppgradert i 2018-25. Du får et umiddelbart godt og gjennomført førsteinntrykk av leiligheten i den lyse og innbydende entréen. Entréen er stor, og er innredet med innebygd PAX-skap. Det er lagt praktiske, Mirage-fliser i gangen. Entréen har en sentral plassering som sikrer godt flyt.

Åpen kjøkken- og stueløsning:
Moderne og stilsikkert kjøkken fra 2018. Tidsriktig innredning oppgradert med nye fronter fra Superfront i 2025 (det er ikke alle frontene som ble byttet, noen er spraylakkerte). Lekker benkeplate og bakplate i marmor. Innredning med LED-lys over kjøkkenbenken og ventilator med kullfilter. Integrerte hvitevarer med ovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er vaskemaskin på kjøkkenet. Waterguard er montert. Kjøkkenet ble oppgradert med ny oppvaskmaskin, ventilator samt. opplegg for vaskemaskin i 2019. Kjøkkenet er svært godt utnyttet med maksimalt med skap- og benkeplass.

Leiligheten har en lys og innbydende stue av god størrelse. Det er fint plass til stor sofagruppe med tilhørende sofabord og tv-møblement samt stort spisebord. Rommet har godt lysinnslipp via store vindusflater og fint utsyn mot bakgården. Leiligheten har stilrene overflater med natur eikeparkett i fiskebensmønster fra 2018 og nymalte vegger i 2025. Legg i tillegg merke til spilene som skjuler radiatoren, som gir et lunt uttrykk. Rommet har en planløsning som oppleves naturlig, som gjør innredningsjobben enkel.

Soverom:
Leiligheten har et innbydende soverom vendt mot rolig bakgård. Det er plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap langs den ene veggen. Stort vindu sikrer godt med lys og luft.

Bad:
Delikat og tidløst bad med adkomst fra gangen. Badet ble i sin helhet pusset opp i 2018 i regi av fagfolk. Badet har stilrene farge- og materialvalg med flislagte overflater, behagelig gulvvarme og belysning i himling. Rommet inneholder dusjnisje, toalett og baderomsinnredning fra Kvik med skuffer, servant og speil med belysning.

Overflater:
Gulv: Natur eikeparkett i fiskebensmønster og fliser i gangen og på badet
Vegger: Malte slette overflater og flislagte vegger på badet.
Himling: Malte slette overflater. Takhøyden i stuen ble målt til 2,46 meter. Selger

opplyser at stuen og entréen er malt i 2025.

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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: TEK-Rep AS renoverte badet i 2018.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TEK-Rep AS i 2018

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TEK-Rep AS i 2018

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Buskerud Elektro AS i 2024.
Oppgraderte hovedsikringen til 32A 1-fas (fjernet eksisterende hovedbryter og sikring). Byttet forbrukssikringer. Lagt opp til lyspunkt over spisebord med dimmer, satt opp en 4 veis stikkontakt ved sofa til tv.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 2022

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?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport fra 2023.
Leiligheten ble målt til 40kvm.

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?
Ja

Beskriv: Det er søkt om omregulering på nabotomt (Holmboes gate 8 og Majorstuveien 5B), plan- og bygningsetaten har foreløpig sagt nei, men det er en pågående søknadsprosess.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Byggmester og Takstmann Ole Herman Krefting

Byggemåte

Bygget:
- Boligblokk over 6 etasjer + kjeller.
- Støpt såle, antatt fundamentert til bærende masser.
- Grunnmur av betong.
- Bærende elementer av betong og mur.
- Etasjeskillere av betong.
- Fasaden er forblendet med teglstein.
- Taket er tilnærmet flatt og antatt tekket med sveisepapp.

Leiligheten:
- Automatiske sikringer. 32 amp hovedkurs.
- Vinduer med 2-lags glass fra 2018 og 2019.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Overflate vegger og himling bad:
Det er ingen luftespalte i underkant av dørbladet til baderomsdøren. Det anbefales å etablere en luftespalte på minimum 10 mm slik at det er tilstrekkelig med tilluft inn på badet, som igjen gjør at det kan dannes et trekk.
Mindre riss i flisen rundt toalettskålen, ettersyn anbefales hvis disse øker i omfang. Tiltak medfører utbedring av veggen bak toalettskålen.

- Overflate baderomsgulv:
En gulvflis rundt slukristen har sprukket opp.
Glassveggen mellom dusjen og servanten vil hindre lekkasjevann fra servanten fra å renne mot sluket. Risiko for vannansamlinger. Det anbefales at det etableres et drenshull i underkant av glassveggen.

- Membran, tettesjiktet og sluk:
Manglende dokumentasjon på generell utførelse. Gjennomføringen til vannrørene bak toalettsisternen er ikke utført med en mansjett og bryter membranen i våtsonen til gulvet. Det er liten risiko for at vann trekker inn til dette punktet ved normalt bruk, men det bør tas hensyn til og regelmessig etterses. Ved en lekkasje eller et tett sluk så er det en risiko for innsig i konstruksjonen.
Inspeksjonsluken ved toalettet ligger inne i våtsonen til dusjen og er ikke en tett løsning. Vannsøl mot
inspeksjonsluken bør unngå og jevnlig ettersyn anbefales.

- Vinduer og ytterdører
Inngangsdøren har høy alder og generell slitasje. Utskiftning må påregnes og det anbefales å montere en dør med EI-30 brannklassifisering slik at branncellen er ivaretatt.

- WC og innvendige vann- og avløpsrør
Membranen bak den innebygde sisternen er mangelfullt utført og dette kan føre til at lekkasjevann ledes inn i konstruksjonen. Ukjent årstall og utførelse på røranlegget, potensielt høy alder.

- Ventilasjon
Naturlig ventilasjon og ventilator med kullfilter får automatisk TG 2 iht NS3600. Manglende luftespalte for tilluft i underkant av dørbladet til baderomsdøren. Begrenset mulighet for passiv tilluft i leiligheten. Flere passive ventiler i leiligheten, enten i vinduskarmene eller i ytterveggen, anbefales.

For ytterligere opplysninger om byggemåte og standard se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Hvitevarene på kjøkkenet medfølger.
- Hvitevarer og vaskemaskin medfølger.
- Lampe over kjøkkenet medfølger, resterende lamper kan medfølge etter avtale.
- Hylle i gangen medfølger.
- Radiatordeksel medfølger.

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

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

Adgang til utleie

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av radiatorer.
Varmekabler på badet.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et strømforbruk på ca. 2 441 kWh. (fra august 2023 til august 2024). Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 399,- pr. mnd.

Inkluderer: Varmtvann, fyring, kabel-tv, kommunale avgifter, vaktmestertjenester, trappevask, forretningsførerhonorar, felles byggforsikring, drift og vedlikehold.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Felleskostnader
- Strøm
- Innboforsikring

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 261 897,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 047 586,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Majorstuveien 5;, orgnr. 992080965

Om sameiet

Sameiet består av 33 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (tannlegekontor).
- Fellesvaskeri.

Utførte vedlikeholdstiltak i 2023:
• Ytterligere utbedringer av radiatorer.
• Utskiftning av tørketrommel i vaskeriet.
• Bytte av hovedkortstyring i heis.
• Diverse reparasjoner (dørsylinder hovedinngang, porttelefonsystem, dørpumpe heis).
• Utskiftning av alle lamper i 3.etg. og 5.etg.

Styret vil belyse følgende kjente periodiske vedlikeholdsarbeider som er utført eller aktuelle i 2024:
• Ytterligere utbedringer av radiatorer. (løpende)
• Skuring/boning/HR trappeoppgang.
• Utskiftning av styresko i heis.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse

Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 90 000,- pr. 01.01.2025

Lånenummer: 2HAND1-83987152101
Restsaldo: 89.009,-
Kapitalkostnader: 734,-

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et overskudd på kroner 58 464,-. I inneværende år (2024) er det budsjettert med et underskudd på kroner 15 132,-.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Det er ikke lov til å holde hund eller katt uten skriftlig samtykke fra styret.

Sameiets forsikring

Tryg Forsikring
Polisenr. 6592287

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 600 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i et urbant, populært og sentrumsnært område på Majorstuen. Boligstrøket består av klassiske, vakre bygårder, og har lenge vært populært grunnet flott arkitektur, nærhet til sentrum og rolige omgivelser. Leiligheten ligger rett ved to fine parker; parken ved Uranienborgkirke og Langaardsløkken som tar noen få minutter å rusle bort til.

Fra leiligheten er det gangavstand til hovedstadens mest populære handlegater; Bogstadveien/Hegdehaugsveien og Karl Johans gate. Her finner du velkjente butikker og kaféer, restauranter og barer. Valkyrien kjøpesenter med blant annet mathall, vinmonopol, restauranter og eksklusive design -og klesbutikker.

Flere dagligvarebutikker i nærområdet, bl.a. en stor Kiwi-butikk, Meny, Rema 1000 samt Joker (søndagsåpen). Ellers kort avstand til alt du kan ønske av servicetilbud.

Det er kun noen hundre meter bort til Frognerparken, som inneholder populære Frognerbadet, Frogner stadion og skulpturanlegget Vigelandsparken. Sør i parken ligger Oslo Bymuseum. Det er også kort vei til trivelige Vestkanttorget og området rundt Uranienborg/Briskeby.

Meget gode trikk- og bussforbindelser i umiddelbar nærhet. Kun et par minutters gange til trikkestopp med avganger mot både Majorstuen og Oslo S. Også få minutters gange til holdeplassen hvor 21-bussen (Aker Brygge - Helsfyr) stopper. Det er heller ikke langt til Majorstuen som regnes som knutepunkt for offentlig kommunikasjon. Sistnevnte med både t-bane, trikk, buss, tog og flytog.

Leiligheten ligger i et fantastisk område for deg som ønsker å bo svært sentralt

med nærhet til det meste, men i hyggelige og rolige omgivelser.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 10.07.1974.

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.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående saker i nærområdet:
Holmboes gate 8 - Majorstuveien 5B - Boliger:
Majorstuveien 5B AS foreslår å regulere området til boliger og uteoppholdsareal. Hensikten med planforslaget er å oppføre et nytt boligbygg på maksimalt seks etasjer med anslagsvis 32 nye leiligheter. Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke forslaget, fordi bygget ikke er tilpasset omgivelsene.
Status: Lagt ut til høring/offentlig ettersyn.

Pågående byggesaker
Professor Dahls gate 18 - 20 - Bruksendring fra kontor til 13 boliger og fasadeendringer. Saksnummer 202315453
Professor Dahls gate 16 - Utskifting av ti vinduer i bakgården. Saksnummer 202314314
Uranienborgveien 29 - Bruksendring av seksjon 1 fra næring til bolig. Saksnummer 202451301

Oppstart av forprosjekt - tilrettelegging for gående og syklende i Majorstuveien og Middelthuns gate
Bymiljøetaten er nå i gang med et forprosjekt for å bedre forholdene for gående og syklende i Majorstuveien og Middelthuns gate, på strekningen fra Kirkeveien/Middelthuns gate ned til Professor Dahls gate. Målet for prosjektet er å etablere strekningen via Majorstuveien som den foretrukne sykkeltraséen mellom Frognerparken og Slottsparken, og gjøre strekningen trygg og attraktiv for gående. For mer informasjon og kontaktinfo til prosjektet, se prosjektsiden på Oslo kommunes nettside «Slik bygger vi Oslo
https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/tilrettelegging-for-gaende-og-syklende-i-majorstuveien-og-middelthuns-gate

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/214/187/4:
29.02.1860 - Dokumentnr: 924258 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:187
Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.1890 - Dokumentnr: 990656 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:187
Gjelder denne registerenheten med flere

15.01.1891 - Dokumentnr: 954133 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:187
Gjelder denne registerenheten med flere

03.01.1939 - Dokumentnr: 300031 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver Majorstuvn. 5b
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:187
Gjelder denne registerenheten med flere

28.09.1955 - Dokumentnr: 307980 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:187
Gjelder denne registerenheten med flere

07.01.1966 - Dokumentnr: 500507 - Erklæring/avtale
OM RETT TIL INNKJØRING OVER HJELMSGT 12 MOT AVGIFT NOK 180 PR MND
Gjelder denne registerenheten med flere

09.02.1966 - Dokumentnr: 502690 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:187
Gjelder denne registerenheten med flere

09.02.1966 - Dokumentnr: 502691 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:187
Gjelder denne registerenheten med flere

30.01.1969 - Dokumentnr: 502019 - Best om garasje/parkering
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:187

Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.1975 - Dokumentnr: 525978 - Urådighet
Rettighetshaver: Sameiet Majorstuveien 5
Org.nr: 992 080 965
OVERDRAGELSE SKAL GODKJENNES AV STYRET
Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.1975 - Dokumentnr: 525978 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 2,000
MED PRIORITET ETTER FØRSTE TINGLYSTE KJØPESUM
Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.1975 - Dokumentnr: 525978 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 56/2532
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 34 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.

Det gjøres oppmerksom på at selger jobber ved et annet Nordvik-kontor.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Kjøkkenet er flyttet, og rommet er i dag innredet og brukt som soverom. 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 overtakelsen.

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank. Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,2 % av salgssum
Grunnpakke Leilighet/tomt - kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging - Kampanje kollega Nordvik kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. - Maks betalt for 2 stk. visninger kr. 3 000,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 9 320,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 103 720,- 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 7. februar 2025

Megler

Kasper Hillås, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 92664292

Megler 2

Didrik Rotbakken Gundersen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 90259487

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Vedlegg

Majorstuveien 5

Majorstuveien 5

Nabolaget Uranienborg nordre/Hegdehaugen vestre - vurdert av 174 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	**8 min**
795 elever, 46 klasser	0.6 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	**11 min**
751 elever, 42 klasser	0.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	**15 min**
365 elever, 22 klasser	1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	**9 min**
406 elever, 30 klasser	0.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	**18 min**
412 elever, 25 klasser	1.4 km
Kristelig gymnasium	**9 min**
450 elever, 15 klasser	0.7 km
Akademiet videregående skole O...	**11 min**
450 elever	0.8 km

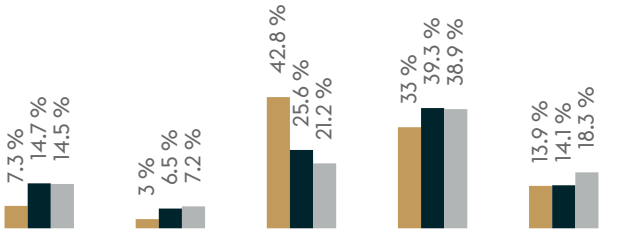
Offentlig transport

Bogstadveien	**3 min**
Linje 1N, 2N, 11N	0.2 km
Rosenborg	**3 min**
Linje 11	0.3 km
Majorstuen	**11 min**
Linje 1, 2, 3, 4, 5	0.8 km
Nationaltheatret stasjon	**18 min**
Totalt 10 ulike linjer	1.4 km
Oslo S	**15 min**
Totalt 24 ulike linjer	5.2 km

Barnehager

Godbiten barnehage (1-5 år)	**2 min**
34 barn	0.2 km
Fridheim barnehage (1-5 år)	**2 min**
74 barn	0.2 km
Hjelmsgate barnehage (1-5 år)	**3 min**
84 barn	0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Uranienborg nordre/Hegde...	2 040	1 404
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 80/100

Naboskapet

Høflige 53/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Den tysk-norske	3 min
Dronning Astrids plass streetb...	6 min
Fresh Fitness Majorstuen	5 min
SATS Yoga Majorstuen	6 min

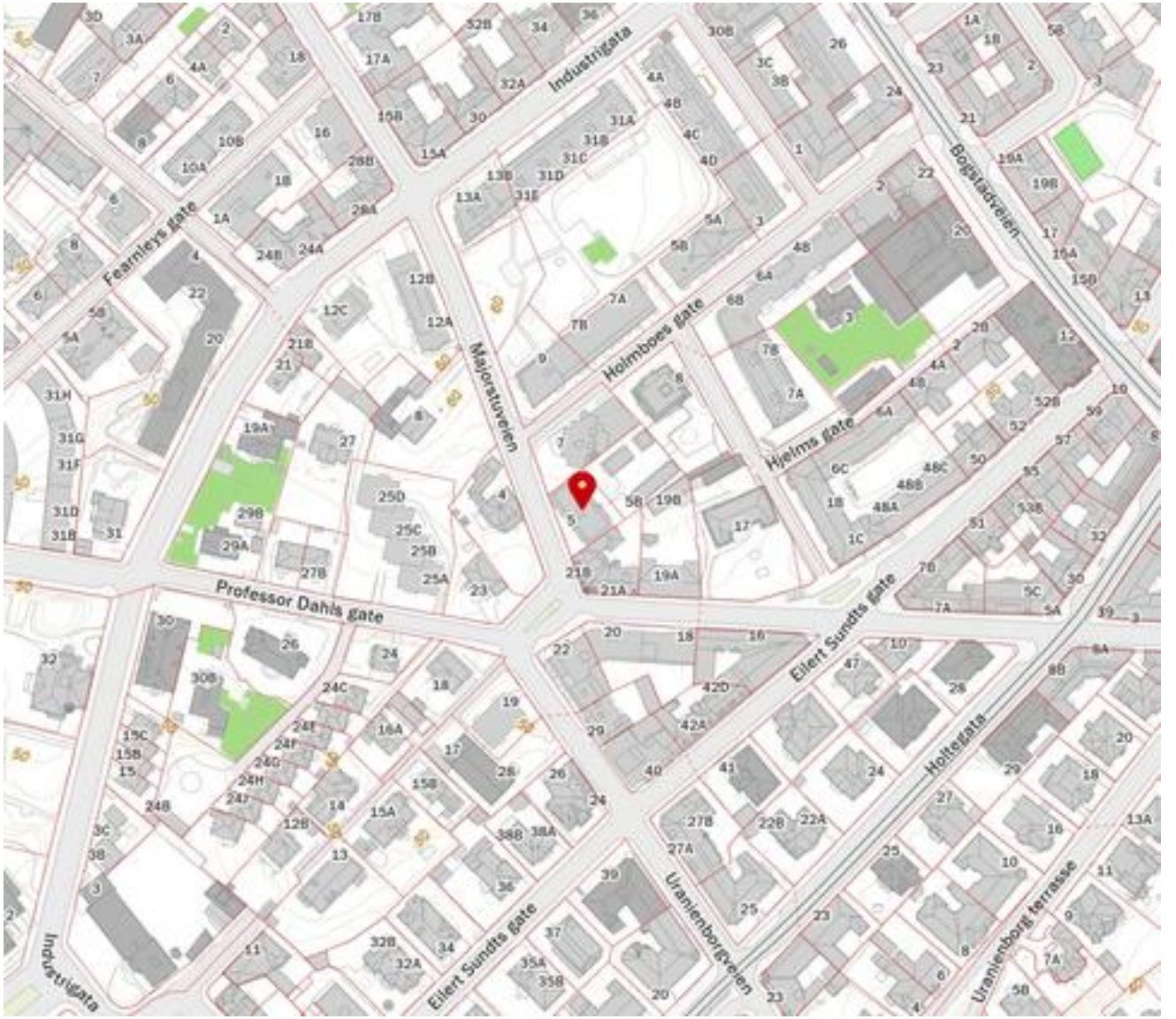
«Nabolaget er svært sentralt. Det er gangavstand til både butikker, restauranter og kollektivt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Majorstuveien 5
0353 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
2	TG 1	Ingen vesentlige avvik
6	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Ole Herman Krefting
Dato: 27/01/2025

Hamangskogen 19
Sandvika 1338
93462623
takst@bvtm.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:214, Bnr: 187
Hjemmelshaver:	Thomas Landaas / Ine-Camilla Fiskum Graven
Seksjonsnummer:	4
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1967
Tomt:	601 m²
Kommune:	0301 - Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Thomas Landaas
Befaringsdato:	21.01.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	Offentlig, via private stikkledninger.
Avløp:	Offentlig, via private stikkledninger.
Adkomst:	Offentlig, via private stikkveier.

OM TOMTEN:
Tomten ligger i et område med variert bebyggelse og alder. Kort gangavstand til Bogstadveien og Majorstua med tilhørende kollektivtransport.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk over 6 etasjer + kjeller. Støpt såle, antatt fundamentert til bærende masser. Grunnmur av betong. Bærende elementer av betong og mur. Etasjeskillere av betong. Fasaden er forblendet med teglstein. Vinduer med 2-lags glass. Taket er tilnærmet flatt og antatt tekket med sveisepapp.

©mstr.no

www.bmtf.no

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen. Generell bruksslitasje må forventes da boligen er brukt. Det ble ikke påvist noen unormale sprekkdannelser i overgangene mellom flatene/plateskjøtene. Ytterdøren anses å være original fra byggeåret og er uten en tilstrekkelig brannklassifisering og en utskiftning må påregnes slik at branncellen til leiligheten er ivaretatt.
Badet ble rehabilitert i 2018 og har mindre bemerkninger på utførelse.
Stedvise skader på kjøkkenstammene etter bruk.
For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:
Takhøyde, målt i stuen: 2,46 m.
Felles varmtvann.
Stoppekraner er montert bak toalettet på badet.
Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av radiatorer.
Varmekabler på badet.
Port-telefon.
Automatiske sikringer. 32 amp hovedkurs.
Minimum en røykvarsler skal være montert.
Minimum ett brannslukningsapparat skal være utplassert.
Gateparkering etter lokale parkeringsbestemmelser.

DOKUMENTKONTROLL:
www.oslo.kommune.no
www.boligmappa.no
www.propcloud.no
Informasjon fra hjemmelshaver, herunder oversendte dokumenter og muntlig informasjon.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: Malte slette overflater. Flislagte vegger på badet.
Tak: Malte slette overflater.
Gulv: Fiskebeinsparkett. Fliser i gangen og på badet.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
I følge hjemmelshaver:
2018: Leiligheten ble rehabilitert. Veggene ble helsparklet, ny parkett og fliser.
2018: Badet ble rehabilitert og ny kjøkkeninnredning ble montert. Kjøkken oppgradert med ny oppvaskmaskin og ventilator med kullfilter i 2019, samt opplegg for vaskemaskin.
2024: Oppgradert sikringsskapet.
2025: Stue og gang ble malt opp. Frontene til kjøkkenet ble malt opp.

FELLESKOSTNADER:
Henviser til prospektet for oppdatert informasjon vedrørende felleskostnader.

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	0	1	0	0	0	0
1. Etasje	40	0	0	0	40	0
SUM BYGNING	40	1	0	0	40	0
SUM BRA	41					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:
Stue, kjøkken, gang, bad og soverom.

BRA-e:
Kjellerbod.

MERKNADER OM AREAL:
Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet.
Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen og er sjekket mot tilgjengelige byggetegninger. Bruken kan stride mot hva rommene er godkjent som.
Hjemmelshaver opplyste av boden medfølger/disponeres av leiligheten.

Leiligheten ligger i en høy 1.etasje og det ble målt ca 2,7m fra vinduskarmen i stuen og ned til underliggende bakkenivå.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

©mstr.no

www.bmtf.no

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Leiligheten var bebodd og normalt møblert på befaringsdatoen. Større møblement som f eks seng, sofa og garderobeskap kan skjule feil og mangler som kan forekomme.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Thomas Landaas.

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Ole Herman Krefting

Byggmester og takstmann med erfaring fra nybygg og rehabilitering.

27/01/2025

Ole Krefting

Ole Herman Krefting

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad med flislagte vegger og slett himling. Det ble påvist stedvise riss i flis rundt toalettskålen, men i begrenset omfang. Enkelte eldre skruehull forekommer, disse må etterses regelmessig og etterfylles med silikon eller tilsvarende fugemasse hvis det oppstår sprekkdannelser i fugen.
Overflatene forøvrig fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen. Generell bruksslitasje må forventes da badet er brukt.
Det er et naturlig avtrekk på badet og ingen luftespalte i underkant av dørbladet til baderomsdøren. Det anbefales å etablere en luftespalte på minimum 10 mm slik at det er tilstrekkelig med tilluft inn på badet, som igjen gjør at det kan dannes et trekk.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt baderomsgulv med varmekabler. Det ble ikke påvist unormale skader på overflatene som f eks bom i flis. Sprekk i en gulvflis rundt sluket ble observert.
Fallforholdet ble målt til 1:50 på hele gulvet. Tilstrekkelig høydedifferanse mellom slukristen og overkant membran ved dørterskelen, gitt at membranen er ført opp til underkant dørterskel.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2018

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Sluk fra 2018 med tilhørende vannlås. Det ble observert en banemembran og klemring i sluket. Gjennomføringen til vannrørene inne i kassen til toalettsisternen bryter banemembranen under overkanten av betongen og det er ikke benyttet en mansjett eller lignende. Dette medfører at det er et brudd i våtsonen til badet. Det er liten risiko for at vann trekker inn til dette punktet ved normalt bruk, men det bør tas hensyn til og regelmessig etterses.
Inspeksjonsluken ved toalettet ligger inne i våtsonen til dusjen og er ikke en tett løsning. Vannsøl mot inspeksjonsluken bør unngås.
Det ble fremvist en sjekkliste for våtrommet, bilder av gulvmembranen og sertifikat på godkjent våtromsbedrift.
Hulltagning ble ikke utført da veggene er av mur. Fuktsøk ga ingen unormale fuktutslag på befaringsdatoen.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2018

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra 2018 med benkeplate og backsplash av marmor, samt slette skapfronter. Underlimt kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via rør-i-rør. Ventilator med kullfilter. Integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin. Opplegg for vaskemaskin. Waterguard er montert. Komfyrvakt er ikke montert og det anbefales at dette blir ettermontert ved videre bruk.

Merknader: Skader på bunnplaten under kjøkkenvasken ble observert. Generell bruksslitasje må forventes da kjøkkenet er brukt. Skapfrontene ble malt opp i 2025.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Andre rom i leiligheten fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen. Det ble ikke påvist unormale sprekkdannelser eller unormal slitasje på overflatene. Det ble ikke påvist tegn til støvkondens eller svertesopp på overflatene.
Etasjeskilleren har ingen unormale avvik i planheten og er innenfor toleransekravene som er satt i NS3600.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags glass fra 2018 og 2019. Det ble ikke påvist tegn til punkterte glass eller unormale skader på karmene.
Inngangsdør fra byggeåret og uten tilstrekkelig brannklassifisering. Inngangsdøren gikk fint mot karmen og var enkel å åpne og lukke på befaringsdatoen. Slitasje på overflatene forekommer.

Merknader: Ytterdører og vinduer har en forventet teknisk levetid på hhv 30 og 40 år.
Normalt vedlikehold er nødvendig for at bygningsdelene skal oppnå forventet levetid.

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vanntilførselen i leiligheten går via skjulte rørføringer, antatt i en kombinasjon av rør-i-rør/plastrør og kobber. Det ble ikke observert et fordelerskap på badet. Stoppekranene er tilgjengelige via inspeksjonsluken ved toalettskålen på badet. Stoppekranene hadde en tilstrekkelig funksjon på befaringsdatoen.
Avløpene i boligen går via rørgater og ble ikke besiktiget på befaringsdatoen. Det ble ikke påvist noen treg avrenning eller sjenerende lukt fra vannlåsene på befaringsdatoen.
Vegghengt toalett med innebygget sisterne på badet. En drensspalte er etablert i underkant av toalettskålen for synliggjøring av lekkasjevann fra sisternen.
Synlig membran bak sisternen, men denne er mangelfullt utført og lekkasjevann kan renne inn i konstruksjonen.

Merknader: Kobberrør og plastrør har en forventet teknisk levetid på hhv ca 30 år og 50 år.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Felles varmtvann i blokken.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1967

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Ventilasjonen i boligen baseres på et naturlig avtrekk med en avtrekksventil på badet. Manglende luftespalte for tilluft i underkant av dørbladet til baderomsdøren.
En friskluftsventil er montert på soverommet og denne bør stå i en åpen stilling slik at det er en viss tilluft og sirkulasjon av luft.
Ventilator med kullfilter på kjøkkenet.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2022

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er ikke antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Det elektriske anlegget ble delvis oppgradert i 2018(hovedsak bad/kjøkken) og i 2024(sikringsskap). Det foreligger samsvarserklæring på disse jobbene og det henvises til disse for utfyllende informasjon. Det er ikke opplyst om når det elektriske anlegget sist ble trukket om i sin helhet.
Det ble utført et el-tilsyn i 2022 og påviste mangler ble lukket. Bekreftelse på endt tilsynssak fra Elvia ble fremvist.

Automatiske sikringer med jordfeilbrytere og 32 amp hovedkurs. Kursbetegnelse foreligger og denne fremstår som tilsynelatende oppdatert.

Merknader: Et el-tilsyn gir ikke en garanti på at anlegget er feilfritt.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Tilleggsopplysninger:

Det foreligger byggetegninger på www.oslo.kommune.no som samsvarer med omrisset av leiligheten og mer eller mindre dagens bruk av arealet. Kjøkkenet har blitt flyttet ut i stuen og det tidligere kjøkkenet har blitt omgjort til et soverom.

Boligen ble pusset opp i 2018 av en tidligere eier. Tilgjengelig dokumentasjon ligger på www.boligmappa.no.
Det ble fremvist en sjekkliste for våtrommet, sertifikat på godkjent våtromsbedrift og enkelte samsvarserklæringer.
Henviser til samsvarserklæringene for utfyllende informasjon om hva som har blitt utført.
Enkel beskrivelse på leverte produkter er ført opp i sjekklisten, men ikke tilhørende datablad.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Det er ingen luftespalte i underkant av dørbladet til baderomsdøren. Det anbefales å etablere en luftespalte på minimum 10 mm slik at det er tilstrekkelig med tilluft inn på badet, som igjen gjør at det kan dannes et trekk.
Mindre riss i flisen rundt toalettskålen, ettersyn anbefales hvis disse øker i omfang. Tiltak medfører utbedring av veggen bak toalettskålen.

1.1.2 Bad Overflate gulv

En gulvflis rundt slukristen har sprukket opp.
Glassveggen mellom dusjen og servanten vil hindre lekkasjevann fra servanten fra å renne mot sluket. Risiko for vannansamlinger. Det anbefales at det etableres et drenshull i underkant av glassveggen.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Manglende dokumentasjon på generell utførelse. Gjennomføringen til vannrørene bak toalettsisternen er ikke utført med en mansjett og bryter membranen i våtsonen til gulvet. Det er liten risiko for at vann trekker inn til dette punktet ved normalt bruk, men det bør tas hensyn til og regelmessig etterses. Ved en lekkasje eller et tett sluk så er det en risiko for innsig i konstruksjonen.
Inspeksjonsluken ved toalettet ligger inne i våtsonen til dusjen og er ikke en tett løsning. Vannsøl mot inspeksjonsluken bør unngå og jevnlig ettersyn anbefales.

4.1 Vinduer og ytterdører

Inngangsdøren har høy alder og generell slitasje. Utskiftning må påregnes og det anbefales å montere en dør med EI-30 brannklassifisering slik at branncellen er ivaretatt.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Membranen bak den innebygde sisternen er mangelfullt utført og dette kan føre til at lekkasjevann ledes inn i konstruksjonen. Ukjent årstall og utførelse på røranlegget, potensielt høy alder.

6.3 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon og ventilator med kullfilter får automatisk TG 2 iht NS3600. Manglende luftespalte for tilluft i underkant av dørbladet til baderomsdøren. Begrenset mulighet for passiv tilluft i leiligheten. Flere passive ventiler i leiligheten, enten i vinduskarmene eller i ytterveggen, anbefales.

Takstmannens vurdering ved TG3:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Graven, Ine-Camilla Fiskum	9578-5999-4-3829662	2025-01-22 19:40:36
Landaas, Thomas	9578-5993-4-4029722	2025-01-23 12:56:23

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
22. jan. 2025

Oppdragsnummer
5-0023/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Majorstuveien 5, 0353 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Thomas Landaas, Ine-Camilla Graven

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. januar 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: 65 92 287
Forsikret i: Tryg

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: TEK-Rep AS renoverte badet i 2018.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TEK-Rep AS i 2018

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TEK-Rep AS i 2018

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

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Buskerud Elektro AS i 2024. Oppgraderte hovedsikringen til 32A 1-fas (fjernet eksisterende hovedbryter og sikring). Byttet forbrukssikringer. Lagt opp til lyspunkt over spisebord med dimmer, satt opp en 4 veis stikkontakt ved sofa til tv.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? 2022

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport fra 2023. Leiligheten ble målt til 40kvm.

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

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

Beskriv: Det er søkt om omregulering på nabotomt (Holmboes gate 8 og Majorstuveien 5B), plan- og bygningsetaten har foreløpig sagt nei, men det er en pågående søknadsprosess.

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis du som kjøper av boligen har behov for å melde ifra om et forhold eller lese mer hvordan boligselgerforsikring fungerer kan du besøke: Storebrand.no/boligselgerforsikring

Vi minner om at man må melde ifra om forholdet innen rimelig tid. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde ha oppdaget forholdet.

Oppdragsnummer: 5-0023/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Landaas, Thomas	**2025-01-23**	**Graven, Ine-Camilla Fiskum**	**2025-01-22**

Identifikasjon

bankID Landaas, Thomas

Identifikasjon

bankID Graven, Ine-Camilla Fiskum

SIGNICAT

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

TEK-REP AS

SJEKKLISTE FOR VÅTROM / BAD

Prosjekt: MAJORSTUVEIEN 5

Kontrollpunkt		Dato	OK	Avvik	Sign.
Rydding	Ja		x		
Støvsuging	Ja		x		
Priming	Ardex K51		x		
Gummibånd	Ja		x		
Fiberbånd	Ja		x		
Mansjetter	Ja		x		
Membran på vegg	Seccoral K1		x		
Membran på gulv	PVC		x		
Armering	Nett		x		
Betong	B20		x		
Avretting	PCI fibermasse		x		
Fliser på vegg	-				
Fliser på gulv	-				
Flislim på vegg	MAPEI Ultralite S1		x		
Flislim på gulv	----------«----------		x		
Fugemasse	PCI lys grå		x		
Silikon	PCI lys grå		x		
Støpe inn sluk	Ja B20		x		
Kontrollere sluk	Ja		x		
Avvik	-				

Kommentar_____

Dato, 23.10.18

Kontrollert Ivar Johansen

FAGRÅDET for våtrom

Petr Vacek
Grorudveien 92 A

N-1053 OSLO

Oslo, 07.03.2016

BYGGEBRANSJENS VÅTROMSNORM (BVN)
EKSAMEN Oppdatering OM533 Oslo 21/01/2016
Kursarrangør: V.W. Consult AS

Vi viser til ovennevnte kurs og oversender vedlagt våtromssertifikat.
Ved tap av sertifikatet kan nytt bestilles mot en avgift på kr 300,- + mva.

Vi håper at kurset har gitt utbytte og inspirasjon til det videre arbeid innen våtrom.

Mer informasjon om sertifisering av våtromsarbeidere finner du i BVN-blad 12.100.

Med vennlig hilsen
for FAGRÅDET FOR VÅTROM

Med hilsen
Kursavdelingen i Fagrådet for våtrom

Monica Krogstad

Våtromssertifikat

FAGRÅDET for våtrom

Petr Vacek

Født: **24.04.1960**
er sertifisert etter Byggebransjens våtromsnorm (BVN)
i fagområder som angitt på baksiden.

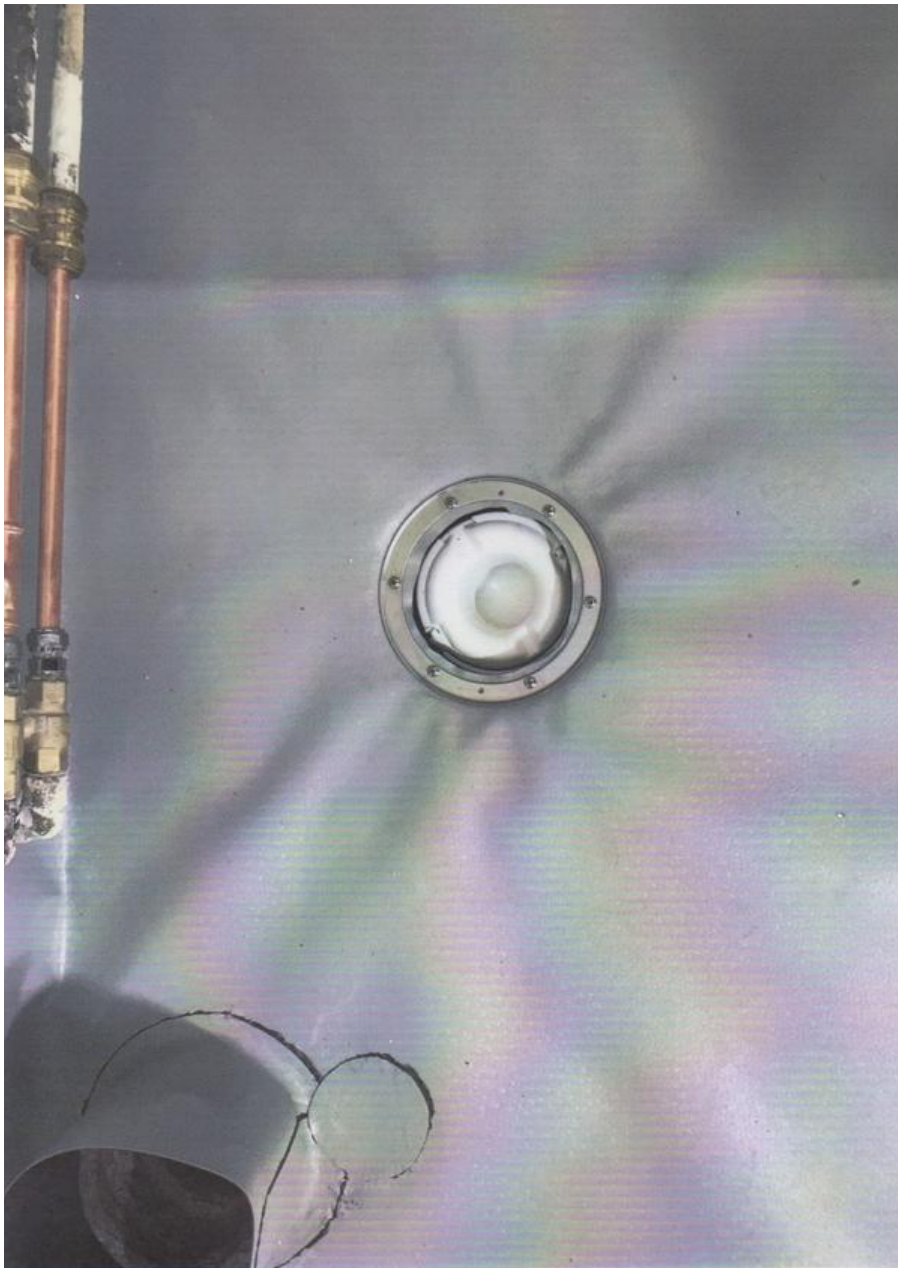
Sertifikatnr: **201102/25117**
Utstedt: **10.02.2011**
Sist oppdatert: **21.01.2016**
Oppdatering Modul A er obligatorisk hvert 5. år

BVN

Fagrådet for våtrom
Pb. 123 Blindern, 0314 Oslo
telefon 22 96 10 00
faks 22 96 10 09
epost post@ffv.no
web www.ffv.no
Organisasjonsnummer 980 048 896

















Elsikkerhetsdokumentasjon

Samsvarserklæring

Samsvarserklæring med garanti

Elektriske arbeider i leilighet

Elektroinstallatør		*Oppdragsgiver (Kunde)*	
Firma/Navn:	Buskerud Elektro AS	Firma/Navn:	Kristoffer Landaas
Kontaktperson:	Lars Lolland	Kontaktperson:	
Adresse:	Solbråveien 61	Adresse:	Elverhøyveien 6
Postnr/Sted:	1383 Asker	Postnr/Sted:	3060 Svelvik
Telefon:	48099700	Telefon:	
E-post:	post@buskerudelektro.no	E-post:	kristoffer@kabrevik.no

Ordre		*Kunde*	
Ordrenummer:	3574	Kundenummer:	10418
Anleggsadresse			
Firma/Navn:	Kristoffer Landaas		
Adresse:	Elverhøyveien 6		
Postnr/Sted:	3060 Svelvik		

Anleggsbeskrivelse	
Type:	Endring
Nettsystem:	It
Arbeidsbeskrivelse:	Lagt opp til lys punkt over spisebord med dimmer, sette opp en 4veis stikkontakt ved sofa til tv, koble til avtrekksvifte på bad, Bytte forbruks sikringer.
Kommentar:	230v 2-fas
NEK400:	2022
Annet (Beskriv norm):	
Måler nr:	
Type anlegg:	Boligblokker

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Installatør/bemyndiget person	
Navn:	Lars Lolland
Dato:	2024-04-17
Signatur:	Elektronisk signert av Lars Lolland. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Samsvarserklæring

Kunde

Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordrenummer
Thomas Landaas	Majorstuveien 5	0353 (Oslo)	3785

Kontaktperson	Telefon	E-post
		thomas.landaas@privatmegleren.no

Anlegg

Anleggsbeskrivelse

• Oppgradere hovedsikringen til 32A 1-fas (fjerner eksisterende hovedbryter og sikring)
• Fjerne vifte og tilførsel til vifte på bad

☐ Nyanlegg ☐ Mindre utvidelse ☐ Større utvidelse ☒ Ombygging/rehabilitering ☐ Vedlikehold

Anleggsadresse	Postnummer og sted	Matrikkel	Boligmappa-nummer
Majorstuveien 5	0353 (OSLO)	knr: 301 gnr: 214 bnr: 187 snr: 4	BKM3675

Påbegynt installasjon	Ferdigstilt installasjon	Overlevert	Målernummer
2024-11-20	2024-11-20		

Utført iht. følgende forskrift	Utført iht. følgende standard(er)	Type bolig
fel - Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg		Boligblokker

☐ Prosjektering ☒ Utførelse

Utarbeidet av

Firmanavn	Adresse	Postnummer og sted	Organisasjonsnummer
Buskerud Elektro AS	Solbråveien 61	1383 (Asker)	919508876

Elvirksomhets-ID	Kontaktperson	Telefon	E-post
100579	Torgeir Bjørnland	48099700	post@buskerudelektro.no

Beskrivelse

Oppgradere OV til 32A.

Erklæring

Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk. Eier av anlegget skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon om anlegget.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Komplett dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget via:

☒ Boligmappa.no ☒ E-post ☐ Per post

Samsvarserklæring

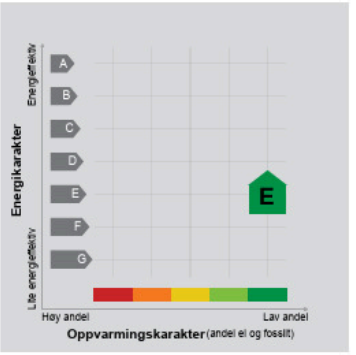
Kommentar

Faglig ansvarlig eller bemyndiget person

Navn	Dato	Signatur
Ridvan Pakirci	2024-11-29	Elektronisk signert av Ridvan Pakirci. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

ENERGIATTEST

Adresse	Majorstuveien 5
Postnummer	0353
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	214
Bruksnummer	187
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80654448
Bruksenhetsnummer	H0104
Merkenummer	Energiattest-2025-69474
Dato	21.01.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Luft kort og effektivt
- Slå el.apparater helt av
- Etterisolering av yttervegg
- Tiltak utendørs

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

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Maren Tostrup
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: m.tostrup@nordvikbolig.no

8259802 3795/4 22.01.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 22.01.2025.

Boligselskap: 3795, Sameiet Majorstuveien 5
Organisasjonsnr: 992.080.965
Eier: Thomas Landaas Ine-camilla Fiskum Graven
Leieobjekt: 4
Seksjonsnummer: 0
Adresse: Majorstuveien 5, 0353 OSLO
Hjemmeside: Ingen

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Tryg Forsikring - polise nummer 6592287.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (22.01.25)
* 2HAND1-83987152101	A	3.870.391,-	19 år 8 md.	12		Flyt	7,70%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.399,– pr. md.

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	55,-	6.062,-	6.612,-	91.040,-

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

Lånenummer		Restsaldo	Kapitalkostnader
*	2HAND1-83987152101	89.009,-	734,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 90.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.01.2025

Kapitalkostnader

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med selskapets regnskapskonsulent, Emina Talic, tlf: 69 30 03 84, e-post: emina.talic@obos.no. Ved andre spørsmål, vennligst kontakt boligselskapets styreleder Joachim Christian Frich, e-post: joachim@frichkonsult.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Styrets årsrapport for 2023

1. Virksomhetens art og beliggenhet.

Selskapet Sameiet Majorstuveien 5 har som hovedformål å drifte seksjonseiernes fellesfunksjoner og areal. Selskapet ligger i Bydel Frogner i Oslo Kommune.

Eiendommen har GNR 214 og BNR 187.

Sameiet er registrert i Brønnøysundregistrene som enhet med org. nr 992 080 965. Sameiet er også registrert i foretaksregisteret. Sameiet er forsikret hos TRYG med forsikringsnr.: 65 92 287.

2. Styret.

Styret har bestått av følgende personer:

- Joachim Christian Frich (Styreleder)
- Hans Olstad Opsahl
- Arnt-Gøran Hartvig
- Rita Hjorteset
- Lin Ullern (vara)
- Sigrid Søholt (vara)

Selskapet/sameiet er positive til likestilling i styret.

Styret tilstreber et godt arbeidsmiljø for medlemmene. Selskapet har ingen ansatte og dermed intet sykefravær.

Det har vært avholdt 3 styremøter i 2023. Ytterligere styrearbeid inkluderer oppfølging av leverandører, koordinering av vedlikeholdsarbeider, økonomioppfølging, kontakt med beboere m.m.

Omfang av styrearbeid i 2023 er følgende:

Styreleder ca. 60 timer.
Styremedlemmer ca. 10 timer pr. stk.

3. Økonomi.

Sameiet hadde i 2023 ca. 2,2% inntektsreduksjon sammenlignet med 2022 i totalt innkrevde felleskostnader. Det ble ikke innkrevd ekstra innbetaling i 2023 som i 2022, så rettet for dette var det en økning på ca. 16,7% i alminnelig innkrevde felleskostnader.

Styret mener årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler, gjeld, finansielle tilstand og resultat.

Resultatregnskapet for 2023 viser et overskudd på kr 58.464,-.

Fortsatt historisk høye energi-/ fjernvarmekostnader i 2023, betydelig stigende renter og inflasjon, samt periodiske vedlikeholdstiltak svekker sameiets økonomi.

r1wFogBtC-H1LRsertA

Forventede økonomiske utvikling for 2024 fremgår av budsjett. Styret har økt de alminnelige fellesinntektene med ca. 6 % for 2024 sammenlignet med 2023.

Det henvises til årsregnskapets note 8 for spesifisering/fordeling av periodiske vedlikeholdskostnader.

I budsjettet for 2024 er postene for både energi og renter opprettholdt historisk høye. I tillegg er alle andre kostnadsposter er justert opp med minimum 5% for å hensynta betydelig inflasjon, også i '24.

For å finansiere vedlikeholdstiltak opptok Sameiet i 2014 et annuitetslån i Handelsbanken på mnok. 4,4. Fra oktober 2019 påløp avdragsbetalinger på lånet. Effektiv rente er pr. april 2024 ca. 7,7 % med flytende rentevilkår. Lånesaldo pr. 31.12.23 er kr. 3.958.378,-. Styret fremforhandlet i mai/juni 2021 ned renten etter reforhandling med Handelsbanken og konkurrerende tilbud fra Obosbanken.

Styret vurderer fortløpende selskapets finansieringsbehov og likviditetssituasjon.
Sameiets økonomi er etter styrets oppfatning tilfredsstillende, til tross for at egenkapitalen er negativ. Se for øvrig note i årsregnskapet vedrørende udekket tap for Sameier.

De løpende kostnader, inkludert betjening av gjeld, dekkes ved innbetaling fra sameierne. Sameiets arbeidskapital er pr. 31.12.2023 kr. 231.741,-.

Styret mener derfor det er grunnlag for fortsatt drift.

4. Vedlikehold og drift.

Utførte vedlikeholdstiltak i 2023:

- Ytterligere utbedringer av radiatorer.
- Utskiftning av torketrommel i vaskeriet.
- Bytte av hovedkortstyring i heis.
- Diverse reparasjoner (dørsylinder hovedinngang, porttelefonsystem, dørpumpe heis).
- Utskiftning av alle lamper i 3.etg. og 5.etg.

Styret vil belyse følgende kjente periodiske vedlikeholdsarbeider som er utført eller aktuelle i 2024:

- Ytterligere utbedringer av radiatorer. (løpende)
- Skuring/boning/HR trappeoppgang.
- Utskiftning av styresko i heis.

5. Ytre miljø.

Selskapets drift forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad.

6. Vesentlige hendelser hittil i 2024.

Per dagens dato er det ingen vesentlige hendelser.

Oslo 10.05.2024

Joachim C.M. Frich

Hans O. Opsahl

Arnt-Gøran Hartvig

Rita Hjorteset

r1wFogBtC-H1LRsertA



Document history

COMPLETED BY ALL:
05.08.2024 14:50

SENT BY OWNER:
Joachim C. Frich - 29.07.2024 13:22

DOCUMENT ID:
H1LRsertA

ENVELOPE ID:
r1wFogBtC-H1LRsertA

DOCUMENT NAME:
Årsrapport for 2023.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Arnt-Gøran Hartvig	**Signed**	**29.07.2024 13:46**	**Email**	**IP: 77.18.49.148**
arnt.g.hartvig@gmail.com	Authenticated	29.07.2024 13:38	Low	IP: 77.18.49.148
Joachim Frich	**Signed**	**29.07.2024 13:43**	**Email**	**IP: 91.189.120.232**
joachim@frichkonsult.no	Authenticated	29.07.2024 13:42	Low	IP: 91.189.120.232
Hans Opsahl	**Signed**	**29.07.2024 22:36**	**Email**	**IP: 84.209.144.46**
opsahlen@gmail.com	Authenticated	29.07.2024 22:34	Low	IP: 84.209.144.46
Rita Hjorteset	**Signed**	**05.08.2024 14:50**	**Email**	**IP: 84.208.111.246**
rita.hjorteset@ifikk.uio.no	Authenticated	05.08.2024 14:43	Low	IP: 84.208.111.246

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant | eIDAS standard | PAdES sealed

SAMEIET MAJORSTUVEIEN 5
ORG.NR. 992 080 965, KUNDENR. 3795

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 520 396	1 303 374	0	0
Andre inntekter		0	250 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 520 396**	**1 553 374**	**0**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-6 853	-6 317	0	0
Styrehonorar	4	-48 600	-44 800	0	0
Avskrivninger	13	-16 547	-7 496	0	0
Revisjonshonorar	5	-11 669	-10 021	0	0
Regnskapsførerhonorar		-53 595	-51 534	0	0
Konsulenthonorar	6	-5 292	-4 440	0	0
Drift og vedlikehold	7	-105 514	-244 092	0	0
Forsikringer		-84 009	-93 289	0	0
Kommunale avgifter	8	-199 394	-166 257	0	0
Energi/fyring	9	-337 815	-327 581	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-173 775	-142 956	0	0
Andre driftskostnader	10	-157 674	-148 712	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 200 739**	**-1 247 495**	**0**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**319 657**	**305 879**	**0**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 372	675	0	0
Finanskostnader	12	-263 565	-179 506	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-261 193**	**-178 831**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**58 464**	**127 048**	**0**	**0**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		58 464	127 048		

BJITJXF9R-r1WpJmzq0

Sameiet Majorstuveien 5

SAMEIET MAJORSTUVEIEN 5
ORG.NR. 992 080 965, KUNDENR. 3795

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	57 125	19 366
SUM ANLEGGSMIDLER		**57 125**	**19 366**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	22 335
Forskuddsbetalte kostnader		91 611	81 103
Driftskonto OBOS-banken		242 028	406 630
Sparekonto OBOS-banken		142	138
SUM OMLØPSMIDLER		**333 781**	**510 206**
SUM EIENDELER		**390 906**	**529 571**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-3 669 513	-3 727 977
SUM EGENKAPITAL		**-3 669 513**	**-3 727 977**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 958 378	4 044 174
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 958 378**	**4 044 174**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		36 904	35 349
Leverandørgjeld		63 471	116 236
Skyldige offentlige avgifter		0	6 317
Påløpte renter		1 616	7 584
Påløpte avdrag		0	2 499
Annen kortsiktig gjeld	16	49	45 389
SUM KORTSIKTIG GJELD		**102 040**	**213 374**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**390 906**	**529 571**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2024
Styret i Sameiet Majorstuveien 5

Joachim Christian Frich Arnt Gøran Hartvig Rita Hjorteset Hans O. Opsahl

BJITJXF9R-r1WpJmzq0

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 520 396
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 520 396**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-6 853
SUM PERSONALKOSTNADER	**-6 853**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 48 600.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 669.

BJITJXF9R-r1WpJmzq0

Sameiet Majorstuveien 5

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 292
SUM KONSULENTHONORAR	**-5 292**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-5 516
Drift/vedlikehold VVS	-19 897
Drift/vedlikehold elektro	-27 250
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-307
Drift/vedlikehold heisanlegg	-49 251
Drift/vedlikehold brannsikring	-195
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-3 098
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-105 514**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-138 376
Renovasjonsavgift	-61 018
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-199 394**

NOTE: 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-61 518
Fjernvarme	-276 298
SUM ENERGI / FYRING	**-337 815**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lyspærer og sikringer	-1 704
Vaktmestertjenester	-89 475
Renhold ved firmaer	-40 445
Snørydding	-8 633
Gressklipping	-14 403
Andre fremmede tjenester	-331
Bank- og kortgebyr	-2 684
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-157 674**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 044
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	184
Andre renteinntekter	140
SUM FINANSINNTEKTER	**2 372**

BJITJXF9R-r1WpJmzq0

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-263 565
SUM FINANSKOSTNADER	**-263 565**

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Tørketrommel		
Tilgang 2023	54 306	
Avskrevet i år	-9 051	
		45 255
Vaskemaskin		
Tilgang 2020	37 481	
Avskrevet tidligere	-18 116	
Avskrevet i år	-7 496	
		11 870
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**57 125**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-16 547**

NOTE: 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

BJITJXF9R-r1WpJmzq0

Sameiet Majorstuveien 5

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2014	-4 400 000	
Nedbetalt tidligere	355 826	
Nedbetalt i år	85 796	
		-3 958 378
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 958 378**

NOTE: 16
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Fakturagebyr	-49
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-49**

BJITJXF9R-r1WpJmzq0



Document history

COMPLETED BY ALL:
13.08.2024 10:32

SENT BY OWNER:
Joachim C. Frich - 08.08.2024 12:36

DOCUMENT ID:
r1WpJmzq0

ENVELOPE ID:
BJlTJXf9R-r1WpJmzq0

DOCUMENT NAME:
Årsregnskap 2023.pdf
6 pages

ALL ATTACHMENTS APPROVED:
Årsregnskap 2023.pdf-pAdES-SJVFxmM9C.pdf
Årsregnskap 2023.pdf-pAdES-BJBP8gXG5C.pdf
Årsregnskap 2023.pdf-pAdES-S1uulXM50.pdf
Årsregnskap 2023.pdf-pAdES-Sk_vxQMq0.pdf

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Joachim Christian Meinich Frich	**Signed**	**08.08.2024 12:41**	**eID**	**Norwegian BankID (DOB: 80/11/08)**
joachim@frichkonsult.no	Authenticated	08.08.2024 12:41	Low	IP: 91.189.120.232
Arnt Gøran Hartvig	**Signed**	**08.08.2024 13:25**	**eID**	**Norwegian BankID (DOB: 60/09/18)**
arnt.g.hartvig@gmail.com	Authenticated	08.08.2024 13:20	Low	IP: 77.16.223.136
Hans Olstad Opsahl	**Signed**	**08.08.2024 23:05**	**eID**	**Norwegian BankID (DOB: 92/03/11)**
opsahlen@gmail.com	Authenticated	08.08.2024 23:04	Low	IP: 85.166.4.230
Rita Hjorteset	**Signed**	**13.08.2024 10:32**	**eID**	**Norwegian BankID (DOB: 62/06/18)**
rita.hjorteset@ifikk.uio.no	Authenticated	13.08.2024 10:30	Low	IP: 129.240.35.61

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant
eIDAS standard
PAdES sealed

BUDSJETT 2024

	Kr	
Inntekter		
Husleie/fellesutg.	1 611 621	Pluss 6% fra 2023 nivå
Renteinntekter	1 500	
Sum inntekter	1 613 121	

Driftskostnader	Kr	Leverandør
Styrehonorar (for året før)	51 030	
Arb. Giv. Avg. styrehonorar	7 195	
Revisjon (for året før)	10 522	BDO
Regnskap/forretningsførsel fast honorar	56 275	OBOS
Regnskap tilleggstjenester	2 814	OBOS
Annen konsulentbistand ved behov	12 500	Div.
Fjernvarme	254 069	Celsio (snitt kwh/mnd + nettleie 25,7 + forbruksavg. 15,8 + admin. 3,5 + måleravg. (250,-) + mva)
Strøm gårdsanlegg (lys, heis, vaskeri, varmekabler nedløp mm.)	55 950	Fortum
Vaktmester fast	93 946	Coor
Vaktmester tillegg/materialer (pærer/batterier osv.)	9 395	Coor
Vaktmester utomhus/gressklipp/løvblås	15 120	Coor
Snørydding ved inngangspartier	8 925	Vaktmestercompagniet
Trappevask fast	37 813	Clean-Start
Matteservice	5 000	Leko
Heis service	13 440	Kone
Heis kontroll PBE sist 'april '23		Oslo Kommune
Heis div. drift alarmberedskap	7 140	Avarn
Heis div. drift utrykninger vaktservice etc.	3 000	Avarn
Komm. Avg. Vann/avløp	143 244	Oslo Kommune
Komm. Avg. Renovasjon/avfall	63 673	Oslo Kommune
Kabel TV	184 892	Telia
Forsikring	88 200	TRYG
Forsikring egenandeler x1	8 000	TRYG
Avskrivning vaskemaskin '20 + tørketrommel '23 begge 5 år	18 861	
Div. kontorkost	1 250	Lisenser/signeringstj. Mv.
SUM DRIFTSKOSTNADER	**1 152 253**	
DRIFTSRES. FØR VEDLIKEHOLD & FINANS	460 868	
Vedlikehold		
Uteområder/beplantning/gjerder mv.	10 000	
VVS Utbedring av radiatorer	25 000	
VVS Annet vann/avløp/nedløp	10 000	
VVS avtrekksventilasjon service/rep.	5 000	
Elektro	25 000	
Porttelefon	5 000	
Lås/dør/beslag	10 000	
Heis vedlikehold (teknisk og heisdører mv.)	35 000	
Vaskeri (rep. + service)	10 000	
Bygn. Vedlikehold (puss/mal/utsk./dører/skader/fasade)	25 000	
Utv. fasadevask/vinduspuss (sist 2019)		
Skuring/boning/HR (sist 2020?)		
Usikkerhet vedlikehold 10%	16 000	
SUM VEDLIKEHOLDSKOST.	**176 000**	
SUM Driftskostnader	**1 328 253**	
Finanskostnader	300 000	HS 3.959' pr 31.12.23

RES TOT.	**-15 132**	

Akap 30.11.23	360 000
Res. 2024 eks. avskrivninger	3 729
Avdrag 2024	-85 000
Investeringer	
Est. akap 31.12.23	278 729

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Majorstuveien 5

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Majorstuveien 5.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av styrets årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er

Penneo Dokumentnøkkel: JNL2E-GUEIQ-U73A4-UJDLZ-SH2P6-A12BM

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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: JNL2E-GUEIQ-U73A4-UJDLZ-SH2P6-A12BM

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart
Statsautorisert revisor
På vegne av: BDO
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-08-14 12:32:22 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: JNLZE-GUEFQ-U73A4-U2DLZ-SH2P6-A1ZBM

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

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

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

Til Sameierne i Majorstuveien 5

Oslo 19.8.2024

Årsmøteinnkalling,
Eierseksjonssameiet Majorstuveien 5.

Sameiermøte for Sameiet Majorstuveien 5 blir avholdt 28.8. kl. 18.00 hos Frich i 6.etg. i Majorstuveien 5. Dokumentene til møtet følger vedlagt.

Det er ikke mottatt saker til behandling fra seksjonseiere.

Vi ber om en tilbakemelding dersom du planlegger å stille i møtet, slik at vi kan ha en oversikt over antall påmeldte.

Du har anledning til å gi fullmakt til stedfortreder hvis ønskelig.

Dersom du har andre spørsmål til den ordinære driften av Sameiet enn det som skal behandles iht. agendaen, eller ønsker innsyn i driftsavtaler mv. er det bare å oversende disse til styret- og som vil besvares etter beste evne.

Styret pr. i dag består av;

Styreleder; Joachim C. Frich
Styremedlemmer; Arnt-Gøran Hartvig, Hans Opsahl, Rita Hjorteset
Varamedlemmer; Lin Ullern, Sigrid Søholt

Med vennlig hilsen

Joachim C. Frich
Styreleder, på vegne av Styret.
Tlf. 932 32 119
joachim@frichkonsult.no; Majorstuveien5@hotmail.com

Sameiet Majorstuveien 5

Årsmøte 28.8.24

Dagsorden:

1. Konstituering.

   Registrering av fremmøtte.

   Godkjenning av innkalling og eventuelle fullmakter.

   Valg av møteleder, referent, og en sameier til å underskrive protokoll sammen med møteleder.

2. Styrets årsrapport for 2023, jf. vedlegg 1.
3. Behandling av årsregnskap for 2023, jf. vedlegg 2.
4. Orientering om budsjett for 2024, jf. vedlegg 3.
5. Valg av revisor for 2024.
6. Behandling av styrehonorar for 2023, jf. Vedlegg 4.
7. Valg av nytt styre for 2024-2026.

Sameiet Majorstuveien 5
Husordensregler

Beboerne av hver enkelt leilighet er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenen blir fulgt. Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordenen inneholder ikke bare plikter. Vær oppmerksom på at den skal sikre orden, ro og hygge i hjemmene.

Alminnelige ordensregler

Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, sykler eller annet i trapperom eller ganger eller på gårdens plener. Gården har et dertil bestemt rom i kjelleren.

Kast ikke mat ut av vinduet til fuglene, da dette trekker rotter og mus til eiendommen.

Vinduer må ikke brukes til lufting av tøy eller sengeklær. Risting av tøy i trappeoppgangen er forbudt.

Ytterdør og dør til kjeller skal alltid være låst. Entredører holdes lukket.

Dørmatter og gulvet under mattene må holdes rene av beboerne av leilighetene.

Bruk aldri bart lys i kjellerboder. Tenn ikke mer lys enn nødvendig i kjeller.

SLUKK LYSET ETTER BRUK.

Regler om ro i leilighetene

Det skal være ro i leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 06.30. Sang, høylydt tale og bruk av musikkinstrumenter er ikke tillatt før kl. 08.00 og ikke mellom 16.00 og 18.00. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 20.00 og på søn- og helligdager. Musikkundervisning tillates ikke.

Det er ikke lov å holde hund eller katt uten spesiell tillatelse fra Styret.

Søppel og renhold

All søppel pakkes forsvarlig inn og surres om nødvendig med hyssing før den kastes i nedkastluken. Pakkene må ikke være for store, slik at nedkastluken tilstoppes. Store pappesker og større mengder løst papir e.l. bringes direkte til søppelrommene i kjelleren. Se etter at søppelen er så tørr som mulig. Det er strengt forbudt å kaste brennende ting (f.eks. sigarettstumper) eller oljet avfall gjennom nedkastluken. Luken skal låses etter bruken.

Vaskeriet

Ordensregler for vaskeriet er oppslått i vaskerommet. Vasketavle finnes på veggen. Gå ikke ut av vaskerommet, selv for en kort stund, uten at alle kraner er stengt. Vaske- og rullerom skal gjøres rene og luftes godt ut etter bruken.

Forlat ikke vaskerommet med vinduet åpent.

Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn gårdens beboere.

Matter, tepper og tøy kan luftes og bankes fra kl. 08.00 til kl. 22.00 på hverdager, og på lørdager fra kl. 08.00 til kl. 19.00.

WC, kraner og ledninger

Alle innredninger og alt utstyr ellers må behandles forsiktig. La aldri en kran stå åpen når et rom forlates. For å unngå sjenerende sus i ledningene bør en kran aldri skrus helt opp. Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vasker eller sluk. Skyll en gang i blant med sodavann for at avløpsrørene ikke så lett skal stoppes til.

Hvis et rør springer og stoppkran ikke kan bli stengt med det samme, surres et håndkle e.l. rundt stedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller en vask, slik at vannet kan samles opp.

Veggdyrkontroll

Leilighetenes beboere må straks melde fra til Styret, hvis det merkes veggedyr, kakerlakker e.l. i leiligheten. Styret skal ha anledning til uhindret å foreta inspeksjon i enkelte eller alle leiligheter for å konstatere om der er veggedyr eller annet utøy.

Hvis det er påvist veggedyr eller annet utøy i en leilighet, må beboeren for egen regning gjøre det nødvendige for å få leiligheten rengjort og ellers rette seg etter de pålegg som Styret kommer med for å få gjort dette.

Fremleie

Ved fremleie av leilighet har eieren ansvaret for alle skader og ulemper som Sameiet Majorstuveien 5 måtte bli påført ved fremleiet. Fremleiere må ikke flytte inn før Styrets godkjenning foreligger.

Mulige meldinger fra Styret til sameierne/beboerne ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme vis som husordensbestemmelser, som er en del av sameiekontrakten.

Beskjed til vaktmesteren kan legges i postkassen som er merket "Vaktmester". Henvendelser vedrørende eiendommen kan også rettes til Styret.

Sameiet Majorstuveien 5
Vedtekter og sameiekontrakt

Opprinnelig vedtatt og underskrevet av eierne av 22 seksjoner i mai 1980, og supplert etter vedtak av generalforsamlingen den 25.04.1984 (§§ 4, 8, 10 og 13). Ny endring (§ 10 og bilag 1) på generalforsamling den 28.04.1987. Sameiet Majorstuveien 5 har Gnr. 214 og Bnr. 187.

§ 1
Sameiets navn er Sameiet Majorstuveien 5. Sameiets medlemmer består av innehavere av ideelle andeler (seksjoner).

§ 2
Sameiets formål er å ivareta deltakernes felles interesser i forbindelse med de ervervede ideelle andeler av eiendommen.

§ 3
Hver enkelt sameier får eksklusiv disposisjonsrett over sin seksjon samt rett til bruk av felles ytre rom så som vaskeri, rulle, tørkeanlegg og utvendige arealer.

§ 4
Sameieren har rett til salg, pantsettelse og bortleie av sin seksjon. Dog har Sameiet panterett for kr. 2000,- på hver seksjon til dekning av felles utgifter, kfr. begjæring dat. 02.12.1975 til byskriveren i Oslo om oppdeling av eiendommen i seksjoner.

Ved salg og bortleie av seksjonen må Sameiestyrets skriftlige godkjennelse foreligge på forhånd. Godkjennelse kan bare nektes av saklige grunner. Ved bortleie plikter sameieren å gjøre leieren kjent med bestemmelsene i nærværende sameiekontrakt og i husordensreglene.

§ 5
Seksjonene skal kun benyttes til beboelse, og kan ikke brukes i ervervsmessig eller yrkesmessig virksomhet eller på noen måte som medfører sjenanse for de øvrige beboere av eiendommen. Herfra unntas tannlegekontoret i 1. etasje.

§ 6
Enhver sameier plikter å behandle leiligheten med tilhørende ytre rom med tilbørlig aktsomhet og holde den forsvarlig vedlike. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsetting og fornyelse av maling, tapet, dører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra boligens apparattavle eller sikringsboks, vannkraner, servanter, bad med tilbehør, klosetter med skål og spylekasse, istandsetting og oppstaking av vann- og avløpsrør til og fra egen vannlås, samt blomsterkasser. Sameiestyret har rett til å kontrollere at vedlikeholdet er forsvarlig, og forlange at mangler blir rettet på. Ved tvil om vedlikeholdspliktens omfang avgjøres dette med endelig virkning av Sameiestyret.

Skade på eiendom som skyldes en sameier, hans husstand eller andre som han har gitt adgang til eiendommen, må han erstatte eller utbedre uten opphold.

§ 7
Sameieren plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameierens forpliktelser overfor sameiet.

§ 8
Styret i sameiet består av 4 medlemmer og 2 varamenn, hvorav ett medlem velges som formann. Sameiestyret velges av og blant sameierne for to år av gangen. Sameiestyret forplikter sameiet utad ved underskrift av styreformannen eller den av styret som han gir fullmakt.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 9
Sameiestyret treffer avgjørelser om gårdens ytre vedlikehold og vedlikehold av de felles rom, og fastsetter farge på fasader, balkonger, markiser osv. Innenfor sin leilighet må de enkelte sameier ikke foreta bygningsmessige arbeider eller arbeider som berører byggets tekniske anlegg, uten at arbeidene på forhånd er forelagt for og skriftlig godkjent av sameiestyret.

Det påligger sameiestyret å påse at det gode bomiljø bevares og herunder sørge for at de utvendige arealer til enhver tid er velstelt.

§ 10
Innen utgangen av oktober hver måned skal sameiestyret sette opp et driftsbudsjett for det kommende kalenderår. Driftsbudsjettet skal omfatte fellesutgifter, så som eiendomsskatt og andre skatter som måtte bli pålagt eiendommen, faste avgifter for vann, kloakk, gårdslys og annen fellesstrøm, vedlikehold av felles anlegg, lønninger og utgifter til forretningsførsel mv. På budsjettet settes det også opp et passende beløp til vedlikehold av eiendommen og felles innretninger, til å møte enkelte års store vedlikeholdsutgifter.

På grunnlag av driftsbudsjettet fastsetter sameiestyret månedlige beløp som sameierne innbetaler forskuddsvis til forretningsføreren. De stipulerte beløp kan av sameiestyret endres, såfremt de viser seg å være utilstrekkelige. Sameiets fellesutgifter bæres av de enkelte sameier med den prosentvise andel som er fastlagt av Generalforsamlingen i henhold til bilag 1 til vedtektene (Kfr. vedtak på Generalforsamlingen 28.04.1987).

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

§ 11
En sameier som i vesentlig grad handler i strid med denne avtale, årsmøtets/generalforsamlingens vedtak, eller trass i skriftlig advarsel overtrer husordensregler, eller unnlater å foreta pliktige innbetalinger til sameiet i rett tid, kan etter vedtak av sameiestyret tilpliktes å tre ut av sameiet. Melding om dette gir sameiestyret i rekommandert brev med angivelse av grunn. I meldingen skal det stå at sameiestyrets vedtak kan prøves innen 30 dager etter at meldingen er mottatt med klage til Generalforsamlingen. Generalforsamlingens avgjørelse blir endelig, hvis det ikke innen 30 dager anlegges sivilt søksmål for å få den kjent ugyldig.

§ 12

Sameierne har ikke utløsningsrett, innløsningsrett eller rett til å kreve Sameiet oppløst.

§ 13

Årsmøte i Sameiet avholdes hvert år innen april måneds utgang. Innkallelse til årsmøtet skjer skriftlig til samtlige sameiere med minst 14 dagers varsel. I ordinært årsmøte behandles:

1. Årsberetning og regnskap for siste driftsår.
2. Valg av styre.
3. Andre saker som måtte være nevnt i innkallelsen.

Med innkallelsen skal følge årsberetning, regnskap og driftsbudsjett.

Beslutninger i mindre saker fattes med alminnelig flertall. Vedtak om nyanskaffelser eller andre tiltak som medfører ekstra utgifter tilsvarende 30 % eller mer av det ordinære årsbudsjett, krever 2/3 flertall. En sameier har én stemme for hver seksjon han disponerer. Det er anledning til å møte ved fullmektig som fremlegger skriftlig fullmakt ved årsmøtets begynnelse.

§ 14

For beslutning om vedtektsendring kreves 3/4 flertall både blant de møtende og av samtlige eksisterende stemmer.

§ 15

Ekstraordinær generalforsamling avholdes når sameiestyret beslutter det, eller når det forlanges av sameiere som representerer minst 1/10 av de stemmer som kan avgis. Ekstraordinær generalforsamling innkalles skriftlig med minst 8 dagers varsel til samtlige sameiere. I ekstraordinær generalforsamling kan bare behandles de saker som er nevnt i innkallelsen.

§ 16

Saker som angår Sameiet, og som en sameier ønsker fremlagt for styret, skal fremlegges skriftlig.

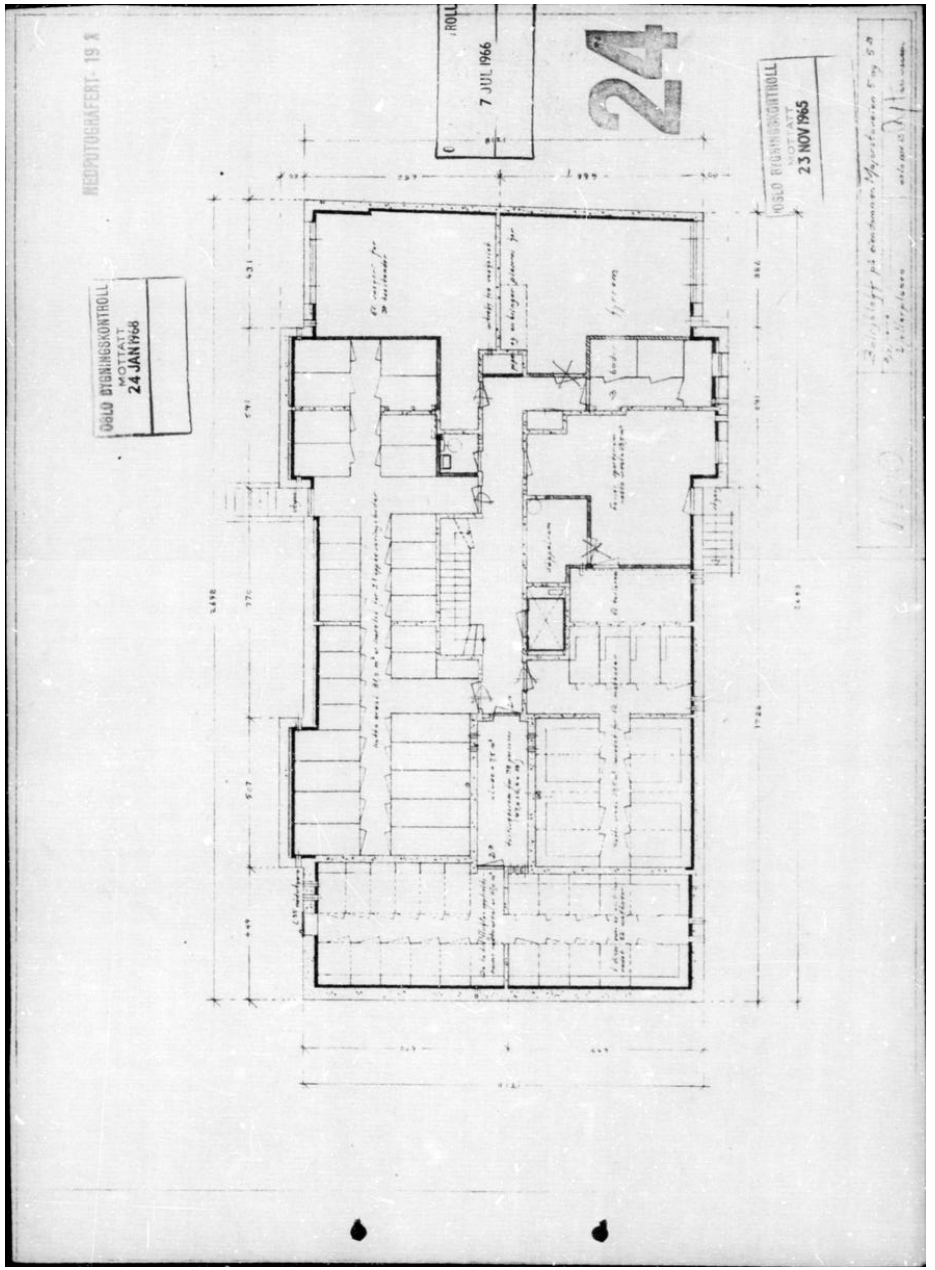
Bilag 1 til vedtektene

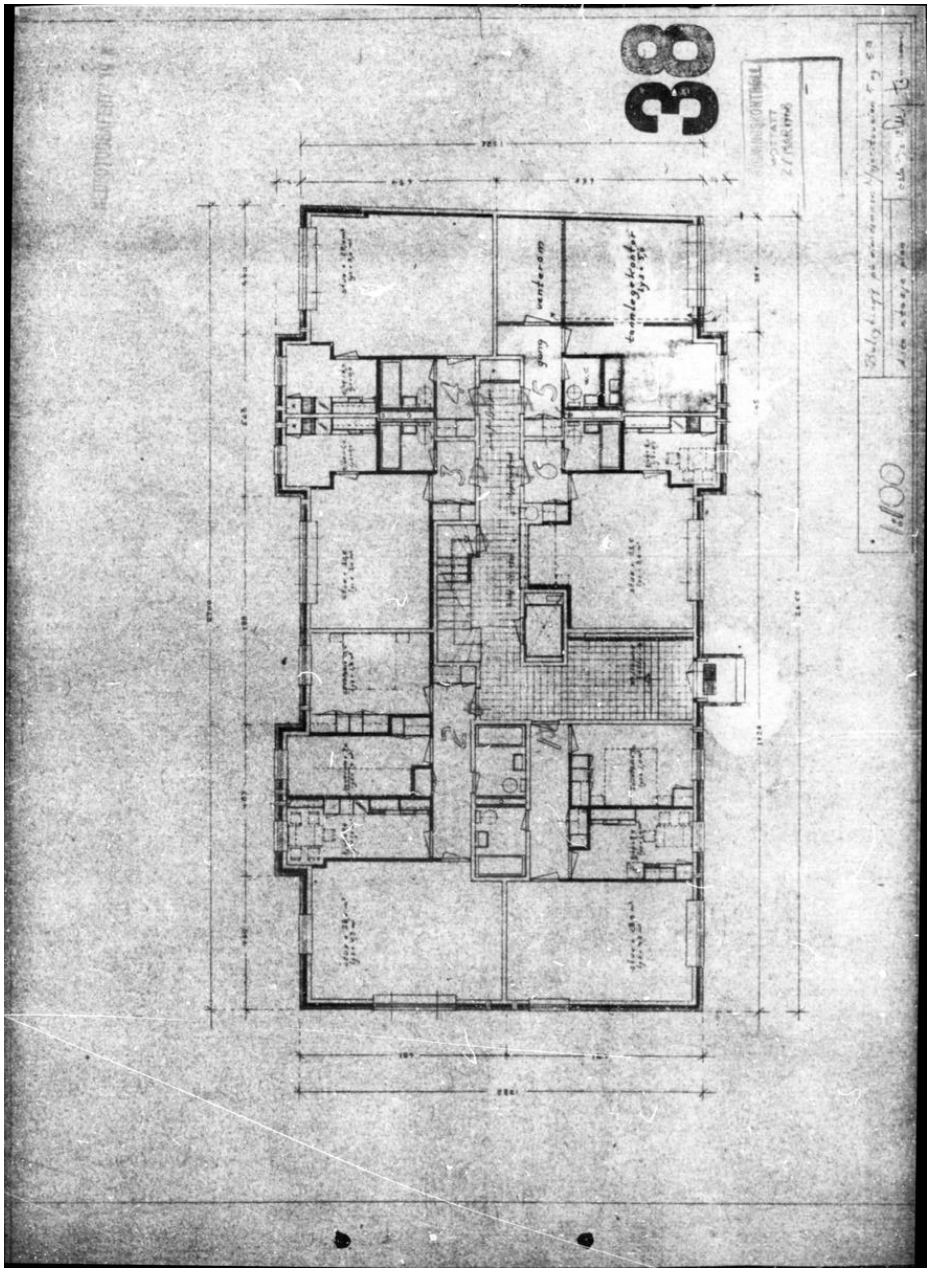
(Vedtatt på generalforsamlingen 28.04.87)

Fordeling av fellesutgifter

Oversikt over prosentvis andel av fellesutgifter på de enkelte leiligheter i henhold til § 10 i vedtektene.

Leilighet	Prosentandel	Leilighet	Prosentandel
101 (Seksj.nr: 1)	3,15	401 (Seksj.nr: 19)	4,30
102 (Seksj.nr: 2)	4,10	402 (Seksj.nr: 20)	4,15
103 (Seksj.nr: 3)	1,95	403 (Seksj.nr: 21)	2,10
104 (Seksj.nr: 4)	2,30	404 (Seksj.nr: 22)	2,45
105 (Seksj.nr: 5)	2,35	405 (Seksj.nr: 23)	2,45
106 (Seksj.nr: 6)	2,15	406 (Seksj.nr: 24)	2,25
201 (Seksj.nr: 7)	4,30	501 (Seksj.nr: 25)	4,30
202 (Seksj.nr: 8)	4,15	502 (Seksj.nr: 26)	4,15
203 (Seksj.nr: 9)	2,10	503 (Seksj.nr: 27)	2,10
204 (Seksj.nr: 10)	2,45	504 (Seksj.nr: 28)	2,45
205 (Seksj.nr: 11)	2,45	505 (Seksj.nr: 29)	2,45
206 (Seksj.nr: 12)	2,25	506 (Seksj.nr: 30)	2,25
301 (Seksj.nr: 13)	4,30	601 (Seksj.nr: 31)	3,25
302 (Seksj.nr: 14)	4,15	602 (Seksj.nr: 32)	3,20
303 (Seksj.nr: 15)	2,10	603 (Seksj.nr: 33)	3,30
304 (Seksj.nr: 16)	2,45	604 (Seksj.nr: 34)	3,45
305 (Seksj.nr: 17)	2,45		
306 (Seksj.nr: 18)	2,25		


24
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
24 JAN 1966
7 JUL 1966
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
23 NOV 1965


38

TS/ÅW. 65/2123.

27/10 65. 29/10 65. 253/1965.

Ad. Majorstuveien 5 - 5 b. Boligblokk.

Legges fram for Oslo bygningsråd under henvisning til innstilling.

Enstemmig v e d t a k:

Under henvisning til de foreliggende uttalelser av:

8/7-65 fra byplansjefen,
23/7-65 " helserådet,
28/7-65 " brannvesenet
12/8-65 " plan- og fasaderådet

godkjenner bygningsrådet den anmeldte boligblokk som vist på tegning bl.nr. 16-22 og på følgende betingelser:

Oppføring av boligblokken og garasjeanlegget forutsettes å skje innen samme byggereprise. Garasjeanlegget forutsettes å være ferdig før det gis innflyttingstillatelse til boligblokken. Det gis derfor ikke byggetillatelse til boligblokken før det gis bygge tillatelse til garasjeanlegget.

Det må redegjøres for fasademessig behandling av gavlparti, som blir frittliggende. Fasadetegning må sendes inn.

Likeledes må gavl av bestående bygning nr. 21 b Professor Dahls gate istandsettes.

På grunn av heismaskin- og ventilasjonsrommets knappe areal må det sendes inn nærmere redegjørelse med de nødvendige tegninger.

Balkongene (på fasade mot gårdsplass) må forsynes med gjennomgående leider overensstemmende med brannvesenets krav.

Ajourført situasjonskart må sendes inn.

Trapperekkverk må ha vedtektsmessig sprosseavstand.

Lysverkene må kontaktes angående nettstasjon.

Klesbodene er relativt små og bør økes, f.eks. på bekostning av oljefyrrommet.

Før approbasjon kan gis må følgende være ordnet:

1. Eiendommene nr. 5 og 5 b Majorstuveien være sammenføyet.
2. Reguleringsplanen være stadfestet.

Før byggetillatelse gis, må rivemelding av bestående bebyggelse være innsendt og godkjent.

For øvrig må de betingelser som stilles av bygningssjefen i forbindelse med approbasjonen følges.

Oslo bygningsråd, den 27. oktober 1965.

På vegne av formannen

Thor Bjørnseth
bygningssjef.

Torgeir Sagneskar.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III * 41 72 00

Approbasjon. Ark 1

Arbeidssted: Majorstuveien 5 - 5 b.	Journalnr. 65/2123	Tegn. nr. 19,20,21,22,24, 25,26,27.
Arbeidets art: Boligblokk.	Innkommet 3/7-65	
Bygningens art:		
Byggherre: Advokat Einar Wellén, Akersgt. 8, Oslo 1.		
Byggemelder: Arkitekt Alf Tönnessen, Nordbergbakken 6, Oslo 8.		

Dato 31. januar 1966. IS/SH

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Oslo bygningsråd fattet i möte 27/10-65 slikt vedtak:

"Under henvisning til de foreliggende uttalelser av:

8/7-65	fra	Byplansjefen
23/7-65	"	Helserådet
28/7-65	"	Brannvesenet
12/8-65	"	Plan-og fasaderådet

godkjenner Bygningsrådet den anmeldte boligblokk, som vist på tegning bl. nr. 16-22 og på följgende betingelser:

Oppföring av boligblokken og garasjeanlegget forutsettes å skje innen samme byggereprise. Garasjeanlegget forutsettes å være ferdig för det gis innflyttingstillatelse til boligblokken. Det gis derfor ikke byggetillatelse til boligblokken för det gis bygge-tillatelse til garasjeanlegget.

Det må redegjöres for fasademessig behandling av gavlparti, som blir frittliggende. Fasadetegning må sendes inn.

Likeledes må gavl av bestående bygning nr. 21 b Professor Dahls gate, istandsettes.

På grunn av heismaskin-og ventilasjonsrommets knappe areal må det sendes inn nærmere redegjörelse med de nödvendige tegninger.

Balkongene (på fasade mot gårdsplass) må forsynes med gjennemgående leider overensstemmende med Brannvesenets krav.

Ajourfört situasjonskart må sendes inn.

Trapperekkverk må ha vedtektsmessig sprosseavstand.

Lysverkene må kontaktes angående nettstatsjon.

Klesbodene er relativt små og bör ökes, f.eks. på bekostning av oljefyrrommet.

För approbasjon kan gis, må följende være ordnet:

1. Eiendommene nr. 5 og 5 b Majorstuveien være sammenföyet.
2. Reguleringsplanen være stadfestet.

För byggetillatelse gis, må rivemelding av bestående bebyggelse være innsendt og godkjent.

För övrig må de betingelser som stilles av Bygningssjefen i forbindelse med approbasjonen, följes."

Fortsettes

B. 16-A. 5000. 1262/62. K. A. —

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5[B] * 417200

Approbasjon. **Ark 1**

Arbeidssted: Majorstuveien 5 - 5b. | Journalnr. 65/2123 | Tegn. nr. 19,20,21,22,23 24,25,26,27.

Kravet om at byggetillatelse ikke kan gis på boligblokken för det gis byggetillatelse på garasjeanlegget er frafalt under henvisning til erklæring fra byggherren datert 24/1-66.

Gjenpart av rekvisisjon av sammenföyning av eiendommene nr. 5 og 5b Majorstuveien er mottatt 27/1-66.

Rivemelding av våningshus på Majorstuvein 5 er godkjent 19/8-65.

Adkomst til söppelrám forutsettes godkjent av Renovasjonsverket, jfr. krav av 20/11-65.

Tegning av heis og ventilasjonsrom forutsettes innsendt senere.

Det må redegjöres for nettstasjon.
Plan over gröntanlegg, ventilasjonsanmeldelse og statiske beregninger må sendes inn.

Rörleggerarbeidet må anmeldes særskilt til Oslo vann-og kloakkvesen.

Vann-og kloakkvesenets godkjennelse av kjellergulvets kotehöyde samt omlegging av ledninger over tomten må innhentes.
Vinduene må kunne pusses farefritt.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene

og til «Alminnelige bestemmelser» på –»–

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen.
Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X. være ordnet:

- ☒ A. ansvarshavende være godkjent.
- ☒ B. tegningene være stemplet av Byggelsyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- ☒ C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- ☐ C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor.
- X)L Omlegn. av ledninger på tomten være godkjent av Vann-og kloakkvesenet.
- X)M Vann-og kloakkv. godkjennelse av kjellergulvets kotehöyde foreligge
- ☐ D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- ☒ E. redegjörelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- ☒ F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- ☒ G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent. av ventilasjonsrom
- ☒ H. Godkjent plan over gröntanlegg foreligge.
- ☒ I. Reguleringsplan være stadfestet.
- ☒ J. Sammenföyning av eiendommene være ordnet. Ajourført sit.kart foreligge.
- X)K Spørsmålet vedr. nettstasjon være klarlagt.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad
bem.

I. Sundve

Approbasjonen inneholder ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming, selv om enkelte rom mangler ovn.
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Arkitekt Alf Tönnessen,
Nordbergbakken 6,
Oslo 8.

15.april 1966.

distr.arkitekt Sundve.

IS/IN 65/2123

Majorstuveien 5 - 5 b.
Boligblokk.
Byggherre: Advokat Einar Wellén.

Tilleggsanmeldt tegning med vårt stempelnr. 29.30.31 samt brev av 25/3-66 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Nettoetasjehöyde på 2.50 m godkjennes under henvisning til helserådets uttalelse av 14/3-1966. Fasadetegninger bl. 29 og 30 er ikke rettet opp. Se anmerkning på tegningene.

Tidligere approberte tegninger, våre stempelnr. 20-21- og 22 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

A. Gjerstad
bem

I. Sundve.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 3[illegible] * OSLO 1
KR/AG

KOPI

Oslo, den 10.7.74

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Kjørstuveien 5 - 5B

Journalnr.
65/2123

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
22.9.1971

Bygningens art
Boligblokk

Byggherre
Adv. Einar Wellén, Akersgaten 8, OSLO 1

Tiltaksmelder
Ark. Alf Tønnessen, Nordbergbakken 6, OSLO 8

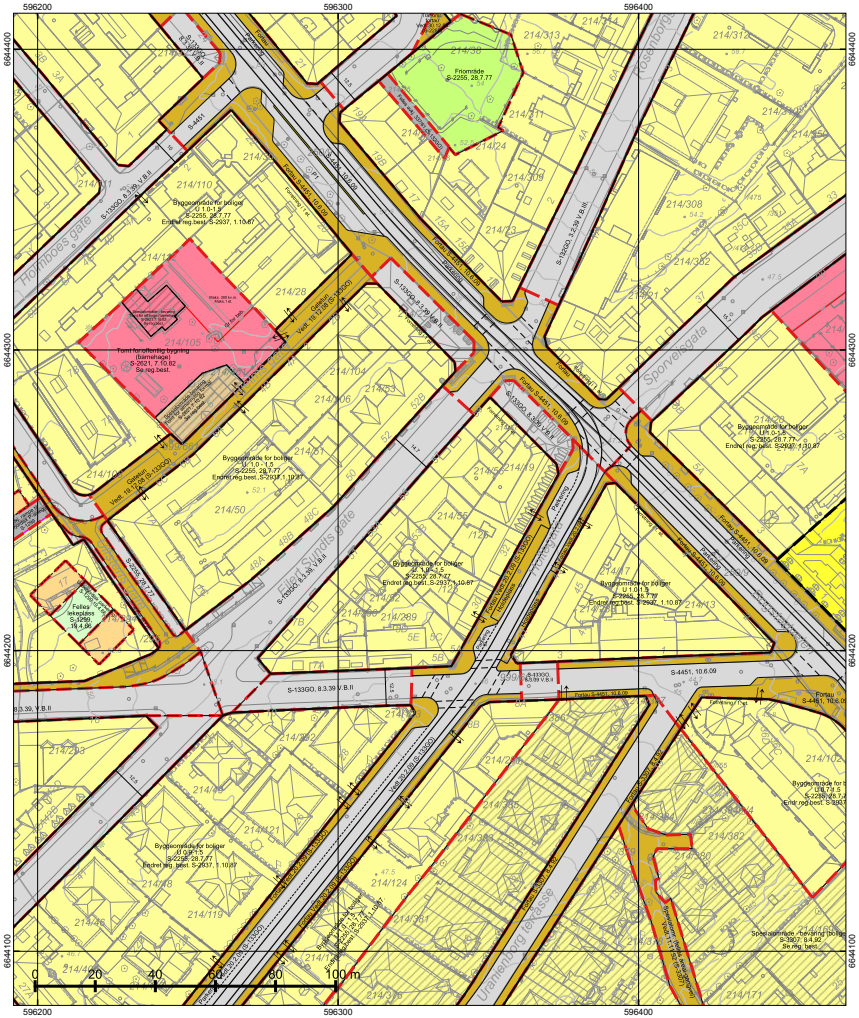
Ansvarshavende
Ing. Tore Brevig, Eikeveien 3, 1480 - SLATTUM

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

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

Kaare Regbo
fung. overingeniør

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.07.2024
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 322770/ 86494974
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: EILERT SUNDTS GATE 55
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/55

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- 1110 - Boligbebyggelse

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig
- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig

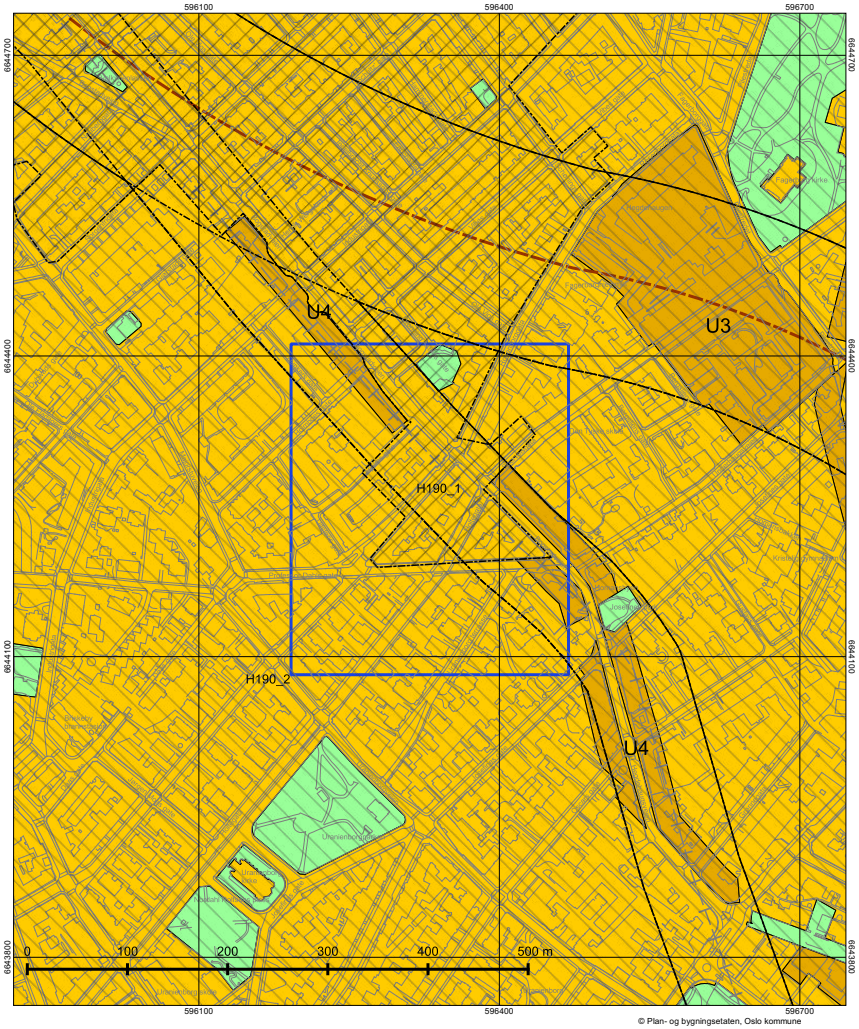
- RbBevaringGrense

- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 330 - Parkering - utfartsparkering
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 934 - Regulert trikkespor
- 935 - Regulert parkeringsfelt
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring



Oslo

Dato: 17.07.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 322770/86494974
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

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.

48022111

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

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

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

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0023/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Majorstuveien 5 0353 OSLO

Betegnelse: Gnr 214, bnr 187, snr 4 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no